

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

институт финансов, экономики и управления
кафедра «Финансы и кредит»

направление 38.03.01 «Экономика»
профиль «Финансы и кредит»

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства: состояние, перспективы, риски»
(на примере ООО «ХКФ Банк»))»

Студент	<u>О.Е.Судачкова</u>	(личная подпись)
Руководитель	<u>А.А.Шерстобитова</u>	(личная подпись)
Консультанты	<u>И.Ю. Усатова</u>	(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой д.э.н., доцент, профессор А. А. Курилова _____
« » 2018 г.

Тольятти 2018

Аннотация.

Дипломная работа посвящена вопросу о кредитовании банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства, а так же состояние, перспективы и риски.

В современной России анализ вопросов, связанных с жилищным кредитованием на практике ограничивается исследованием вопросов, связанных с кредитованием жилищного строительства и ипотекой, что определило цели и задачи выпускной квалификационной работы.

Предметом исследования является система кредитования жилищного строительства, ее состояние и риски.

Объектом дипломной работы является ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк».

Данная дипломная работа состоит из пояснительной записки 2 стр, введения 3 стр, включая 10 рисунков, 7 таблиц, списка источников, в том числе 2 источника на иностранном языке и 2 приложения.

Введение показывает актуальность выбранной темы, описывает цели и задачи выпускной работы.

В первой главе рассматриваются понятие и принципы кредитования, понятие кредитования на жилищные строительства, а так же роль и место жилищного кредита.

Во второй главе рассматривается анализ финансового состояния рынка ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк», так же изучены теоретические аспекты.

В третьей главе рассматриваем риски и перспективы кредитования жилищного строительства и разрабатываем предложения по минимизации данных рисков на объекте исследования ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк».

В заключение говорится о результатах исследования, о выводах сделанных по проведенной работе.

Annotation.

This thesis is devoted to lending to banks corporate clients for housing construction, as well as the state, prospects and risks.

In modern Russia, the analysis of issues related to housing loans in practice is limited to the study of issues related to housing construction and mortgages, which determined the goals and objectives of the final qualifying work.

The subject of the study is a system of lending to housing construction, its condition and risks.

The object of the thesis is OOO « Home Credit and Finance Bank».

This thesis consists of an explanatory note on 2 pages, an introduction on 3 pages, including 10 figures, 7 tables, a list of sources, including 2 foreign sources and 2 applications.

Introduction shows the relevance of the chosen topic, describes the goals and objectives of the final work.

In the first chapter, the concept and principles of lending, the concept of lending for housing construction, as well as the role and place of housing credit are discussed.

The second chapter examines the analysis of OOO «Home Credit and Finance Bank» of the financial condition (of the market).

In the third chapter, we consider the risks and prospects for housing construction lending and develop proposals to minimize these risks at OOO «Home Credit and Finance Bank».

In conclusion, we talk about the results of the study, the conclusions drawn from the work done.

Содержание

Введение.....	3
1. Теоретические основы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	7
1.1 Понятие и принципы кредитования.....	7
1.2 Понятие кредитования на жилищные строительства.....	11
1.3 Роль и место жилищного кредита в системе банковского кредитования.....	19
2. Анализ кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	24
2.1 Организационно-экономическая характеристика ООО «ХКФ Банк».....	24
2.2 Анализ финансовых показателей ООО «ХКФ Банк».....	30
2.3 Анализ кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	42
3. Совершенствования кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	48
3.1 Состояние кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	48
3.2 Риски кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства и способы управления ими.....	53
3.3 Перспективы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	59
Заключение.....	66
Список использованных источников (литературы).....	68
Приложение А	
Приложение Б	

Введение

В данное время для российской экономики в качестве базы жилищного финансирования выступают финансово-кредитные механизмы, основываются на применении совокупности личных средств физических, юридических лиц.

На практике развитых зарубежных стран привлечение на рынок недвижимости и в жилищное строительство денежных средств реализуется через систему долгосрочного ипотечного кредитования. В настоящее время ипотека не является достаточно популярной и не приобретает масштабный характер, занимая должное место в процессе стимулирования экономического развития.

В Российской Федерации становление системы ипотечного кредитования происходит в неблагоприятных экономических и политических условиях. В государстве наблюдаются различные отрицательно влияющие на него факторы макроэкономической нестабильности.

По фактору наличия недостатка долговременных денежных ресурсов банков, недочета источников финансирования выдаваемых ссуд, высочайшего уровня рисков, связанных с долгосрочным кредитованием, альтернативным источникам привлечения средств в России становится жилищный кредит.

Это предопределило предпочтение темы выпускной квалификационной работы. Проблемы кредитования и финансирования жилищного строительства, роли кредитных механизмов в жилищном финансировании в узкой взаимосвязи с вопросами инвестиционно-строительной деятельности, развитием рынка недвижимости, рынка кредитов, банковской системы в России и за рубежом привлекают интерес экспертов и профессионалов.

В современной России анализ вопросов, которые связанные с жилищным кредитованием на практике ограничивается исследованием вопросов, связанных с кредитованием жилищного строительства и ипотекой, что определило цели и задачи выпускной квалификационной работы.

Целью данной работы является анализ кредитования банками корпоративных клиентов на жилищные строительства, оценка перспектив

развития и разработка путей совершенствования. Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и принципы кредитования;
- изучить понятие кредитования на жилищные строительства;
- определить роль и место жилищного кредита в системе банковского кредитования;
- рассмотреть организационно-экономическую характеристику ООО «ХКФ Банк»;
- проанализировать финансовые показатели ООО «ХКФ Банк»;
- провести анализ кредитования корпоративных клиентов на жилищные строительства;
- изучить риски и перспективы кредитования жилищного строительства и разработать предложения по минимизации данных рисков.

Предметом исследования является система кредитования жилищного строительства, ее состояние и риски. Объектом исследования выступает ООО «ХКФ Банк».

Теоретическую основу исследования составили труды русских и зарубежных экспертов и профессионалов в области экономики, денег, кредита, управления недвижимостью и инвестиционно-строительной деятельности. Существенный вклад в изучении данных проблем внесли ученые-экономисты Б.С. Бушуев, В.И. Букато, Л.А. Дробозина, П.Л. Грабовой, Г.И. Цылина, Е.Ф. Жуков, В.В. Иванов Н.М. Зеленкова, В.И. Лимаренко, Н.Б. Косарева.

Методологическую базу изучения составляют диалектические подходы и способы, которые отражают, что изучение всех действий и явлений реализуется только во взаимосвязи. При этом процесс обоснования теоретических положений изучения базируется на экономических и социальных законах. По этой причине вопросы связанные с развитием государства и жилищного кредитования в данной работе анализируются и исследуются как единственный процесс в совокупности с вопросами финансирования и функционирования рынка недвижимости и строительной отрасли.

В процессе подготовки работы применены способы абстрактного обобщения, прогнозирования, экономико-математические приемы, статистические методы и др.

Практическая значимость работы заключена в том, что ее результаты могут быть использованы коммерческими банками Российской Федерации при разработке кредитных программ, что воздействует на процесс ускорения привыкания кредитной системы и строительной ветви к рыночным условиям.

Структура ВКР определена логикой изучения, установленной целью и задачами. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, иллюстрирована необходимыми аналитическими таблицами, рисунками и схемами.

1. Теоретические основы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

1.1. Понятие и принципы кредитования

Процесс банковского кредитования организаций и иных организационно-правовых структур на общественные и производственные нужды реализуется со строгим соблюдением основных принципов данного процесса. Соответственно, базой выступают принципы кредитования, ключевым компонентом системы кредитования, так как позволяют отразить сущность и содержания кредита, кроме того основные требования, предъявляемые объективными экономическими законами, в частности в сфере кредитных отношений [16, с. 32].

Основные принципы кредитования представлены в графическом виде на рисунке 1.

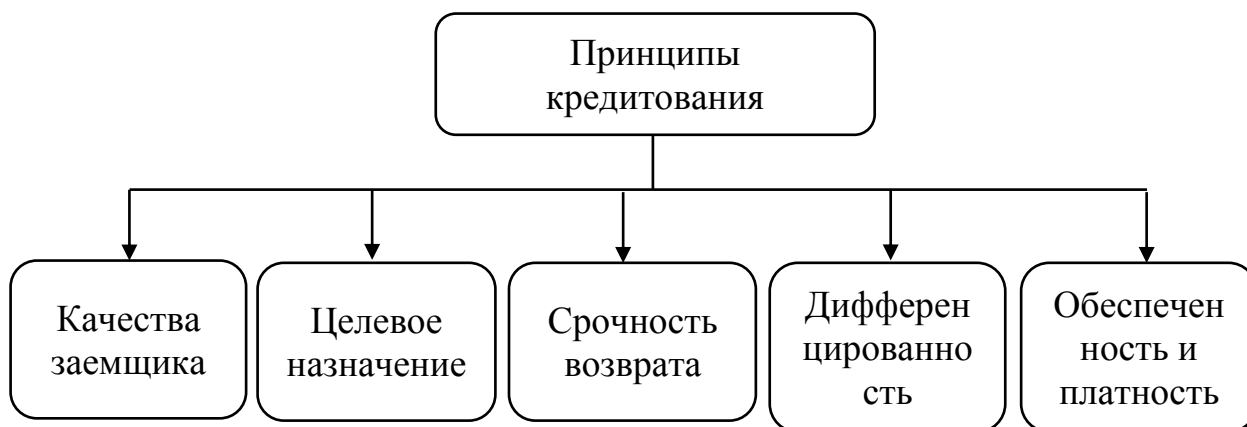


Рисунок 1 – Принципы кредитования

В соответствии с представленным рисунком 1, к основным принципам кредитования отнесены:

- качества заемщика;
- целевое назначение кредита;
- принцип срочности возврата кредита;
- платность;
- обеспеченность;
- дифференцированность кредита.

Принцип свойства заемщика состоит в положении, собственно что банки второго уровня, ключевым образом, используют заемные способы, большая часть которых может в краткие сроки быть истребована владельцами, в частности без предварительного уведомления. А значит при рассмотрении заявок на получение кредитов, коммерческий банк обязан учитывать фактор перспективы погашения имеющихся обязательств перед вкладчиками. По этой причине заблаговременно до выдачи кредита банком оцениваются связанные с этим процессом риски, прежде всего, вероятность того, что ссуда не будет погашена в установленный срок. Отсюда следует заключить, что обеспечение сохранности основной суммы долга – это главный принцип, необходимость соблюдения которого банком велика. Банком при получении заявки на предоставлении кредита исследуется как различные аспекты, связанные непосредственно с кредитной сделкой, так и дается оценка персональных качеств заемщика, независимо от того выступает в качестве него представитель юридического лица, либо физическое лицо.

При осуществлении оценки личности клиента, банк, прежде всего, акцентирует внимание на следующих характеристиках заемщика:

- честность;
- порядочность;
- профессиональные способности.

Данные главные свойства покупателя играют для коммерческого банка основополагающую роль [23, с. 12].

Целевое предназначение кредита различается для каждой категорий заемщиков. Для физического лица это, как правило, потребительская ссуда, ипотека, кредит на покупку товаров долговременного применения, обучение, либо кредит на рефинансирование и т.п.

У юридических лиц цели получения кредита другие. Прежде всего это ссуды на финансирование капитальных затрат, приобретение оборудования, материалов, сырья, покрытия задолженности фирмы по заработной плате, заимствования на погашение срочных обязательств.

Особенной особенностью этого кредита как финансовой категории от других считается его возвратность. Фактически в отсутствии возвратности невозможно существование кредита. Это его неотъемлемая черта, важный атрибут.

В то же время срочность – это важная форма, которая способствует обеспечению возвратности кредита [34, с. 45].

Принцип срочности показывает на то, что процесс возвращения кредита должен производиться в строго установленный срок. «Отсюда срочность – это временная определенность возвратности кредита. В соответствии с этим срок кредитования – это крайний срок нахождения взятых средств в хозяйстве заемщика, которая выступает мерой, за пределами которой количественные изменения во времени переходят в качественные. Так, при несоблюдении срока применения кредита случается искажение сути кредита, утрата им его истинного назначения, что негативно отражается на динамике денежного обращения в государстве» [7, с. 42].

Подтверждает данную гипотезу состояние современного денежного обращения в Российской Федерации, на которое кроме иных факторов особое влияние оказала практика длительного нарушения принципа срочности в кредитовании отдельных отраслей и затрат при планово-централизованной системе управления. Особую роль данный принцип кредитования приобретает при переходе к рыночным условиям ведения хозяйства. С одной стороны, от его соблюдения зависит процесс нормального обеспечения общественного воспроизводства финансовыми ресурсами, их объемы и темпы роста.

С другой стороны, необходимость соблюдать принцип срочности обусловлена потребностью в поддержании ликвидности самих банков второго уровня. Специфика работы этих структур связана с тем, что они не могут вкладывать привлеченные кредитные ресурсы во вложения, возвратность которых сомнительна.

Кроме того, для любого из заемщиков принцип срочности возврата кредита предоставляет возможность получения в последующем новых ссуд с

соблюдением при этом собственных хозяйственных расчетных интересов. При этом они в итоге не должны осуществлять оплату повышенных процентов за просроченные платежи по кредитам.

Каждый коммерческий банк устанавливает сроки предоставления ссуд базируясь на сроках оборачиваемости ссуженных материальных ценностей и окупаемости затрат, однако учитываются и норматив (в т.ч. Банка России).

С принципом срочности возврата кредита тесно взаимосвязаны два иных принципа кредитования, а именно: дифференцированность и обеспеченность [20, с.15].

«Принцип дифференцированности кредитования характеризуется тем, что банкам второго уровня следует подходить к вопросу предоставления кредита клиентам индивидуально, с учетом различных факторов. Ссуда должна предоставляться исключительно физическим и юридическим лицам, которые способны своевременно его возвратить. По этой причине дифференциацию ссуд следует реализовывать на базе расчета коэффициентов кредитоспособности. Под понятием «кредитоспособность» следует понимать финансовое положение организации, позволяющее говорить о ее готовности и способности осуществить возврат ссуженных средств в срок, который отражен в договоре. Данные свойства будущих заемщиков могут быть оценены при помощи расчета коэффициентов ликвидности, рентабельности, платежеспособности, выявления показателей обеспеченности заемщика собственными источниками и др». [6 ,с.14].

«Принцип обеспеченности кредита связан с тем, что любая суда должна быть возвращена и у заемщика должна существовать возможность реализовать это. С принятием Закона «О банках и банковской деятельности» банки второго уровня России приобрели возможность выдавать заемщикам ссуды под разные формы обеспечения. В современных условиях в России обеспечением кредита могут являться юридически оформленные обязательства, которые способны обеспечивать своевременный возврат кредита». [18, с. 45].

Принцип платности кредита характеризуется тем, собственно что всякий заемщик обязан вносить банку некоторую оплату за использование в течение определенного времени для личных дел взятых средств. Воплощение предоставляемого принципа на практике реализуется при помощи банковского процента (по сути ценой кредита). Принцип платности кредита считается мотивацией для заемщика наращивать собственные ресурсы и экономить привлеченные средства.

Для банка второго уровня принцип платности разрешает покрывать образующие издержки, которые связаны с выплатами процентов за привлеченные в депозиты средства вкладчиков, затрат по содержанию самого банка. Кроме того, платность позволяет коммерческому банку получать определенную прибыль для наращивания ресурсных фондов кредитования (резервного, уставного) и использования на собственные и иные нужды. Комплексное использование на практике всех основ банковского кредитования благоприятно отражается на соблюдении как государственных интересов, например и интересов обоих субъектов кредитной сделки, то есть коммерческого банка и заемщика.

1.2 Понятие кредитования на жилищные строительства

Ипотечное кредитование связано непосредственно с покупкой или строительства жилья. Реализуется через банки (сберегательные, ипотечные, коммерческие), а так же спустя установленные виды специализированных финансово-кредитный институтов. К таким относятся страховые организации и ссудо-сберегательные ассоциации.

В трудах Б.С. Бушуева, Б.И. Ефимова, Н.М. Зеленковой, И.С. Степановой, В.П. Красовского рассматриваются проблемы необходимости увеличения доступности недвижимости, инвестирования и кредитования жилищного сектора, финансирования капитального строительства в условиях плановой экономики.

Следует отметить научный вклад Н.М. Зеленковой. В ее трудах детально исследованы аспекты планирования, кредитования и финансирования

строительства в период плановой экономики. Отдельно выделены вопросы влияния капитальных вложений на сбалансированность развития народного хозяйства государства. Ей изучены проблемы состава и структуры источников финансирования строительства, отмечена немаловажная тенденция 80-х годов XX столетия – сокращение доли бюджетного финансирования. Интересен тот факт, что Н. М. Зеленкова относит кредитование индивидуального и кооперативного жилищного строительства к потребительским ссудам. «Кредит выступает в форме потребительского кредита, так как служит средством удовлетворения потребительских нужд населения в улучшении жилищных условий» [14, с. 179]. «В то же время даже в тот период развития государства и его экономики, кредиты на жилищное строительство выдавались на долгосрочный период, то есть на 10-15 лет. Кроме того, они имели исключительно целевой характер, что не позволяет его относить к потребительскому».

Г.А. Цылиной четко выделено три блока проблем, которые сдерживают развитие в Российской Федерации жилищного инвестирования. «Рассматривая основные правовые и технологические схемы жилищного финансирования современной России не в качестве примеров ипотечного кредитования, а в роли модели переходного периода» [28, с. 127].

«Под понятием «жилищный кредит» следует понимать, что кредит, который предоставляется коммерческим банком, либо иным экономическим субъектом физическим или юридическим лицам в форме денежной суммы, либо отсрочки (рассрочки) платежа на цели финансирования строительства, приобретения, реконструкции или благоустройства жилья на срок до 5 лет с возможным залогом строящейся недвижимости» [11, с. 121].

Выделяют два основных направления использования кредита в процессе жилищного финансирования:

- кредитование жилищного строительства;
- кредитование населения на покупку готовой и строящейся недвижимости.

«В Российской Федерации кредитование жилищного строительства и населения на приобретение недвижимости в отличие от практики зарубежных стран тесно связаны между собой. В них объединены разные формы предоставления и обслуживания кредита на строительство и приобретение жилой недвижимости. Соответственно они рассматриваются в качестве важной части потенциальной системы жилищного финансирования - жилищного кредитования.

Основными характеристиками жилищного кредита выступают:

- цель финансирования;
- размер и срок предоставления;
- объект кредитования;
- состав участников;
- характер обеспечения;
- процентная ставка;
- область функционирования» [14, с. 156].

«Потребительский кредит в сравнении с ипотекой и жилищным кредитом – это средство удовлетворения разных потребительских нужд населения (товаров, услуг и т.д.)» [20, с. 164].

Жилищный кредит в зависимости от основания сроков предоставления может быть классифицирован либо на краткосрочный, либо на среднесрочный. Обусловлено это тем что его выдают на срок от нескольких месяцев до 3-х - 5-ти лет. Подобные условия наблюдаются и в отношении потребительского кредита, то есть обычно, до 3 лет. Отличительной особенностью ипотеки при этом является то, что ее предоставляют на длительный срок, то есть от 10 до 25 лет и более. Использовалось приложение А.

В качестве основных участников рынка жилищных кредитов выступают заемщики и кредиторы. Соответственно в роли первых могут быть либо покупатели строящейся и готовой жилой недвижимости, либо строительные компании. Следует отметить, что в роли заемщика при ипотечном и

потребительском кредите, главным образом, выступают физические лица, приобретающие недвижимость, товары, либо услуги.

Предоставление жилищного кредита в зависимости от состава участников, финансируемого объекта и сферы применения возможно в денежной и товарной формах. Если в первой ситуации заемщику ссуда выдается в виде денежных средств, то во втором – это может быть рассрочка и (или) отсрочка платежа при приобретении строящегося или готового жилья.

Преимущественно ипотечный кредит в мире предоставляется в денежной форме. Если речь идет о потребительском кредите, то предоставляется он, как правило, в форме рассрочки оплаты за проданный товар длительного пользования.

«Если застройщик предоставляет жилищный кредит в форме рассрочки, то покупатели оплачивают расходы, которые связаны только с государственной регистрацией недвижимости. Другая финансовая оплата входит в стоимость недвижимости. Такой подход к оформлению кредита используют в потребительском кредитовании» [16, с. 115].

Областью действия данного кредита распространяется на первичные и вторичные рынки недвижимости и этот способ финансирования чаще применяется в отношении первого. Банками второго уровня производится разработка для этих целей кредитных программ под конкретного заемщика и его клиентов. В отношении вторичного жилья ситуация иная. Связано это с тем, что первичный рынок гарантирует «юридическую чистоту» покупаемой квартиры. Часто именно застройщик выступает поручителем, при том что количество участников самой сделки остается минимальным. Соответственно в инвестиционной программе застройщика предусматривается предоставление рассрочки платежа за строящееся жилье. Поскольку в данном случае кредитование носит локальный характер, возможности выбора жилья у заемщика ограничены, как и использование жилищного кредита (контроль целевого применения).

1.3 Роль и место жилищного кредита в системе банковского кредитования

Одна из областей общественно-экономических отношений между заемщиком и кредитором регулируется при наличии определенного объекта и предмета кредитования.

Цель, на которую направленно использование кредита, выступает в качестве объекта жилищного кредитования. Основной целью является финансирование жилой недвижимости (строительство, покупка, модернизация, покупка).

«Основными участниками рынка жилищного кредитования являются:

- кредиторы – банки
- заемщики - как физические лица (граждане РФ), так и юридические лица (заказчики, подрядчики).
- застройщики - юридические лица, реализующие функции заказчика или (и) подрядчика в сфере проектирования и строительства жилого дома;
- продавцы жилья - физические и юридические лица;
- органы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - государственные органы;
- страховые компании;
- инфраструктурные звенья (паспортные службы, нотариат, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д);
- органы государственной власти» [13, с. 164].

Жилищный кредит основывается на соблюдении таких принципов, как возвратность, платность, срочность, дифференцированность, обеспеченность, контроль над использованием средств.

К числу специфических функций жилищного кредита отнесены нижеследующие:

- возможность реализовывать вложения денежных средств в строящуюся и готовую недвижимость для получения прибыли. Заемщик получает выгоду при заблаговременном приобретении жилья (например, на этапе строительства первичной недвижимости стоимость квартир в несколько раз ниже);

- функция финансового моста в продвижении временно свободных денежных средств потенциальных инвесторов к конкретным заемщикам, а также между создателями жилой недвижимости и ее покупателями.

Таким образом, исследование теоретических основ жилищного кредита в первой главе работы позволяет сделать следующие выводы. Жилищное кредитование включает в себе направления использования кредитных ресурсов как: ссуды на строительство самого объекта жилья и ссуды на приобретение готовой жилой недвижимости (инвесторами, физическими лицами и др.). При этом сам объект может находиться на различных стадиях готовности (первичная, вторичная недвижимость). Жилищному кредиту свойственны определенные особенности, осуществляемые через ряд функций. Жилищный кредит может рассматриваться в качестве действенного механизма финансирования строящихся объектов, а также инструмента, позволяющего приобрести жилье на этапе строительства или же готовое. Этот финансовый инструмент приобрел достаточно высокую распространенность на территории Российской Федерации.

2. Анализ кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

2.1 Организационно-экономическая характеристика ООО «ХКФ Банк»

ООО «ХКФ Банк» был создан в 1990 году в городе Зеленограде, изначально имея название «Технополис». На тот период времени его учредителями выступили следующие компании: НИИ «Элпа», ПСМО «Зеленоградстрой», Трест столовых города Зеленограда, совхоз «Зеленоградский», НПО «Зенит», центр НТТМ «Дока». Среди участников этого банка тогда также являлись такие крупнейшие организации как Российская нефтяная компания и Российский брокерский дом. В 2002 году происходят изменения в структуре ООО «ХКФ Банк», а именно принимается решение о приобретении чешского банка Home Credit Finance A. S., на указанный год входящего в группу Home Credit Group. После завершения сделки по приобретению принимается решение о его назначении на рынке, то есть ориентация на потребительское кредитование. В 2003 году происходит официальное переименование данного кредитного института в «Хоум Кредит энд Финанс Банк» (сокращенно — ООО «ХКФ Банк»).

В настоящее время ООО «ХКФ Банк» - часть международной группы компаний PPF, являющейся крупнейшей в Центральной и Восточной Европе.

Исследование структуры распределения акций позволяет сделать вывод о том, что по состоянию на 2017 год 99,9919% акций ООО «ХКФ Банк» являются собственностью Home Credit B. V. При этом контроль распределен между двумя группами: 88,62% акций контролирует PPF Financial Holdings B. V. (Нидерланды), а 11,38% — Emma Omega LTD.

В качестве главных бенефициаров этих организаций, а также ООО «ХКФ Банк», выступают владелец PPF Group, один из богатейших чешских бизнесменов Петр Келлнер (с долей в 88,62%) и его деловой партнер Иржи Шмейц (7,36%).

2015 год в истории банка был отмечен тем, что Иван Светек, являющийся на тот момент председателем правления банка, покинул занимаемый им пост. С

января по март указанного года он выполнял свои обязательства до согласования новой кандидатуры, а именно Юрия Андресова. Данную должность он начал занимать с марта указанного года после согласования в Центральным банком РФ его кандидатуры на должность председателя правления ООО «ХКФ Банк». Ранее этим лицом исполнялись обязанности заместителя председателя правления банка, а также директора банковской сети «Хоум Кредит» [36].

Головной офис банка расположен в Москве. Региональная сеть ООО «ХКФ Банк» по состоянию на 31 декабря 2017 год включает в себя семь филиалов (в Уфе, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске, Хабаровске, Нижнем Новгороде), 232 банковских офиса, 3 944 кредитных офиса, 78 региональных центров, два представительства и более 98 тыс. пунктов продаж в магазинах по России, а также несколько почтовых отделений. На аналогичную дату в собственную сеть банкоматов и платежных терминалов включены 686 устройств.

В истории банка имеются периоды спада. Так, в начале мая 2014 года произошло закрытие 8% от общего объема сети офисов ООО «ХКФ Банк». Вызвано было закрытие 200 офисов банка фактором замедления роста экономики и вынужденным принятием антикризисных мер, направленных на оптимизацию расходов. Безусловно, количество сотрудников ООО «ХКФ Банк» за аналогичный период также было сокращено. Только с середины 2013 года по 2015 год было сокращено 30% персонала. Данная тенденция сохранилась и в последующие периоды. Так, численность персонала на начало января 2016 года составляла 14 239 человек (на январь 2015 года — 28,9 тыс. человек; на январь 2014 года — 32 тыс. человек). Средняя численность работников в 2017 году составила 13 389 человек.

С марта 2017 года по март 2018 года активы нетто кредитной организации ООО «ХКФ Банк» увеличились на 17,4% — до 261,4 млрд рублей. За данный период происходит приток вкладов физических лиц на 23%, что является положительным фактором. Активы банка характеризуются тем, что

портфель кредитования увеличивается на 21%. В то же время ООО «ХКФ Банк» кроме привлеченных средств для стабилизации положения используется собственные средства, чем улучшает состояние ликвидности и погашает корпоративные кредиты более чем на 60%.

Пассивы характеризуются тем, что 67% из них составляют вклады физических лиц, 10,4% — средства предприятий и организаций, доля привлеченных МБК составляет 0,7%, оставшаяся часть пассивов сформирована собственным капиталом. В 2017 году достаточность капитала по нормативу Н1.0 составляет 14%, что превышает минимально установленное значение в 8%. Дополнительный капитал представлен субординированными займами в форме двух выпусков еврооблигаций на общую сумму по остаточной стоимости 11,5 млрд рублей. Обороты по счетам клиентов за последние месяцы 2017 года составляли в среднем 55-65 млрд рублей, что существенно ниже показателей 2015-2016 года (около 100-180 млрд рублей).

В числе приоритетных направлений деятельности ООО «ХКФ Банк»:

- оказание услуг по предоставлению кредитов;
- оказание полного спектра финансовых услуг в области потребительского кредитования (в местах продаж);

ООО «ХКФ Банк» сотрудничает с корпоративными клиентами, как правило, в сфере жилищного кредитования и при реализации депозитных продуктов и зарплатных проектов.

Крупнейшими корпоративными партнерами банка являются такие:

- федеральные торговые сети: «Эльдорадо», «ДНС», «Связной», «М. Видео», «Евросеть», «Лазурит»;
- региональные торговые сети: («Норд», «Поиск», «Домотехника»).

Кроме того, партнерами банка являются более 11 тыс. отдельных магазинов по всей России.

«С развитием информационных технологий большое внимание банком уделяется развитию онлайн-сервисов, включающих в себя интернет и мобильный банк, мобильное приложение «Мой кредит», инфраструктуру для

предоставления кредитов с использованием онлайн-технологий и т.д. По данным 2017 года в ООО «ХКФ Банк» 3 млн клиентов открыли депозит, взяли кредит или стали держателями дебетовых/кредитных карт посредством онлайн-сервисов» [37].

В соответствии с Уставом органами управления Банка являются:

- Общее собрание участников;
- Совет директоров Банка;
- единоличный исполнительный орган - Председатель Правления Банка;
- коллегиальный исполнительный орган - Правление Банка.

В качестве высшего органа ООО «ХКФ Банк» выступает общее собрание участников. В соответствии с уставом банка Общее собрание может быть реализовано как очередное, либо как внеочередное. Общее собрание наделено полномочиями по разрешению вынесенных на его рассмотрение вопросов, при условии, что присутствует не менее 3/4 участников банка. Советом банка реализуется общее руководство деятельностью ООО «ХКФ Банк». Именно на это управление возложены полномочия в сфере наблюдения и обеспечения контроля за работой правления банка.

Непосредственное руководство деятельностью ООО «ХКФ Банк» осуществляет правление, состав которого представлен на рисунке 2.

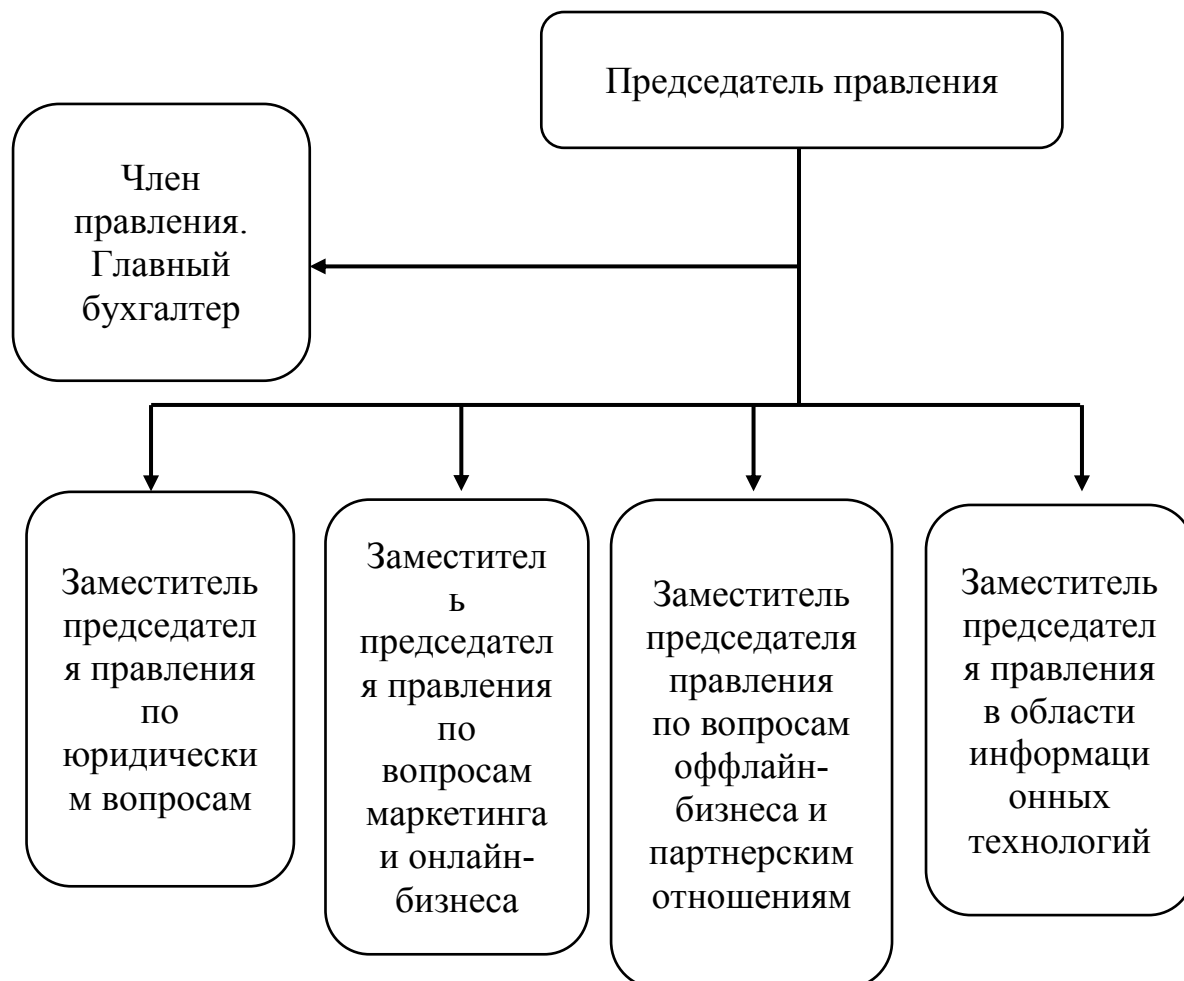


Рисунок 2 - Комитет управляющих ООО «ХКФ Банк»

Правление ООО «ХКФ Банк» подотчетно совету советом банка. В состав правления входит председатель правления (президент), его заместители (вице-президенты) и иные члены.

По состоянию на 2017 год Председателем Правления является Ю. Адресов, в функциональные обязанности которого входит курирование стратегии развития банка на территории Российской Федерации, а также обеспечение эффективной операционной и инвестиционной политики банка.

Заместителем Председателя Правления, в функциональные обязанности которого входит курирование аспектов права и безопасности деятельности банка, является Ш. Мартин.

Заместителем Председателя Правления, в функциональные обязанности которого входит управление блоком маркетинга и онлайн-сервиса, является А. Алешкин.

Заместителем Председателя Правления, в функциональные обязанности которого входит управление оффлайн-сервисом банка, является А. Антоненко.

Членом правления, а также Главным бухгалтером ООО «ХКФ Банк», в функциональные обязанности которого входит обеспечение соответствия реализуемых банковских и хозяйственных операций законодательству России, а также организация контроля за движением имущества и исполнением обязательств банка, обеспечение бухгалтерского и налогового учета в банке, является О. Егорова.

Заместителем Председателя Правления, в функциональные обязанности которого входит поддержка и развитие информационных систем банка, является С. Щербаков [36].

Правлению банка подотчетны следующие структуры:

- кредитный комитет;
- ревизионная комиссия.

Сотрудники кредитного комитета должны исполнять следующие функциональные обязанности:

- разрабатывать кредитную политику банка;
- определять структуру привлекаемых средств и возможности их размещения;
- разрабатывать заключения в области предоставления крупных займов (выше определенных лимитов);
- рассматривать вопросы инвестирования, а также ведения трастовых операций.

Избрание состава ревизионной комиссии осуществляется общим собранием участников. Эта структура подотчетна совету банка ООО «ХКФ Банк». Члены правления и совета коммерческого банка не могут входить в состав ревизионной комиссии. В распоряжение ревизионной комиссии все требуемые для осуществления ревизии материалы предоставляются правлением банка. После проведения проверок все результаты ответственными на то лицами направляются правлению банка.

Таким образом, в целом ООО «ХКФ Банк» реализует задачу развития бизнеса и получает прибыль, которая соответствует установленным планам.

2.2 Анализ финансовых показателей ООО «ХКФ Банк»

Финансовый анализ коммерческого банка ООО «ХКФ Банк» реализуется на базе финансовой отчетности, в частности бухгалтерского баланса (Приложение Б). В этом документе размещены сведения об имущественном положении, а именно активах и пассивах [22, с. 21].

При помощи активных банковских операций банком размещаются имеющиеся в его распоряжении ресурсы для получения и максимизации прибыли. К числу наиболее часто используемых банком активных операций отнесены: предоставление денежных средств в кредит под проценты, вложения в ценные бумаги, инвестиции в производство.

В таблице 1 представлены данные горизонтального анализа активов ООО «ХКФ Банк» за 2015-2017 гг. Для расчета использовалось приложение Б.

Таблица 1 - Анализ активов ООО «ХКФ Банк» за 2015 – 2017 гг.

Наименование статьи	2015 г. тыс. руб.	2016 г. тыс. руб.	2017 г. тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.		Темп прироста, %	
				2016/ 2015	2017/ 2016	2016/ 2015	2017/ 2016
Денежные средства	8707063	3789791	4357090	-4917272	567299	-56,5	14,9
Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	9779244	7931015	7649473	-1848229	-281542	-18,8	-3,5
Средства в кредитных организациях	1844712	2287129	268559	442417	-2018570	23,9	-88,2
Чистые вложения в ценные бумаги	0	0	0	0	0	-	-
Чистая ссудная задолженность	172348514	158810229	180828637	-13538285	22018408	-7,8	13,8

Продолжение таблицы 2.

Чистые вложения в ценные бумаги и др. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	24119077	25697464	51029577	1578387	25332113	6,5	98,6
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5197052	4830012	4398613	-367040	-431399	-7	-8,9
Прочие активы	6172894	3930112	4183993	2242782	253881	-36,3	6,45
Всего активов	240919954	210914534	255428824	-30005420	44514290	-12,4	21,1

Как показывают данные таблицы 1 в период с 2015 по 2017 год произошел спад наиболее ликвидных активов, а именно – денежных средств. В период с 2015 по 2016 год снижение доли денежных средств составил 4917272 тыс. руб., темп снижения 56,5%. В последующий период этот показатель имел обратную тенденцию. С 2016 по 2017 год рост денежных средств составил 567299 тыс. руб., темп прироста 14,9%. В целом ситуацию следует охарактеризовать как положительную.

Другой статьей активов, исследуемой в данной работе, являются средства кредитных организаций в Центральном банке РФ. Этот показатель во многом определяет устойчивость анализируемого банка, поскольку в настоящее время регулятором банковского сектора является Банк России. В период с 2015 по 2017 год показатель средств кредитных организаций в Центральном банке РФ имел тенденцию к снижению. В период с 2015 по 2016 год снижение этого показателя составил 1848229 тыс. руб., темп снижения 18,8%. В период с 2016 по 2017 год их снижение составило 281542 тыс. руб., темп снижения 3,5%.

Соответственно данный факт должен быть подвергнут мониторингу и контролю для недопущения ухудшения положения. Анализ средств в кредитных организациях выявил следующую ситуацию. Так, с 2015 по 2016 год данный показатель имел тенденцию роста (на 442417 тыс. руб. или темп прироста 23,9%). В последующий период, а именно с 2016 по 2017 год снижение показателя средств в кредитных организациях оказался отрицательным и составил – 88,2%. Соответственно можно наблюдать ухудшение работы банка в сфере межбанковского финансирования.

Следующая тенденция наблюдается в отношении чистой ссудной задолженности. Данный показатель в период с 2015 по 2016 год имел тенденцию снижения на 13538285 тыс. руб. или -7,8%, в период с 2016 по 2017 год произошло увеличение и составило 22018408 тыс. руб. (темп прироста 13,8%). Таким образом можно судить о том, что работа банка в сфере управления чистой ссудной задолженности в 2016-2017 гг. эффективна. При этом важно производить ранжирование и учет связанных рисков для недопущения роста безнадежной задолженности.

Другим исследуемым активом являются чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Они в период с 2015 по 2017 год имели тенденцию ежегодного роста. Однако если с 2015 по 2016 год темп прироста составил только 6,5%, то с 2016 по 2017 он достиг 98,7%. Отсюда можно сделать вывод об увеличении размера чистых вложений в ценные бумаги и иные финансовые инструменты, а значит активизации работы банка на фондовом рынке.

Размер основных средств, нематериальных активов и материальных запасов банка в период с 2015 по 2017 год имел тенденцию к снижению, что является отрицательным фактором ввиду факта ликвидации в 2014-2015 годах 200 офисов компании. В целом изменение состояние активов следует оценивать, как неудовлетворительное. Темп снижения активов в период с 2015 по 2016 год составил - 7%, а с 2016 по 2017 год - 20,8%. Ежегодный спад активов наблюдался по всем статьям, входящим в состав активов.

В пассиве баланса отражаются отношения, которые формируются при привлечении средств. Здесь размещены обязательства банка. Под понятием пассивных операций следует понимать такие операции банков, в результате которых происходит формирование ресурсов банков. Посредством пассивных операций формируется возможность привлекать в ООО «ХКФ Банк» денежные средства, которые уже находятся в обороте [12].

В таблице 2 представлены данные горизонтального анализа пассивов ООО «ХКФ Банк» за 2015-2017 гг. Для расчета использовалось приложение Б.

Таблица 2 - Анализ пассивов ООО «ХКФ Банк» за 2015 – 2017 гг.

Наименование статьи	2015 г. тыс. руб.	2016г. тыс. руб.	2017 г. тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.		Темп прироста, %	
				2016/ 2015	2017/ 2016	2016/ 2015	2017 / 2016
Кредиты ЦБ РФ	0	0	0	0	0	-	-
Средства кредитных организаций	63380	244965	5357893	181585	5112928	286,5	2087,2
Средства клиентов (некредитн. орг-й)	201760332	170775290	203901649	-30985042	33126359	-15,3	19,4
Вклады физических лиц	166377583	141522047	174372752	-24855536	32850705	-14,9	23,2
Выпущенные долговые обязательства	3000000	0	0	-3000000	0	-	-
Прочие обязательства	3326361	3846794	3224633	520433	-622161	15,6	-16,1
Резервы на возможные потери по условным обязательствам, прочим возможным потерям..	83128	54591	176684	-28537	122092	-34,3	223,6
Всего обязательств	208438615	174921640	212660889	-33516975	37739249	-16	-21,6

Как показывают данные таблицы 2, ООО «ХКФ Банк» в период с 2015 по 2017 год не имеет обязательств перед Центральным банком РФ.

Средства кредитных организаций, отнесенных к обязательствам ООО «ХКФ Банк», в период с 2015 по 2017 год имели тенденцию роста. В период с 2015 по 2016 год темп роста данного вида обязательств составил 286,5%, а с 2016 по 2017 год 2087,2%. При этом увеличение средств кредитных организаций нельзя однозначно трактовать негативно. Заемные средства позволяют развиваться коммерческому банку. Поэтому сопоставив данные с показателями активов можно заключить, что в целом подобный рост не может крайне негативно отразиться на развитии анализируемого коммерческого банка.

К заимствованиям банка причислены и расчетные счета, а также иные средства клиентов и некредитных организаций. Темп отклонения данного показателя в период с 2015 по 2016 год составил -15,3%, а за аналогичный период с 2016 по 2017 год прирост на 19,4%. Поскольку депозитные средства (с сопутствующими обязательствами банка) являются необходимым средством для существования банка, рост средств клиентов является положительным фактором.

Несмотря на то, что в целом размер обязательств ООО «ХКФ Банк» имел тенденцию роста, трактовать это как негативное явление невозможно. В своем большинстве рост обязательств вызван сформированными обязательствами банка перед физическими и юридическими лицами за размещение средств на счетах, депозитах и т.п.

Изменение размера вкладов физических лиц банка (с сопутствующими обязательствами банка) характеризуется также положительно. Хотя наращивание обязательств не является само по себе положительным, однако без этого невозможно создание кредитных программ и реализация других услуг банка второго уровня. Поэтому рост вкладов физических лиц с 2015 по 2017 год говорит об эффективной депозитной политике банка.

В состав пассивов баланса входят собственные и привлеченные средства.

Структура собственных и привлеченных средств ООО «ХКФ Банк» за 2015-2017 гг. представлена в таблице 3. Для расчета использовалось приложение Б.

Таблица 3 - Структура собственных и привлеченных средств ООО «ХКФ Банк» за 2015-2017 гг.

Показатели	2015 г.		2016 г.		2017 г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Собственные средства	32481339	13,5	35992894	17	42767935	16,7
Привлеченные средства	208438615	86,5	174921640	83	21260889	83,3
Валюта баланса	240919954	100	210914534	100	255428824	100

В графическом виде структура собственных и привлеченных средств ООО «ХКФ Банк» за 2015-2017 гг. представлена на рисунке 3.



Рисунок 3 - Структура собственных и привлеченных средств ООО «ХКФ Банк» за 2015-2017 гг., %

Как показывают данные рисунка, в 2015 году анализируемый банк на 86,5% использовал в своей деятельности привлеченные средства. Однако уже на следующий год данный показатель немного снизился до 83%. Такая высокая доля привлеченных средств является негативным фактором, поскольку существенная доля заимствований лишает коммерческий банк финансовой устойчивости. В 2017 году ситуация осталась неизменной, размер привлеченных средств достиг показателя 83,3% от всего объема. Таким образом, проведенный анализ показывает негативную тенденцию в области

соотношения собственных и заемных средств, нуждающуюся в регулировании. В случае если банком не будут предприняты необходимые меры по стабилизации финансовой устойчивости, возможно допущение ситуации, когда он не сможет исполнять нормативы Центрального банка РФ.

Анализ использования собственных средств ООО «ХКФ Банк» отражен за 2015-2017 год в таблице 4. Для расчета использовалось приложение Б.

Таблица 4 - Анализ собственных средств ООО «ХКФ Банк» за 2015-2017 гг.

Наименование статьи	2015 г. тыс. руб.	2016 г. тыс. руб.	2017 г. тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.		Темп прироста, %	
				2016/ 2015	2017/ 2016	2016/ 2015	2017 / 2016
Средства акционеров (участников)	4173000	4173000	4173000	0	0	-	-
Эмиссионный доход	226165	226165	226165	0	0	-	-
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи	-86857	208509	191775	295366	-16734	240	-8
Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	38209360	25499745	26405075	- 12709615	925330	-33,2	3,5
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	- 10180594	11627122	5737368	126451716	-5889754	114,2	- 50,6
Всего источников собственных средств	32481339	35992894	42767935	3511555	391687041	10,81	18,8

Как показывает таблица 4, средства акционеров (участников) или иначе акционерный капитал коммерческого банка в период с 2015 по 2017 год не подвергался каким-либо изменениям, что является положительным фактором и свидетельствует об отсутствии у банка крупных организационных изменений.

Соответственно за аналогичный период не происходило изменений и в области динамики эмиссионного дохода.

Особое внимание следует уделить такой статье как нераспределенная прибыль. Этот показатель во многом характеризует эффективность управления имуществом банка, он влияет на состояние собственного капитала, а значит и на ряд других факторов: финансовую устойчивость, достаточность капитала, отношение клиентов, инвесторов и др.

В период с 2015 по 2016 год данный показатель имел негативную тенденцию, что является отрицательным фактором. В целом за указанный период снижение составило 12709615 тыс. руб. или 33,2%.

В то же время в последующий период, а именно с 2016 по 2017 год эта статья собственного капитала возросла на 3,5%. Соответственно произошла некая стабилизация положения, что благоприятно отразилось на развитии банка. Тем не менее указанная тенденция должна подвергнуться мониторингу и контролю для недопущения ухудшения положения и утраты финансовой устойчивости.

Анализ совокупного показателя собственных средств показал, что в период с 2015 по 2017 год они имели тенденцию к увеличению. ООО «ХКФ Банк» увеличил размер собственных средств, что важно для обеспечения финансовой устойчивости, соблюдения нормативов Центрального банка и др.

Показатель неиспользованной прибыли за период с 2016 по 2017 год имел тенденцию к снижению, что также характеризуется негативно. Несмотря на то, что темп снижения составил 50,6%, данный факт не должен оставаться без внимания компании.

Как показывают данные бухгалтерской отчетности, в 2017 году доля POS кредитов в портфеле ООО «ХКФ Банка» составляла порядка 24,8%, удельный вес кредитов наличными в портфеле - 63,5%, кредитных карт - 9,9%, автокредиты и ипотека - 1,8% (рисунок 4).



Рисунок 4 - Структура кредитного портфеля ООО «ХКФ Банк» в 2017 году

Для оценки возможности ООО «ХКФ Банк» отвечать по обязательствам в соответствии с методикой Банка России производился расчет показателей ликвидности, результаты которого представлены в таблице 6.

Таблица 5 - Показатели ликвидности ООО «ХКФ Банк» 2015-2017 гг. (%)

№ п/п	Наименование показателя	Нормативное значение	2015 г.	2016 г	2017 г
1	Показатель мгновенной ликвидности банка (Н2)	15,0	38,1	140,30	199,47
2	Показатель текущей ликвидности банка (Н3)	50,0	213,4	212,00	178,63
3	Показатель долгосрочной ликвидности банка (Н4)	120,0	39,2	48,70	91,96

В период с 2015 по 2017 год один из оцениваемых нормативов ООО «ХКФ Банк» Н2 (норматив мгновенной ликвидности) составил 38,1%, 140,30%, 199,47%. Это превышает допустимый уровень 15,0%, что является положительным результатом и свидетельствует о достаточно высокой возможности банка отвечать по краткосрочным обязательствам в короткие сроки.

В период с 2015 по 2017 год другой из оцениваемых нормативов ООО «ХКФ Банк»НЗ (норматив текущей ликвидности) оказался также выше минимально допустимого значения (50,0%), составив 213,4%, 212,00%, 178,6% соответственно. Это свидетельствует об оптимальности соотношения между активами и пассивами, что укрепляет ликвидность банка. При этом выявлена негативная тенденция к снижению самого коэффициента, что требует контроля.

Третий исследуемый норматив Н4 (норматив долгосрочной ликвидности) отражает состояние общей сбалансированности активных и пассивных операций. В период с 2015 по 2017 год норматив Н4 оказался ниже максимально допустимого (120%), составив от 39,2% до 91,96%, что является негативным фактором.

Таким образом, ООО «ХКФ Банк» исполняет все обязательные нормативы деятельности, установленные Банком России. В результате оценки нормативов деятельности можно отнести к банкам, имеющим приемлемый уровень риска, позволяющий сохранить финансовую устойчивость.

2.3 Анализ кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

Оценка кредитных продуктов ООО «ХКФ Банка» производилась в отношении корпоративных клиентов обособленно. Ее результаты сведены в таблицу 8.

Таблица 6 – Кредитные продукты ООО «ХКФ Банк» для корпоративных клиентов

Название кредита	Процентная ставка	Сумма кредита, валюта	Срок кредита	Материальное обеспечение
«Основной»	от 23%	6 000 000— 100 000 000, рубли	3 мес.— 3 года	требуется
«Недвижимость»	от 17%	1 000 000— 20 000 000, рубли	до 3 лет	требуется
«Коммерческая ипотека»	от 15,9%	1 000 001— 50 000 000, рубли	до 10 лет	требуется

Продолжение таблицы 6

«Под залог недвижимости»	от 13,5%	5 000 000— 300 000 000, рубли	до 5 лет	требуется
--------------------------	----------	----------------------------------	----------	-----------

Как показывает таблица 6, процентная ставка на действующие продукты ООО «ХКФ Банк» жилищного кредитования составляет от 13% и доходит до 23% годовых. Безусловно, все частные случаи и проекты банк рассматривает индивидуально, однако завышенные процентные позволяют сделать вывод, что кредитование жилищного строительства крайне рискованно и сроки таких кредитов редко превышают 5 лет.

Исследуемым банком финансируются клиенты, которые участвуют в строительстве в роли:

- застройщика (компания, которая наделена правами на земельный участок и организацию управления процесса строительства);
- дольщика (организация, у которой есть права на строящиеся площади по договору долевого участия)

К основным типам финансируемых объектов отнесены:

- жилая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- недвижимость торгово-развлекательного назначения;
- многофункциональные комплексы;

Распространяется кредитование на все субъекты РФ.

Основными требованиями, предъявляемыми к проектам, выступают:

«Наличие опыта реализации строительных проектов (не менее 3-х) у участников проекта (инициатора или проектной команды, проектировщиков, подрядчиков, брокеров и пр.).

Участие клиента в проекте собственными средствами. В общем случае — финансирование банка осуществляется после вложения клиентом своей доли участия. Минимальная доля собственного участия:

- 20% от бюджета проекта для проектов строительства коммерческой недвижимости;

- 10 % при строительстве жилой недвижимости (при этом до начала финансирования банком в проект должно быть вложено не менее 20 % бюджета с учетом средств от продажи площадей)».

В бюджет разрабатываемого проекта включаются различные расходы, связанные с приобретением земли (ее арендой), проектированием, строительством, а также расходы по запуску данного проекта (брокерские и др. услуги, реклама, и пр.), суммы процентов на инвестиционной фазе проекта (до начала продаж, в случае продажи площадей) и прочие расходы.

Факторами, влияющими на экономическую обоснованность проекта, служат:

- проект должен обладать положительными денежными потоками на всех этапах до погашения кредита при наличии возможности погашения задолженности; коэффициент покрытия должен быть не менее 1,2;

- проект должен обладать возможностью осуществления возврата кредитных средств и процентов в случае, если будут снижены базовые цены реализации на 20%;

- срок окупаемости должен составлять не более 10 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию. Срок строительства может быть не более 3 лет.

Выделим основные условия банка, влияющие на результат рассмотрения заявки на финансирование проектов.

Сроки кредитования:

- до 5 лет при финансировании строительства жилой недвижимости;
- до 10 лет при финансировании строительства коммерческой недвижимости.

При рассмотрении вопроса об обеспечении жилищного кредита каждый проект, его условия и обеспечение рассматриваются на индивидуальной основе.

Особенностью графика предоставления и погашения кредита являются:

- предоставление кредитных средств производится в форме не возобновляемой кредитной линии по графику, согласно графику реализуемых работ. Допускается авансирование определенной доли расходов на СМР,

покупку материалов и оборудования. Потенциальный размер авансов рассчитывается индивидуально, основываясь на структуре расчетов по проекту;

- установка графика погашения кредита производится на плановых денежных потоках проекта с предоставлением возможности установления отсрочки по погашению основного долга на срок до окончания строительства и заполнения проекта (в случае аренды).

Коммерческим банком до наступления непосредственной фазы финансирования производится подтверждение бюджета проекта, фактически произведенных затрат, экспертиза ИРД и проекта на предмет соответствия действующим нормативным документам;

- в период строительства реализуется периодический (ежемесячный или ежеквартальный) мониторинг процесса протекания строительства;

- если кредит предоставляется дольщику, то финансовые средства направляются на оплату прав по ДДУ с последующим контролем их применения Застройщиком на строительство объекта;

- все расчеты, которые связаны со строительством проекта и продажей площадей (сдачей в аренду), проводятся по счетам заемщика, открываемым в банке.

Независимым техническим консультантом или сотрудниками банка в зависимости от особенностей и сложности проекта производятся следующие действия:

- подтверждение проекта;
- утверждение фактических вложений;
- подтверждение качества строительства;
- реализация мониторинга проекта.

В качестве условий кредитования выступают:

- получение полного пакета ИРД;
- осуществление вложений клиентом собственных средств для участия в проекте;

- окончание начального этапа работ по проекту (котлован, стена в грунте, водоотведение).

Представленные условия по характеру общие, соответственно они могут быть скорректированы в процессе структурирования проекта, например, при сформированных положительных факторах, таких как:

- высокий удельный вес собственных средств в проекте заемщика (свыше 30%);
- высокая стадия готовности объекта (более 40 %);
- высокая ликвидность площадей проекта, предоставление ликвидных залогов;
- регресс на действующий успешный бизнес клиента;
- продажа площадей в объекте, например, с применением ипотеки.

Коммерческий банк и иные кредитные организации в процессе жилищного кредитования сталкиваются с большим количеством проблем. Обусловлено это спецификой самого кредитования строительства. Так, в большинстве случаев заблаговременное определение доходов от проекта по строительству многоквартирного дома невозможно. Причиной тому служит тот факт, что формируется доход после реализации квартир, а на этапе строительства сложно просчитать все возможные колебания на рынке, изменение спроса, цен и т.д.

Коммерческим банком осуществляется предварительное рассмотрение вопросов о возможности финансирования строительных проектов в срок, не превышающий 10 рабочих дней после предоставления клиентом требуемых документов. Как правило, перечень документов небольшой, то есть минимально необходимый для реализации анализа проекта и определения индикативных условий финансирования [22, с. 17].

На практике невозможно заранее узнать о строительстве рядом с многоэтажным домом станций метро, заводов и иных строений, которые могут как положительно, так и отрицательно отразиться на стоимости жилья. Кроме того, банки на этапе строительства не уверены в соблюдении сроков

строительства, соблюдении бюджета, тогда как на тот момент жилье может быть продано. Отсюда банки второго уровня не обладают достаточной уверенностью в том, что застройщик будет обладать возможностью погашения кредита, предоставленного на строительство.

Таким образом, на основании анализа во второй главе выпускной квалификационной работы, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день ООО «ХКФ Банк» входит в международную группу компаний PPF, то есть является частью крупнейшей финансовой компании в Центральной и Восточной Европе. Данный банк занимает 39 место в рейтинге «топ 100 самых надежных банков России», развивая сотрудничество с корпоративными клиентами, главным образом, в рамках программ жилищного кредитования, а также в сфере зарплатных проектов и депозитных продуктов. Кредитование жилищного строительства – это крайне специфичный вид кредитования, связанный с рядом проблем в сфере оценки надежности застройщиков и их строительных проектов. На выгодность проекта оказывает воздействие огромное число факторов, среди которых, финансовое положение компании-заемщика, колебание цен и спроса на рынке недвижимости, цены на сырье, форс-мажорные обстоятельства, связанные с реализацией строительных работ и наличие фактора неблагоприятных погодных условий. Все эти тонкости и риски банку необходимо учитывать при принятии решения о кредитовании корпоративных клиентов.

3. Совершенствования кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

3.1 Состояние кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

Из практики кредитования следует, что существует зависимость между ключевой ставкой Банка России и ставками по кредитам. Это затрагивает и отрасль жилищного строительства.

В таблице 7 представлена динамика изменения ставок на кредитование в жилищной сфере с 2015 по 2017 год. Данный анализ направлен на выявление места ООО «ХКФ Банк» на рынке по уровню процентных ставок в соотношении с основными конкурентами.

Следует отметить наличие прямой связи между процентами по ипотеке и ключевой ставке. Когда происходит снижение ключевой ставки, банки второго уровня снижают размер процентов за использование ссуд. Как правило, это наблюдается на рынке с высоким уровнем конкуренции.

Таблица 7 – Размер ключевой ставки Банка России и ведущих банков России за 2015-2017 гг.

Банки	Ставка по кредиту			Ключевая ставка ЦБ РФ		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Сбербанк России	17%	12%	10%	11-15%	10-10,5	9,75-7,75
ООО «ХКФ Банк»	20%	15%	13%			
АО «Альфа Банк»	19%	14%	12%			
ПАО «ВТБ Банк»	18%	13%	11%			

Полученные результаты были обобщены и представлены в графическом виде на рисунке 5.

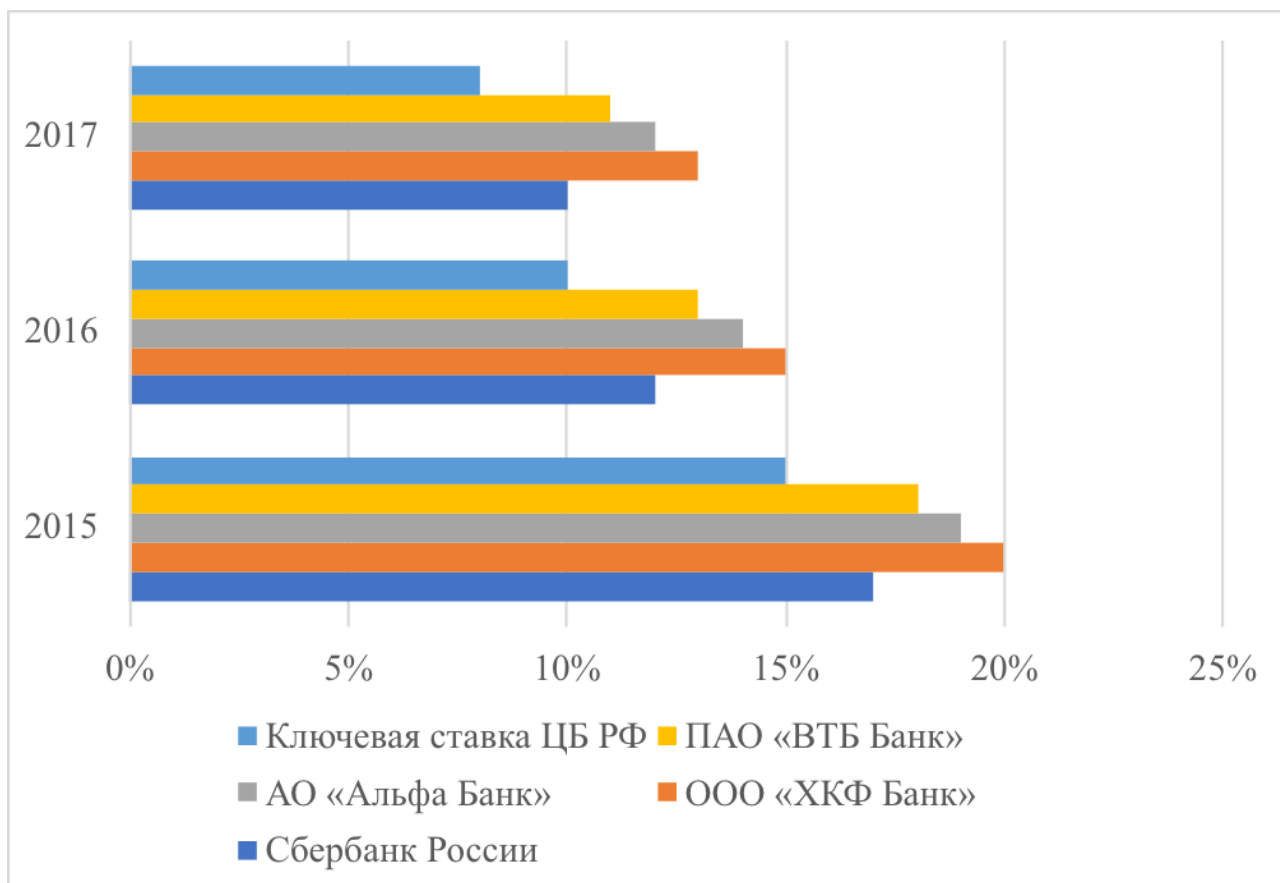


Рисунок 5 – Размер ключевой ставки Банка России и ведущих банков России за 2015-2017 гг.

Как показывают данные рисунка 5, на протяжении 2015 года ключевая ставка Банка России находилась на максимально высоком уровне, при этом наибольшее значение ее составило 15%. По этой причине ставки по кредитам у коммерческих банков тоже находились на высоком уровне. У ООО «ХКФ Банк» в период с 2015 по 2017 год предложение по кредитам для корпоративных клиентов находилось на уровне 20%. Следует отметить, что как показывает рисунок 5, этот показатель наиболее высокий в сфере жилищного строительства между сравниваемыми банками-конкурентами. В 2016-2017 гг. ключевая ставка Банка России уменьшилась, соответственно снизилась ставка кредитных продуктов у банков второго уровня. Например, в 2017 году Сбербанк разработал и предлагал для корпоративных клиентов жилищные кредиты под 10% годовых. ООО «ХКФ Банк» смог предложить своим клиентам менее выгодные условия, а именно кредиты под 13% годовых.

Как показывают наблюдения и данные финансовой отчетности, почти все крупнейшие российские банки предлагают программы других финансовых организаций, тем самым расширяя клиентскую базу за счет оттока клиентов от конкурентов. Для сохранения клиентов ряд банков для собственных заемщиков предусматривают возможность понижения процентных ставок (годовых) по уже предоставленным кредитам.

Отсюда в 2018 году созданные коммерческими банками новые ипотечные программы обладают низкой ключевой ставкой (около 7,5%). Финансовыми аналитиками делается прогноз к последующему снижению сбавки Банка России (около 0,5-1%).

В частности, агентством ипотечного кредитования прогнозируется начальная ставка процента по жилищным займам в 2018 году, составляющая 8%. В то же время несмотря на видимую стратегическую перспективу жилищного строительства, жилищные кредиты занимают маленькую долю в общем объеме выдаваемых банками кредитов (рисунок 6).

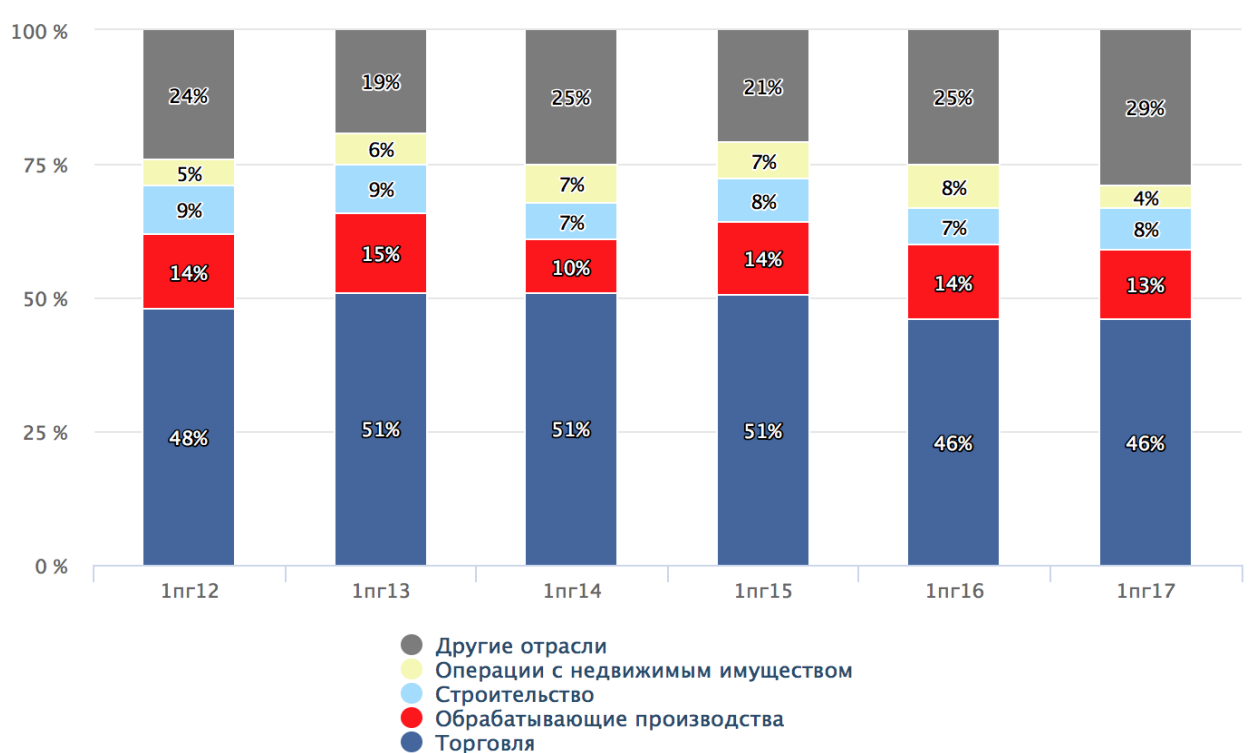


Рисунок 6 – Состав объема выдаваемых банками кредитов

По данным 2015-2017 года выданных на жилищное строительство составляет не более 4-8 % от общего объема.

С одной стороны, социальная и экономическая роль индустрии жилищного строительства высока, а с другой – данный сектор экономики остается довольно информационно закрытым. То есть на застройщиков не возложены обязательства в области публикации финансовой отчетности, в отрасли нет регулятора, выявлены сложности с оценкой рисков.

Специалистами делается позитивный прогноз относительно роста жилищного строительства, однако существуют и факторы, которые сдерживают данный рост. В первую очередь, это отсутствие прозрачности самой строительной индустрии, большое количество барьеров для входа на региональные рынки.

По данным на 1 июля 2017 года «в России строительством жилья занимаются 3 755 групп компании□ и индивидуальных застройщиков, при этом, на крупных застройщиков (более 250 тыс. М2 в стадии строительства) приходится около трети (31,9 % от 115,7 млн м2) строящегося жилья. С одной стороны, наблюдается низкая концентрация в федеральном масштабе рынка, с другой – в регионах в жилищном строительстве доминируют местные компании, не реализующие свою деятельность в иных регионах. Это обусловлено фактором низкой прозрачности рынка, а также высокими административными, в том числе – неформальными, барьерами для выхода новых компании□ на региональные рынки».

В Российской Федерации настоящее время функционируют только 6 застройщиков жилья, которые регулярно публикуют финансовую отчетность согласно требованиям МСФО, из которых 3 компании, строящие 7 млн м2 жилья, входят в топ 10 застройщиков по РФ (рисунок 7). Другие строительные компании не реализуют публичного раскрытия информации в объеме, который являлся бы достаточным для оценки финансового положения и устойчивости. Данный факт существенно увеличивает системные риски в отрасли, поскольку потребителем не может оцениваться риск вложения□ в строительство определенного объекта как самостоятельно, так и с применением отчетов независимых рыночных аналитиков.

Застройщик	Место по РФ	Объем строящегося жилья, млн м ²	Доля в общем объеме строительства МКД в РФ, %	Доля жилья эконом- и комфорт-класса, %
ГК ПИК	1	4,2	3,6	94,0
Группа ЛСР	2	3,4	3,0	83,0
ГК «ЭТАЛОН»	8	0,8	0,7	98,9
ГК «Пионер»	66	0,23	0,2	100
Галс-Девелопмент	314	0,08	0,1	0,0
Итого		8,7	7,5	89,5
Справочно: всего по РФ		115,7	–	91,2

Рисунок 7 – Застройщики жилья, публикующие финансовую отчетность

Из сказанного, особую роль приобретает потребность образования фонда страхования дольщиков. Так, при банкротстве, одного из ведущих игроков строительной отрасли, пострадали десятки тысяч граждан, нужды которых впоследствии были удовлетворены за счет средств из бюджета.

Отсутствие механизма фонда страхования дольщиков (по аналогии с фондом страхования банковских вкладов) негативно отражается на развитии отрасли жилищного строительства, а также является актуальной социальной проблемой.

На исправление ситуации направлен Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218фз «О публично правовой компании по защите прав граждан участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.2 Риски кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства и способы управления ими

Строительные кредиты среди множества других видов наиболее рискованны. По этой причине при рассмотрении заявок на кредит ООО «ХКФ Банк» предпринимает необходимые действия для того, чтобы убедиться в соответствии уровня риска. ООО «ХКФ Банк» не имеет возможности кредитовать проекты, обладающие крайне высоким уровне рисков, в частности из соображений финансовой безопасности и отсутствия

высококвалифицированных кадров, готовых просчитать все возможные угрозы в данной ситуации.

Банком проводится андеррайтинг застройщика для получения подтверждения наличия достаточного опыта и ресурсов для завершения строительства. Банком второго уровня производится наем специалистов для реализации оценки процесса и качества строительства, что позволяет снизить риски.

Для повышения удобства проведения анализа ООО «ХКФ Банк» требуется подразделять все вероятные риски на четыре блока (рисунок 8):



Рисунок 8 - Виды рисков при кредитовании строительства

Кредитный риск, риск ликвидности и риск процентной ставки, свойственны всем видам кредитования, в частности при кредитовании строительства жилья. Отсюда, методы контроля и управления такими рисками при кредитовании строительства схожи процедурам, реализуемым банком при предоставлении любых иных видов кредитов.

Неспособность застройщика своевременно исполнить имеющиеся обязательства перед поставщиками строительных материалов и подрядчиков, может проявиться риск ликвидности. Например, у застройщика отсутствует возможность покрытия обязательств по договорам из-за чего происходят задержки поступлений денежных средств, на которые рассчитывал застройщик, а иными ликвидными активами он не обладает.

Ситуация, когда застройщик получает финансирование кредита с переменной процентной ставкой, является примером проявления риска процентной ставки.

Для того, чтобы уменьшить риск, связанный с ухудшением строительной площадки требуется провести инженерные исследования.

Строительные риски свойственны фактически любому виду денежного обращения, представлены выше.

Данные риски подразделяются на четыре группы:

- юридические;
- экономические;
- управленческие;
- технологические.

Огромное число разных организаций вовлекается в процесс осуществления проекта жилищного строительства, которые инициируют осуществления проекта, подрядных строительных организации□, различных государственных и муниципальных учреждений□, реализующих экспертизу и выдачу разных по форме согласований□ и разрешений, и заканчивая арендаторами или покупателями построенных квартир. Правовая сторона взаимодействия между разными субъектами проекта и значимость проведенной оценки, сложно переоценить.

С целью определения и оценки на начальном этапе юридических рисков, ООО «ХКФ Банк» при анализе заявки на строительный кредит юридическим департаментом получается и тщательным образом проверяется весь пакет контрактов с организациями.

«К строительным экономическим рискам относят риски, которые связаны с качеством экономических расчетов по проекту. К числу основных экономических рисков при кредитовании строительства жилья относят:

- занижение оценки проектных и строительных затрат;
- непредвиденное увеличение затрат;
- нецелевое использование средств;

- недостаточный объем резервирования средств для непредвиденных расходов;

- недостаток у заемщика собственных и/или привлеченных средств для завершения проекта.

Главной задачей при управлении экономическими рисками выступает комплексный анализ потоков денежных средств по проекту» [14, с. 230].

Кроме анализа организационной структуры и квалификации управленческого персонала, при оценке подобных рисков ООО «ХКФ Банк» требуется учитывать опыт осуществления компанией-заемщиком подобных проектов.

3.3 Перспективы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

Процесс жилищного кредитования банками связан с высокими рисками и дальнейшие перспективы данного направления весьма широки. Потребуется проанализировать опыт от иностранных источников в области жилищного кредитования.

Для снижения своих рисков банки используют определенные решения в частности отделение активов проекта от остальных активов застройщика. В представленной ситуации, если у застройщика появляются проблемы, которые напрямую связаны с окончанием строительства, являющийся залогодержателем акции □ банк, сможет передать управление.

В качестве рекомендаций для ООО «ХКФ Банк», предлагается внедрить мероприятие по снижению рисков кредитования корпоративных клиентов в области жилищного строительства. Предоставляя кредиты на строительство многоквартирных жилых домов, требуется применить специальную схему, при которой большая часть рисков перекладывается на другие организации. В общем виде схема представлена на рисунках 9-10.



Рисунок 9 – Разработка бизнес плана для ООО «ХКФ Банк»

Застройщик приобретает земельный участок (за собственный счет) или берет его в аренду. Далее он нанимает проектную организацию, которая разрабатывает проект и затем его страхует. Имея на руках готовый застрахованный проект, застройщик на конкурсной основе выбирает подрядчика, которая будет заниматься строительством, и требует от нее предоставления гарантии выполнения контракта. Гарантия – это обязательство, что данная подрядная строительная фирма сможет сдать в эксплуатацию объект в установленный срок и по обговоренной цене. Гарантия предоставляется на сумму примерно равной 10% от стоимости всего контракта.

Далее застройщик анализирует текущую ситуацию на рынке жилья, составляет бизнес-план (с помощью него необходимо убедить кредитное учреждение в том, что данный проект рентабелен). Все эти мероприятия,

начиная с аренды/покупки земельного участка и до подготовки бизнес-плана для банка составляют около 30% от общей стоимости проекта.

Разработанный бизнес-план застройщик предоставляет банку. Там его изучают, выявляют риски, сравнивают с собственными наработками по оценке рынка недвижимости, а так же с похожими предложениями строительных компаний и выносят окончательное решение. В случае, если решение по кредитованию положительное – застройщик получает кредит на сумму около 70% от стоимости проекта (30% - застройщик уже вложил). Далее подписывается кредитный договор, который в большинстве случаев, вступает в силу только через 2 месяца. При этом застройщик должен выполнить некоторые обязательства.

«На практике могут требовать, чтобы застройщик до получения кредита нашел покупателей хотя бы на 70% строящихся квартир, т. е. на часть здания, финансируемую банком. Потенциальные покупатели должны подписать договор, в соответствии с которым они обязуются, при своевременной сдачи жилого дома, купить квартиру за оговоренную цену.

При этом должно быть подтверждено предоплатой, обычно в размере 5% от стоимости квартиры. Эти денежные средства застройщик не имеет права использовать на строительство объекта. В течение всего времени выполнения проекта они лежат на эскроу-счетах в банке-кредиторе.

«Огромная доля покупателей в нашей стране – это люди, которые не имеют возможности сразу оплатить стоимость квартиры. Получить ипотечное кредитование возможно в любом банке, только для начала покупатели проходят проверку кредитоспособности в банке, который финансирует строительство дома и заключают предварительный договор о выдаче ипотеки».

После того как 70% квартир продано, 5% от цены каждой квартиры зачислено на эскроу-счета и со всеми покупателями заключены договора о предоставлении кредита, банк заключает с заемщиком договор залога.

По мере финансирования и строительства стоимость заложенного здания увеличивается и при этом все время остается на одну и ту же величину (30% общей стоимости проекта) больше, чем сумма средств, выделенная банком».



Рисунок 10 – Стратегия минимизации рисков кредитования жилищного строительства для ООО «ХКФ Банк»

Для обеспечения соответствия роста стоимости залога и суммы фактически выданного кредита, банком выделяются кредитные средства исключительно на оплату завершенных работ, т. е. работ, которые увеличивают стоимость заложенного здания.

Таким образом, формируется многоуровневая система защиты банка, предохраняющая его от потерь как в случае успешного завершения проекта, так и в случае его провала - превышения запланированных сроков и себестоимости.

Строительные риски впоследствии перекладываются на страховые и гарантирующие организации, а риск снижения цен на рынке - на будущих покупателей жилья.

Если проект завершается успешно, заемщиком возвращается кредит из доходов от продажи квартир. При продаже квартир покупатели реализуют оплату на счет застройщика в банке - кредиторе строительства. Оттуда средства автоматически уходят в погашение кредита. Соответственно при приобретении каждой квартиры снижается величина залога - доля здания, которая находится в собственности застройщика, и одновременно на аналогичную сумму уменьшается величина задолженности застройщика перед банком.

В ситуации, когда здание вводится в эксплуатацию несвоевременно, или с превышением себестоимости, банк получает удовлетворение за счет залога, а потери застройщика, как правило, покрываются страховщиками или гарантами.

На основании изложенного в третьей главе работы, можно сделать заключение, что среди всех возможных кредитов строительные кредиты являются самыми рискованными, а значит и самыми дорогими. По этой причине при рассмотрении заявок на кредит ООО «ХКФ Банк» предпринимает необходимые действия для того, чтобы убедиться в соответствии уровня риска, которым он себя подвергнет при утверждении кредита, оговоренным в кредитной политике критериям. Банком проводится андеррайтинг застройщика для получения подтверждения наличия достаточного опыта и ресурсов для завершения строительства. Уменьшить рыночные риски в процессе жилищного кредитования проектов способен качественный маркетинговый анализ текущего спроса и предложения, а также возможностей их изменения по мере осуществления проекта. Кроме анализа организационной структуры и квалификации управленческого персонала, при оценке подобных рисков ООО «ХКФ Банк» требуется учитывать опыт осуществления компанией-заемщиком подобных проектов.

В качестве рекомендаций для ООО «ХКФ Банк», предлагается внедрить мероприятие по снижению рисков кредитования корпоративных клиентов в

области жилищного строительства. Предоставляя кредиты на строительство многоквартирных жилых домов, требуется применить специальную схему, при которой большая часть рисков перекладывается на другие организации. Банк совместно с застройщиком должен тщательно проанализировать комплекс факторов, включая спрос на данный тип жилья, емкость рынка, способность застройщика контролировать сроки и смету затрат в ходе строительства, чтобы при его завершении выйти на запланированные цены и, таким образом, выдержать предложенные первоначальные условия продажи жилья.

Заключение

В заключение работы обобщены выводы, сделанные при ее подготовке. В частности, установлено, что:

Жилищное кредитование включает в себя такие направления использования кредитных ресурсов как ссуды на строительство самого объекта жилья и ссуды на приобретение готовой жилой недвижимости (инвесторами, физическими лицами и др.). При этом сам объект может находиться на различных стадиях готовности (первичная, вторичная недвижимость).

Жилищному кредиту свойственны определенные особенности, осуществляемые через ряд функций. Жилищный кредит может рассматриваться в качестве действенного механизма финансирования строящихся объектов, а также инструмента, позволяющего приобрести жилье на этапе строительства или же готовое. Этот финансовый инструмент приобрел достаточно высокую распространенность на территории Российской Федерации.

В настоящее время ООО «ХКФ Банк» - часть международной группы компаний RPF, являющейся крупнейшей в Центральной и Восточной Европе. ООО «ХКФ Банк» сотрудничает с корпоративными клиентами, как правило, в сфере жилищного кредитования и при реализации депозитных продуктов и зарплатных проектов.

Кредитование жилищного строительства – это крайне специфичный вид кредитования, связанный с рядом проблем в сфере оценки надежности застройщиков и их строительных проектов. На выгодность проекта оказывает воздействие огромное число факторов, среди которых, финансовое положение компании-заемщика, колебание цен и спроса на рынке недвижимости, цены на сырье, форс-мажорные обстоятельства, связанные с реализацией строительных работ и наличие фактора неблагоприятных погодных условий. Все эти тонкости и риски банку необходимо учитывать при принятии решения о кредитовании корпоративных клиентов.

Главная проблема для коммерческого банка, который выдает строительный кредит, заключается в точной оценке вероятности реализации

проекта, в том числе уровня риска незавершения строительства в срок и риска, связанного с ликвидностью построенного жилого дома. Банк совместно с застройщиком должен тщательно проанализировать комплекс факторов, включая спрос на данный тип жилья, емкость рынка, способность застройщика контролировать сроки и смету затрат в ходе строительства, чтобы при его завершении выйти на запланированные цены и, таким образом, выдержать предложенные первоначальные условия продажи жилья.

Предоставление строительного кредита строительной компании как правило, производится при соблюдении ряда условий и соответствии некоторым требованиям. Ими может выступать наличие права собственности на земельный участок под строительство, различного рода разрешений от государственных органов и служб, подтверждающих чистоту сделки и гарантирующих ее безопасность, а также множество иных факторов. Наличие договоренности между застройщиком и банком по предоставлению ипотеки или жилищного кредита на жилье может несколько снизить риски коммерческого банка. Он нередко практикуется российскими банками и доказал свою эффективность.

Список использованных источников (литературы)

1. Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" от 10.07.2002 N 86-ФЗ (последняя редакция)
2. Федеральный закон "О кредитных историях" от 30.12.2004 N 218-ФЗ (последняя редакция)
3. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ (последняя редакция)
4. Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности».
5. Инструкция Банка России от 14.01.2004 N 109-И (ред. от 14.08.2009, с изм. от 12.11.2009) "О порядке принятия Банком России решения о государственной регистрации кредитных организаций и выдаче лицензий на осуществление банковских операций" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 13.02.2004 N 5551)
6. Абрютина М.С. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебно-практическое пособие / М.С. Абрютина, А.В. Грачев. – 2-е изд., испр. – М.: Дело и сервис, 2014. –256 с.
7. Адамов В.Е. Экономика и статистика фирм: учебное пособие / В.Е. Адамов, С.Д. Ильенкова – Финансы и статистика. - 2015. – 336 с.
8. Андрианов В.А. Ограничение банковских рисков: рекомендации Базельского комитета и обязательные нормативы деятельности банков / В.А. Андрианов //Банковское дело. – 2016. - № 10.-С.9.
9. Андропов Д.Л. Интегрированный риск-менеджмент в системе управления банком / Д.Л. Андропов // Деньги и кредит. – 2016. - № 1.- С.46
10. Андропов Д.Л. Риск-менеджмент в системе управления банком: интегрированный подход / Д.Л. Андропов // Консультант директора. – 2016. - № 16.-С.11.
11. Афанасьева О.Н. Проблемы банковского кредитования реального сектора экономики / О.Н. Афанасьева // Банковское дело. – 2015. - № 4.-С.15.

12. Бабин В. Практические аспекты оценки риска в бизнесе /В. Бабин // Управление риском. – 2015. - № 3.-С.2.
13. Базанов И.Т. Кредитование жилищного строительства /И.Т. Базанов - М.: Кредитование и инвестиции, 2014. – 480с.
14. Балабанов И.Т. Банковское кредитование / И.Т. Балабанов - М.: Финансы и кредит, 2015.- 315 с.
15. Баринов А.Э. Снижение рисков при кредитовании инвестиционных проектов в России./ А.Э. Баринов // Банковское дело. – 2017. - № 6. - С.7.
16. Белоглазова Г.Н. МСФО: новые подходы к оценке деятельности кредитных организаций / Г.Н. Белоглазова // Деньги и кредит. – 2016. - № 5.- С.23.
17. Березинская О. Риски кредитования отраслей промышленности: методика расчета и сопоставление с фактической динамикой кредитования / О. Березинская // Экономическое развитие России. – 2016. - № 5.-С.21.
18. Бородина Е.И. Финансы предприятий / Е.И. Бородина, Ю.С. Голикова, Н.В. Колчина, З.М. Смирнова. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ. - 2014.- 415 с.
19. Бояренков А.В. Риски синдицированного кредитования и механизмы их минимизации / А.В. Бояренков // Финансы и кредит. – 2017. - № 3. - С.15.
20. Буюевич С. Ю. Экономический анализ деятельности коммерческого банка: учеб. пособие - М.: Экономистъ, 2014. - 235 с.
21. Быковская Е. В. Аудит финансовых результатов деятельности банка // Аудитор. - 2016. - № 4. - С. 25-33.
22. Васильев А. В., Герасимова Е. Б., Тишина Л. С. Мониторинг качества банковских услуг: монография. - Тамбов: ТГТУ, 2015. - 112 с.
23. Виленский П.Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов: учеб. пособие / П.Л. Виленский, В.К. Лившиц, Е.Р. Орлова, С.Л. Смолян. – М., 2014.- 453 с.

24. Власов В.А. Анализ ограничений риска в банковском секторе / В.А. Власов, С.В. Власов // Деньги и кредит. – 2016. - № 2.- С.18.
25. Воленцева Н.И. Проблемы управления риском / Н.И. Воленцева, Л.Н Красавин // Деньги и кредит. – 2017. - № 4.-С.11.
26. Ганеев Р.Ш. Проблемы развития банковского бизнеса / Р.Ш. Ганеев// Деньги и кредит. – 2015. - № 4.- С.15.
27. Герасимова Е.Б. Анализ кредитного риска: рейтинговая оценка клиентов /Е.Б. Герасимова// Международный бухгалтерский учет – 2015. - № 11.- С.29.
28. Глазунов В.К. Жилищный кредит и его оценка / В.К. Глазунов. – М.: 2014.- 420 с.
29. Головин Ю. В. Банки и банковские услуги в России: вопросы теории и практики. - М.: Финансы и статистика, 2014. - 314 с.
30. Григорьев В.В. Оценка предприятий / В.В. Григорьев – М.: Инфра, 2015.-498 с.
31. Гурвич В.М. Кредитное качество банковских активов / В.М. Гурвич// Банковское дело. – 2016. - № 1.- С.17.
32. Данилова Т.Н. Проблемы неопределенности информации и риска кредитования коммерческими банками / Т.Н. Данилова// Финансы и кредит. – 2016. - № 2.-С.17.
33. Демкин И. Моделирование процентного риска при выборе методов и форм кредитования предприятий / И. Демкин // Управление риском. – 2017. - № 3.-С. 23.
34. Докукин П.В. Анализ финансового положения предприятий региона как потенциальных ссудозаемщиков / П.В. Докукин // Деньги и кредит. – 2015. - № 9.-С.12.
35. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит/Учебное пособие. — М.: Экономика, 2001. — 358 с.
36. Almeida H.,CampelloM., Liu C. (2014). The Financial Accelerator: Evidence from International Housing Markets // Rev. of Finance. Vol. 10(3).

37. Amable B. Institutional Complementarity and Diversity of social system of innovation and production // Review of International Political Economy. Vol.7. 2015. No 4 P. 645-687
38. Bernanke B., Gertler M., Gilchrist S. (2013). The Financial Accelerator and the Flight to Quality // Rev. of Econ. and Statistics. Vol. 78 (1), Bernanke B., Gertler M., Gilchrist S. (2013). The Financial Accelerator in a Quantitative Business Cycle Framework. NBER Working Paper No 6455
39. Debt Recovery for Creditors and the Law of Insolvency in Russia // Ratings direct. Standard & Poor's. 7.05.2014.
40. Pan Kang, Stavros A. Zenios, Complete prepayment models for mortgage backed securities, Management science, Vol. 38, No 11, Focused Issue on financial modeling (Nov., 2014). [электронный ресурс] Режим- доступа: <http://www.jstor.org/stable/2632474>(дата обращения 01.04.2016).

**Сравнительная характеристика ипотечного, жилищного и
потребительского кредитов**

Виды кредита характеристики	Ипотечный кредит	Жилищный кредит	Потребительский кредит
цель финансирования	Кредит носит целевой характер, цель финансирования - создание, покупка, реконструкция или расширение объектов промышленной или жилой недвижимости	Кредит носит целевой характер, цель — финансирование строительства, реконструкция, приобретение стоящей или готовой жилой недвижимости или земли под предстоящее жилищное строительство	Цель - приобретение различных товаров и услуг длительного пользования. Кредит может быть как косвенно, так и непосредственно связан с целью финансирования.
состав участников	заемщики-покупатели недвижимости (в основном - физ. лица), кредиторы-финансово-кредитные учреждения	заемщики-покупатели жилья, строительные организации, кредиторы финансово-кредитные учреждения, застройщики	заемщики-покупатели товаров длительного пользования, кредиторы - банки, продавцы товаров и услуг
Сроки предоставления	Долгосрочный кредит (от 3-х и более лет)	Кратко, среднесрочный кредит (от 6 мес. до 3-5 лет)	Среднесрочный кредит (от 1-5 лет)
размер первоначального взноса	10-40% стоимости финансируемой недвижимости	50% стоимости жилой недвижимости	Первоначальный взнос может отсутствовать
объем кредитования	Зависит от стоимости объекта ипотеки (60-90%), требует оценки стоимости и ликвидности объекта.	Не превышает 50% стоимости финансируемого объекта.	До 100% стоимости приобретаемых товаров и услуг
форма предоставления кредита	Банковский кредит предоставляется в виде денежной ссуды	Банковский кредит, коммерческий кредит в виде рассрочки оплаты за готовую или строящуюся недвижимость	Банковский кредит, коммерческий кредит в виде рассрочки оплаты за готовую или строящуюся недвижимость
оценка платежеспособности заемщика	Процедура стандартизирована, проводится детальная оценка	Единый подход к оценке платежеспособности отсутствует, в ряде случаев официальное	Процедура стандартизирована, проводится оценка личной и

	кредитоспособности, обязательно официальное подтверждение доходов	подтверждение доходов не требуется.	материальной кредитоспособности
характер обеспечения	Залог финансируемого объекта - ипотека	Не предусматривает обязательной передачи объекта недвижимости в залог, возможны: поручительство, гарантии, уступка прав требования, залог строящейся недвижимости и т.д.	Не требует передачи в залог приобретаемого товара или услуги, возможны: поручительство, уступка прав требования на з/плату, заклад предметов имущества, в том числе приобретенных
% ставка	Фиксированная - соглашение о твердом %. Переменная - соглашение о переменном %.	Фиксированная или переменная ставка %. При коммерческом кредите цена кредита может входить в стоимость 1 кв.м, приобретаемого объекта. Возможен льготный или 0 процент.	1. Фиксированный процент, может включаться в цену товара.
стоимость оформления и обслуживания	Значительные финансовые нагрузки на заемщика: оплата оценочной экспертизы, расходы по страхованию объекта ипотеки 0,2-2,2% стоимости объекта, страхование гражданской ответственности заемщика, пошлина и сбор за гос. регистрацию.	Не предусматривает расходы по страхованию, оценке и государственной регистрации закладной. Включают: государственную регистрацию право устанавливающих документов на жилье, комиссию банка	Единовременный тариф за оформление кредита.
способы погашения	Равными долями на протяжении срока действия всего кредита - рассчитывается по формуле аннуитетных платежей.	Равными долями, ежемесячное или ежеквартальное погашение. Величина % зависит от суммы основного долга, поощряются досрочные выплаты. Возможно единовременное	Равными долями

	Выплата основного долга по истечению срока действия кредита. При досрочном погашении банк может потребовать возмещение неполученных доходов.	погашение в конце срока.	
сфера использования кредита	Недвижимость: жилая (в основном вторичный рынок) и нежилая.	Строительство жилья, приобретение квартир, в основном в новостройках, кредит связан с инвестиционной программой конкретной строительной компании, носит локальный характер	Товары и услуги длительного пользования.

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)			
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер (/порядковый номер)	БИК
45277	09807804	1027700280937	316	044525245

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
(публикуемая форма)

на «01» января 2018 г.

Кредитной организации Общество с ограниченной ответственностью «Хоум Кредит энд Финанс Банк (ООО «ХКФ Банк»)

Почтовый адрес 125040, Москва, ул. Правды, дом 8, кор. 1

Код формы по ОКУД 0409806
Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
I	I. АКТИВЫ			
1	Денежные средства	4	4 357 090	3 789 791
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	4	7 649 473	7 931 015
2.1	Обязательные резервы	4	1 328 374	1 102 433
3	Средства в кредитных организациях	4	268 559	2 287 129
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5	0	21 627
5	Чистая ссудная задолженность	6	180 828 637	158 810 229
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	7	51 029 577	25 697 464
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	7	1 789 915	1 789 915
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	8	0	0
8	Требования по текущему налогу на прибыль		681 055	75 899
9	Отложенный налоговый актив	9	1 814 541	3 415 047
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	10	4 398 613	4 830 012
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	11	217 286	126 209
12	Прочие активы	12	4 183 993	3 930 112
13	Всего активов		255 428 824	210 914 534
II	II. ПАССИВЫ			
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	13	0	0
15	Средства кредитных организаций	14	5 357 893	244 965



Продолжение приложения Б

16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	15	203 901 649	170 775 290
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	15	174 372 752	141 522 047
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	16	0	0
18	Выпущенные долговые обязательства	17	0	0
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		30	0
20	Отложенное налоговое обязательство	18	0	0
21	Прочие обязательства	19	3 224 633	3 846 794
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон	20	176 684	54 591
23	Всего обязательств		212 660 889	174 921 640
III	III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ			
24	Средства акционеров (участников)	21	4 173 000	4 173 000
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		226 165	226 165
27	Резервный фонд		48 207	43 207
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		191 775	208 509
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		96 591	104 900
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		26 405 075	25 499 745
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		11 627 122	5 737 368
35	Всего источников собственных средств		42 767 935	35 992 894
IV	IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		47 176 972	42 845 411
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		0	0
38	Условные обязательства некредитного характера		0	0

Председатель Правления

Главный бухгалтер

М.П.

28 февраля 2018 г.



[Handwritten signature]

Андреев Ю. Н.

Егорова О.В.



Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)			
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер (/порядковый номер)	БИК
45277	09807804	1027700280937	316	044525245

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
(публикуемая форма)
за 2017 г.

Кредитной организации Общество с ограниченной ответственностью «Хоум Кредит энд Финанс Банк (ООО «ХКФ Банк»)

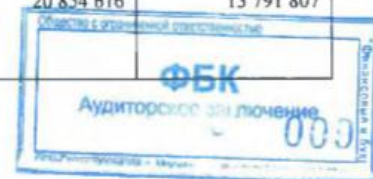
Почтовый адрес 125040, Москва, ул. Правды, дом 8, кор. 1

Код формы по ОКУД 0409807
Квартальная (Годовая)

ф.0409807 Раздел 1. О прибылях и убытках

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
			44 518 803	46 584 445
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	21		
		21	605 199	1 077 177
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	21		
		21	41 715 550	43 559 434
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	21		
		21	0	0
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	21		
		21	2 198 054	1 947 834
1.4	от вложений в ценные бумаги	21		
		21	14 980 285	16 953 070
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	21		
		21	149 441	220 551
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	21		
		21	14 830 844	16 690 009
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	21		
		21	0	42 510
2.3	по выпущенным долговым обязательствам	21		
		21	29 538 518	29 631 375
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	22		
		22	-8 683 902	-15 839 568
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на к/счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:			
			120 098	-195 908
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам			
			20 854 616	13 791 807
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери			



Продолжение приложения Б

6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	23	-1 551	-638 869
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	234	84 013	130 848
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	0
10	10. Чистые доходы от операций с иностранной валютой	25	-10 283	-1 136 164
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		-42 965	660 183
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		0	0
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	26	2 539 835	2 672 685
14	Комиссионные доходы	27	11 165 963	10 518 501
15	Комиссионные расходы	28	1 980 144	1 632 845
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		0	1
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	29	-1 523 316	-1 675 009
19	Прочие операционные доходы	30	2 073 985	2 149 333
20	Чистые доходы (расходы)		33 160 153	24 840 471
21	Операционные расходы	31	17 829 100	17 253 901
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		15 331 053	7 586 570
23	Возмещение (расход) по налогам	32	3 703 931	1 849 202
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		11 627 019	5 806 034
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		103	-68 666
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		11 627 122	5 737 368



Продолжение приложения Б

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)			
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер (/порядковый номер)	БИК
45277	09807804	1027700280937	316	044525245

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
(публикуемая форма)

на «01» января 2017 г.

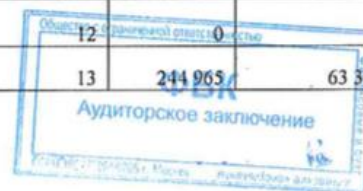
Кредитной организации Общество с ограниченной ответственностью «Хоум Кредит энд Финанс Банк (ООО «ХКФ Банк»)

Почтовый адрес 125040, Москва, ул. Правды, дом 8 кор. 1

Код формы по ОКУД 0409806
Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
I	I. АКТИВЫ			
1	Денежные средства		3 789 791	8 707 063
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	4	7 931 015	9 779 244
2.1	Обязательные резервы	4	1 102 433	1 175 849
3	Средства в кредитных организациях	4	2 287 129	1 844 712
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5	21 627	8 218 599
5	Чистая ссудная задолженность	6	158 810 229	172 348 514
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	7	25 697 464	24 119 077
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	7	1 789 915	1 789 918
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	8	0	0
8	Требования по текущему налогу на прибыль		75 899	238 123
9	Отложенный налоговый актив	9	3 415 047	4 294 676
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	10	4 830 012	5 197 052
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		126 209	0
12	Прочие активы	11	3 930 112	6 172 894
13	Всего активов		210 914 534	240 919 954
II	II. ПАССИВЫ			
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	12	0	0
15	Средства кредитных организаций	13	244 965	63 380



Продолжение приложения Б

16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	14	170 775 290	201 760 332
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	14	141 522 047	166 377 583
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	15,5	0	205 414
18	Выпущенные долговые обязательства	16	0	3 000 000
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		0	0
20	Отложенное налоговое обязательство	17	0	0
21	Прочие обязательства	18	3 846 794	3 326 361
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон	19	54 591	83 128
23	Всего обязательств		174 921 640	208 438 615
III	III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ			
24	Средства акционеров (участников)	1	4 173 000	4 173 000
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		226 165	226 165
27	Резервный фонд		43 207	43 207
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		208 509	-86 857
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		104 900	97 058
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		25 499 745	38 209 360
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		5 737 368	-10 180 594
35	Всего источников собственных средств		35 992 894	32 481 339
IV	IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		42 845 411	71 687 477
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		0	500 000
38	Условные обязательства некредитного характера		0	0

И. о. Председателя Правления

Мосолов Д. В.

Главный бухгалтер

Егорова О.В.

М.П.



24 марта 2017 г.



Продолжение приложения Б

код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филиала)			
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер (порядковый номер)	БИК
45277	09807804	1027700280937	316	044525245

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма) за 2016 г.

Кредитной организации Общество с ограниченной ответственностью «Хоум Кредит энд Финанс Банк (ООО «ХКФ Банк»)

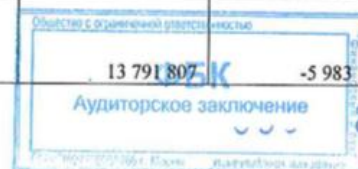
Почтовый адрес 125040, Москва, ул. Правды, дом 8 кор. 1

Код формы по ОКУД 0409807
Квартальная (Годовая)

ф.0409807 Раздел 1. О прибылях и убытках

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	21	46 584 445	60 526 094
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	21	1 077 177	2 032 922
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	21	43 559 434	55 929 908
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	21	0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги	21	1 947 834	2 563 264
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	21	16 953 070	29 283 711
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	21	220 551	706 066
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	21	16 690 009	28 144 635
2.3	по выпущенным долговым обязательствам	21	42 510	433 010
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	21	29 631 375	31 242 383
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на к/счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	22	-15 839 568	-37 225 535
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-195 908	529 973
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		13 791 807	-5 983 152



Продолжение приложения Б

6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	23	-638 869	2 665 809
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	24	130 848	1 084 329
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	0
10	10. Чистые доходы от операций с иностранной валютой	25	-1 136 164	41 596
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		660 183	-2 462 197
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		0	0
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	26	2 672 685	2 031 756
14	Комиссионные доходы	27	10 518 501	3 959 908
15	Комиссионные расходы	28	1 632 845	592 322
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		1	3 552
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	29	-1 675 009	115 059
19	Прочие операционные доходы	30	2 149 333	13 144 269
20	Чистые доходы (расходы)		24 840 471	14 008 607
21	Операционные расходы	31	17 253 901	26 059 381
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		7 586 570	-12 050 774
23	Возмещение (расход) по налогам	32	1 849 202	-1 870 180
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		5 806 034	-10 180 594
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-68 666	0
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		5 737 368	-10 180 594

