



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

**Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»**

Финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2018 года

**Финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора
Общества с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Отчет о совокупном доходе	8
Отчет о финансовом положении	9
Отчет о движении денежных средств	10
Отчет об изменениях в составе собственных средств	11
Отдельные примечания к финансовой отчетности	
1. Общая информация	12
2. Основа подготовки отчетности	13
3. Процентные доходы и расходы	14
4. Операционные расходы	14
5. Денежные средства и их эквиваленты	14
6. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	14
7. Прочие активы	16
8. Облигации выпущенные	16
9. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	17
10. Прочие обязательства	17
11. Управление финансовыми рисками	17
12. Анализ сроков погашения активов и обязательств	20
13. Справедливая стоимость финансовых инструментов	20
14. Операции со связанными сторонами	22
15. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	23
16. Основные положения учетной политики	24
17. Существенные учетные суждения и оценки	32
18. События после отчетной даты	33



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

ООО «Эрнст энд Янг»
Россия, 115035, Москва
Садовническая наб., 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700
Факс: +7 (495) 755 9701
ОКПО: 59002827
ОГРН: 1027739707203
ИНН: 7709383532

Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»

Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» («Общество»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 г., отчета о совокупном доходе, отчета об изменениях в составе собственных средств и отчета о движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2018 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
------------------------	---

Признание и оценка закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, и выпущенных ипотечных облигаций

В течение 2018 года Общество осуществило сделки по приобретению портфелей ипотечных закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, а также эмиссию облигаций с ипотечным покрытием (выпущенные ипотечные облигации) в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах»).

Руководство проанализировало переход прав к Обществу, а также рисков и выгод по сделкам приобретения портфелей закладных и прочих ипотечных активов и осуществило первоначальное признание и классификацию данных финансовых активов и обязательств.

Руководство осуществило оценку справедливой стоимости приобретенных закладных, прочих ипотечных активов и выпущенных ипотечных облигаций на дату признания и амортизированной стоимости на последующие даты.

Определение справедливой и амортизированной стоимости закладных, прочих ипотечных активов, выпущенных ипотечных облигаций производится путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков с использованием эффективной процентной ставки соответствующего инструмента в качестве ставки дисконтирования. Размер и сроки ожидаемых будущих потоков существенно зависят от ожидаемого уровня досрочных погашений, которые в свою очередь зависят от макроэкономических показателей и характеристик закладных и прочих ипотечных активов. Общество применяет статистическое моделирование для определения указанных параметров.

Мы выполнили аудиторские процедуры в отношении признания закладных, прочих ипотечных активов, а также признания выпущенных ипотечных облигаций, которые включали анализ и тестирование договоров купли-продажи закладных, анализ обеспечения закладных, договоров обратного выкупа дефолтных закладных, анализ условий выпуска ипотечных облигаций, процедуры по анализу и тестированию процентных доходов по закладным. Мы проанализировали суждения руководства Общества в отношении полученных прав, рисков и выгод при первоначальном признании закладных и прочих ипотечных активов.

Мы также проверили правильность исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости закладных, прочих ипотечных активов, выпущенных ипотечных облигаций. Проведенные аудиторские процедуры, помимо прочего, включали ретроспективный анализ данных о денежных потоках по закладным, ипотечным активам, выпущенным ипотечным облигациям.

Мы также проанализировали информацию, раскрываемую Обществом в Примечаниях 6, 8, 16 к финансовой отчетности в отношении сделок по приобретению портфелей ипотечных закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, а также эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.

Ключевой вопрос аудита

Мы считаем, что данный вопрос является ключевым вопросом аудита, поскольку балансовая стоимость залладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными, составляет 92,7% от общего объема активов Общества, выпущенных ипотечных облигаций - 98,8% от общего объема обязательств Общества, а также поскольку балансовая стоимость залладных, прочих ипотечных активов и выпущенных ипотечных облигаций может существенным образом колебаться в зависимости от допущений, используемых Обществом при оценке ожидаемых будущих потоков.

Прочая информация, включенная в Годовой отчет Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2018 год

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2018 год, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. У нас нет сведений о таких фактах.

Ответственность руководства и Единственного участника за финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Единственный участник несет ответственность за надзор за процессом подготовки финансовой отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

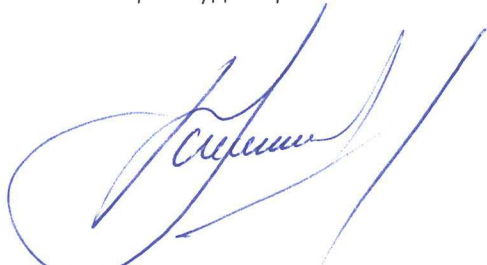
- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Единственным участником, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем Единственному участнику заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Единственного участника, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, - Г.А. Шинин.



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

21 июня 2019 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 4 мая 2016 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1167746438881.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Сведения об аудиторе

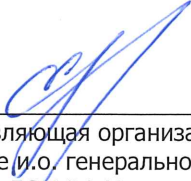
Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой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

Отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2018 год	2017 год
Процентные доходы		9 146	2 040
Процентные расходы		(8 526)	(1 802)
Чистые процентные доходы	3	620	238
Создание резервов под ожидаемые кредитные убытки	5	(2)	-
Чистые процентные доходы после создания резервов под ожидаемые кредитные убытки		618	238
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	9	2	-
Восстановление прочих резервов	7	1	-
Непроцентные доходы		3	-
Комиссии за услуги сервисных агентов		(509)	(166)
Комиссии за услуги депозитариев		(64)	(41)
Общехозяйственные и административные расходы		(44)	(23)
Операционные расходы	4	(617)	(230)
Чистая прибыль		4	8
Итого совокупный доход за отчетный период		4	8

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 21 июня 2019 года.


Управляющая организация,
в лице и.о. генерального директора
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
Малука Е.А.

Отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	5	15 532	7 826
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	6	199 596	103 154
Прочие активы	7	202	172
Итого активы		215 330	111 152
Обязательства			
Облигации выпущенные	8	212 764	110 202
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	9	45	-
Прочие обязательства	10	2 497	925
Итого обязательства		215 306	111 127
Собственные средства			
Нераспределенная прибыль		24	25
Итого собственные средства		24	25
Итого обязательства и собственные средства		215 330	111 152

Отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2018 год	2017 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		9 210	3 922
Проценты уплаченные		(8 500)	(3 259)
Операционные расходы уплаченные		(550)	(187)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		160	476
<i>Чистое увеличение операционных активов</i>			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц		(94 841)	(94 552)
Прочие активы		(32)	(11)
<i>Чистое увеличение операционных обязательств</i>			
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		148	-
Прочие обязательства		1 572	882
Чистое расходование денежных средств по операционной деятельности		(92 993)	(93 205)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		136 441	109 356
Облигации погашенные		(35 736)	(8 408)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		100 705	100 948
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты		(6)	-
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		7 706	7 743
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		7 826	83
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		15 532	7 826

Отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Нераспре- деленная прибыль</i>	<i>Итого собственные средства</i>
На 1 января 2017 года	17	17
Чистая прибыль	8	8
Общий совокупный доход	8	8
На 31 декабря 2017 года	25	25
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9	(5)	(5)
На 1 января 2018 года, скорректировано с учетом применения МСФО (IFRS) 9	20	20
Чистая прибыль	4	4
Общий совокупный доход	4	4
На 31 декабря 2018 года	24	24

1. Общая информация

Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – «ДОМ.РФ ИА» или «Общество») было учреждено 4 мая 2016 года в форме общества с ограниченной ответственностью в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах») (Свидетельство о государственной регистрации № 017799568 от 4 мая 2016 года, номер ОГРН 1167746438881).

Предметом деятельности ДОМ.РФ ИА является приобретение закладных и требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом Общество также может осуществлять другие виды деятельности и оказывать другие услуги, не запрещенные и не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Общество не имеет обособленных подразделений.

Единственным участником ДОМ.РФ ИА является Акционерное общество «ДОМ.РФ» (ОГРН 1027700262270, ИНН 7729355614) (далее – «АО «ДОМ.РФ»») с долей участия в уставном капитале Общества равной 100%. 2 марта 2018 года Распоряжением Росимущества №97-р фирменное наименование АО «АИЖК» изменено на АО «ДОМ.РФ». АО «ДОМ.РФ» находится в 100% собственности Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года составляет 10 тыс. рублей.

Единоличным исполнительным органом ДОМ.РФ ИА с 22 июня 2017 года является управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Управление активами» в лице и.о. генерального директора Е.А. Малука, с 4 мая 2016 года по 21 июня 2017 года единоличным исполнительным органом ДОМ.РФ ИА являлась управляющая организация АО «АФЖС» в лице генерального директора В.И. Шлепова.

В соответствии с Уставом, Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Юридический и фактический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 177. Основным местом ведения деятельности Общества является Российская Федерация.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

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

Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2018 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой, и оно сможет отстоять свои позиции в отношении вопросов налогообложения и вопросов валютного и таможенного законодательства.

1. Общая информация (продолжение)

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества (продолжение)

В соответствии с главой 25 Налогового кодекса Российской Федерации доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

Рынок ипотечного кредитования

Данные Банка России по состоянию на 1 января 2019 года свидетельствуют об активном росте рынка ипотеки. По данным за 2018 год выдано 3 трлн рублей ипотечных кредитов, что на 49% выше уровня 2017 года. Средневзвешенная ставка по выданным в декабре 2018 года кредитам составила 9,66%, в том числе по ипотечным кредитам, выданным под залог прав требования по ДДУ – 9,39%. Под действием ряда внешних неблагоприятных факторов произошел рост стоимости фондирования для банковской системы. Во второй половине 2018 года – январе 2019 года практически все крупные участники рынка вынуждено повысили ипотечные ставки до уровня 10,5-11% (по данным мониторинга АО «ДОМ.РФ»). Тем не менее, уровень ставок на 1 января 2019 ниже, чем был в 2017 (выше 11%) и в 2016 году (12-13%).

Ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими кредитами физическим лицам: по данным Банка России и оценкам АО «ДОМ.РФ» по состоянию на 1 января 2019 года доля ипотечных кредитов со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 1,78% по сравнению с 8,2% по иным кредитам физическим лицам на 1 января 2019 года.

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая финансовая отчетность за 2018 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять финансовую отчетность в соответствии с законодательством и нормативными актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – «РСБУ»). Настоящая финансовая отчетность основана на РСБУ, с учетом корректировок и переклассификаций статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением отмеченного в разделе «Основные положения учетной политики».

Финансовая отчетность была подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Настоящая финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – «млн рублей»).

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность Общество.

3. Процентные доходы и расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Процентные доходы		
Закладные	4 632	1 868
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	4 436	159
Денежные средства и их эквиваленты	78	13
Итого процентные доходы	9 146	2 040
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(8 526)	(1 802)
Итого процентные расходы	(8 526)	(1 802)
Чистые процентные доходы	620	238

4. Операционные расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Услуги управления и бухгалтерское сопровождение	(36)	(12)
Профессиональные услуги	(7)	(9)
Прочие	(1)	(2)
Общехозяйственные и административные расходы	(44)	(23)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(509)	(166)
Комиссии за услуги депозитариев	(64)	(41)
Итого операционные расходы	(617)	(230)

5. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки	15 538	7 826
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6)	-
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	15 532	7 826

Денежные средства на текущих счетах в российских банках, в основном, являются частью ипотечного покрытия и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода.

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения:

	<i>Стадия 1</i>	<i>2018 год Итого</i>
На 1 января	4	4
Создание резервов	2	2
На 31 декабря	6	6

6. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	107 648	46 821
Закладные	91 948	56 333
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	199 596	103 154

За 2018 год ДОМ.РФ ИА осуществил выкуп закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, на общую сумму 134 639 млн рублей основного долга (2017 год: 107 062 млн рублей).

6. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года резерв под ожидаемые кредитные убытки ипотечного жилищного кредитования физических лиц не создавался ввиду того, что по соглашениям с АО «ДОМ.РФ» в случае выхода залладных на просрочку больше 90 дней АО «ДОМ.РФ» обязуется выкупать данные залладные по номинальной стоимости.

Прочие ипотечные активы, обеспеченные залладными, возникают в результате сделок секьюритизации ДОМ.РФ ИА в случае, когда юридическое приобретение залладных не соответствует критериям признания, так как существенные риски и выгоды по залладным остаются у оригинатора ипотечных кредитов, и представляют собой дебиторскую задолженность оригинатора.

В течение года Общество заключило сделки секьюритизации вида «замена кредитора» (примечание 16). В рамках этих сделок ДОМ.РФ ИА выкупал у первоначальных кредиторов залладные, которые включались в ипотечное покрытие облигаций, выпускаемых ДОМ.РФ ИА и приобретаемых первоначальными кредиторами. В случае если при приобретении залладных выполнялись критерии для признания, на балансе отражались залладные, если нет – переданное возмещение признавалось в качестве дебиторской задолженности первоначального кредитора и отражалось в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными. В течение 2018 года были заключены следующие сделки:

- ▶ В ноябре 2018 года ДОМ.РФ ИА реализовал Группе ВТБ облигации номинальной стоимостью 74 264 млн рублей, обеспеченные залладными с суммой основного долга 74 264 млн рублей, а также поручительством АО «ДОМ.РФ». По сделке покупки данных залладных ДОМ.РФ ИА у компаний Группы ВТБ не выполнялись критерии для признания актива в качестве залладных в связи с тем, что основные риски и выгоды по залладным остались у Группы ВТБ. Соответственно переданное в результате секьюритизации вознаграждение было признано на дату выпуска облигаций в качестве дебиторской задолженности Группы ВТБ в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными. В рамках данной сделки между Группой ВТБ и ДОМ.РФ ИА был заключен процентный своп, по которому ДОМ.РФ ИА платит плавающую ставку, зависящую от поступлений процентных платежей по залладным, которые включены в ипотечное покрытие, и получает фиксированную ставку, соответствующую ставке выпущенных облигаций. В настоящей финансовой отчетности вышеуказанный своп отдельно не отражается, так как является неотъемлемой частью признанной дебиторской задолженности. Справедливая стоимость облигаций и признанной дебиторской задолженности Группы ВТБ составила 75 452 млн рублей на дату признания.
- ▶ В декабре 2018 года ДОМ.РФ ИА приобрел у Сбербанк (ПАО) залладные с суммой основного долга 44 394 млн рублей и суммой накопленных процентов 212 млн рублей. Залладные были приобретены путем реализации Сбербанку ипотечных ценных бумаг номинальной стоимостью 46 089 млн рублей, обеспеченных приобретенными залладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ». Денежные средства, представляющие собой разницу между номинальной стоимостью облигаций и суммой требований по залладным, были включены в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям. Данная разница возникла в результате поступления денежных средств по залладным в течение периода, прошедшего с даты включения залладных в ипотечное покрытие и подачи документов по облигациям на государственную регистрацию до фактической даты выпуска облигаций. В финансовой отчетности залладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 45 060 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 46 890 млн рублей.
- ▶ В октябре и декабре 2018 года ДОМ.РФ ИА были выпущены ипотечные облигации номинальной стоимостью 9 901 млн рублей, обеспеченные залладными АО «ДОМ.РФ» с аналогичной суммой основного долга и поручительством АО «ДОМ.РФ». Справедливая стоимость облигаций и залладных составила 9 743 млн рублей на дату признания.

В июле 2018 года ДОМ.РФ ИА приобрел у ПАО РОСБАНК (ранее АО «КБ ДельтаКредит» – с 1 июня 2019 года реорганизован в форме присоединения к ПАО РОСБАНК) залладные с суммой основного долга 6 080 млн рублей, премией 243 млн рублей и накопленными процентами 27 млн рублей. В рамках данной сделки ДОМ.РФ ИА были выпущены ипотечные облигации номинальной стоимостью 6 188 млн рублей, обеспеченные поручительством АО «ДОМ.РФ». Справедливая стоимость облигаций составила 6 188 млн рублей на дату признания. В рамках данной сделки секьюритизации между АО «ДОМ.РФ» и ДОМ.РФ ИА был заключен процентный своп, по которому ДОМ.РФ ИА платит плавающую ставку, зависящую от поступлений процентных платежей по залладным, которые включены в ипотечное покрытие, и получает фиксированную ставку, соответствующую ставке выпущенных облигаций. Процентный своп отражается в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости, изменения которой отражаются через прибыль или убыток (примечание 9).

7. Прочие активы

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность сервисных агентов	190	161
Итого прочие финансовые активы	190	161
Прочие нефинансовые активы		
Авансы выданные	12	10
Прочее	-	1
Итого прочие нефинансовые активы	12	11
Итого прочие активы	202	172

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения:

	<i>Стадия 1</i>	<i>2018 год Итого</i>
На 1 января	1	1
Восстановление резервов	(1)	(1)
На 31 декабря	-	-

8. Облигации выпущенные

	<i>31 декабря 2018 года</i>				<i>31 декабря 2017 года</i>			
	<i>Срок погашения</i>	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Облигации с ипотечным покрытием, с фиксированной до погашения ставкой	2043 - 2048	118 373	122 178	8,0 - 11,5	2046	48 198	51 348	11,5
Облигации с ипотечным покрытием, с переменной ставкой	2037 - 2049	86 961	90 586	Расчетная	2037 - 2049	54 600	58 854	Расчетная
Итого облигации выпущенные		205 334	212 764			102 798	110 202	

Облигации с ипотечным покрытием представляют собой неконвертируемые документарные процентные ипотечные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, обеспеченные залладными (примечание 6) и денежными средствами на текущих счетах в российских банках, входящими в ипотечное покрытие (примечание 5). Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по залладным.

Величина купонных выплат по облигациям с ипотечным покрытием с переменной ставкой за каждый расчетный период определяется на основе количества облигаций, находящихся в обращении на дату расчета, величины денежных средств, поступивших за расчетный период от включенного в состав ипотечного покрытия имущества, а также постоянных и переменных расходов ДОМ.РФ ИА.

Облигации с ипотечным покрытием обеспечены поручительством АО «ДОМ.РФ» (примечание 14).

9. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	31 декабря 2018 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязательство
Процентный своп	5 735	-	45
Итого финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5 735	-	45

Процентный своп был заключен между АО «ДОМ.РФ» и ДОМ.РФ ИА в рамках сделки секьюритизации ипотечных кредитов ПАО РОСБАНК (примечание 6). В 2018 году чистые доходы от переоценки данного процентного свопа составили 2 млн рублей.

10. Прочие обязательства

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прочие финансовые обязательства		
Незавершенные расчеты	2 369	852
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	29	37
Обязательства перед сервисными агентами	99	36
Итого прочие финансовые обязательства	2 497	925
Итого прочие обязательства	2 497	925

Незавершенные расчеты представляют собой краткосрочные обязательства по перечислению денежных средств, полученных по закладным, которые относятся к прочим активам, обеспеченным закладными, в рамках сделок секьюритизации (примечание 6).

11. Управление финансовыми рисками

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Общества. Основными видами рисков, которые принимает на себя Общество, являются финансовый риск, правовой риск и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту Общества.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Общество, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

11. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска. Общество не имеет значительной концентрации рыночного риска.

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Оценка процентного риска осуществляется на основе анализа влияния различных сценариев в движении процентных ставок на потоки денежных средств, формирующие процентные доходы/расходы, и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств Общества.

Подверженность Общества процентному риску незначительна в связи с тем, что параметры финансовых обязательств (ставки, срочность, риск досрочного погашения) соответствуют параметрам финансовых активов.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки в связи с неисполнением либо несвоевременным исполнением контрагентами своих обязательств по предоставленным заемным средствам.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью, незначительна, поскольку сумма дебиторской задолженности минимальна, а в отношении залоговых и прочих ипотечных активов, обеспеченных залоговыми, имеется соглашение с АО «ДОМ.РФ», по которому АО «ДОМ.РФ» обязуется выкупить залоговые с просрочкой более 90 дней.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск того, что Общество не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Общества возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования. Общество регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

Для целей анализа и оценки риска ликвидности, Общество проводит следующие мероприятия:

- ▶ осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- ▶ осуществляет моделирование и сценарный анализ потоков по ипотечным активам с использованием специально разработанных экономико-математических моделей;
- ▶ регулярно оценивает и поддерживает необходимый объем высоколиквидных активов;
- ▶ осуществляет регулярный мониторинг разрыва ликвидности;
- ▶ оценивает временной горизонт, на котором в случае реализации стрессовых событий будет иметь возможность своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства.

11. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Финансовые риски (продолжение)

В таблицах ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения, по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года. По облигациям выпущенным потоки были рассчитаны на основании контрактных потоков по закладным, входящим в ипотечное покрытие, без учета эффекта досрочного погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Суммарная величина притока/ оттока денежных средств	Балан- совая стоимость
Финансовые обязательства									
Облигации выпущенные	5 648	17 547	54 595	136 778	53 554	3 256	-	271 378	212 764
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(116)	79	29	70	10	-	-	72	45
Прочие финансовые обязательства	771	552	1 174	-	-	-	-	2 497	2 497
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2018 года	6 303	18 178	55 798	136 848	53 564	3 256	-	273 947	215 306

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Суммарная величина притока/ оттока денежных средств	Балан- совая стоимость
Финансовые обязательства									
Облигации выпущенные	-	3 237	17 820	58 786	65 792	57 646	75 133	278 414	110 202
Прочие финансовые обязательства	925	-	-	-	-	-	-	925	925
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года	925	3 237	17 820	58 786	65 792	57 646	75 133	279 339	111 127

Операционный риск

Операционный риск – риск возникновения убытков в результате ненадежности и недостатков внутренних процедур управления, отказа информационных и иных систем либо вследствие влияния на деятельность внешних событий.

Среди всех внешних и внутренних условий функционирования Общество выделяет следующие наиболее существенные факторы, способствующие росту уровня операционного риска:

- ▶ новизна и высокая сложность структуры сделок, совершаемых в рамках реализации новых направлений бизнес-стратегии Общества;
- ▶ высокая степень зависимости Общества от услуг по аутсорсингу (в т.ч. – критичных процессов и функций);
- ▶ риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций.

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска Общества реализует комплекс мероприятий, направленных на повышение уровня организации процессов, формализацию взаимодействия участников процессов, повышение степени автоматизации.

12. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты по состоянию на 31 декабря 2018 года и на 31 декабря 2017 года. Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам.

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просроченные</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	15 532	-	-	-	-	-	-	-	15 532
Ипотечное жилищное кредитование	3 171	8 755	46 697	102 582	32 734	4 426	360	871	199 596
Прочие активы	202	-	-	-	-	-	-	-	202
Итого активы	18 905	8 755	46 697	102 582	32 734	4 426	360	871	215 330
Обязательства									
Облигации выпущенные	4 928	13 496	43 455	107 199	41 321	2 365	-	-	212 764
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(116)	78	26	52	5	-	-	-	45
Прочие обязательства	771	552	1 174	-	-	-	-	-	2 497
Итого обязательства	5 583	14 126	44 655	107 251	41 326	2 365	-	-	215 306
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	13 322	(5 371)	2 042	(4 669)	(8 592)	2 061	360	871	24
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	13 322	7 951	9 993	5 324	(3 268)	(1 207)	(847)	24	

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просроченные</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	7 826	-	-	-	-	-	-	-	7 826
Ипотечное жилищное кредитование	2 961	4 060	16 949	60 672	13 644	2 626	776	1 466	103 154
Прочие активы	172	-	-	-	-	-	-	-	172
Итого активы	10 959	4 060	16 949	60 672	13 644	2 626	776	1 466	111 152
Обязательства									
Облигации выпущенные	-	4 841	26 007	62 606	14 468	2 280	-	-	110 202
Прочие обязательства	925	-	-	-	-	-	-	-	925
Итого обязательства	925	4 841	26 007	62 606	14 468	2 280	-	-	111 127
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	10 034	(781)	(9 058)	(1 934)	(824)	346	776	1 466	25
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	10 034	9 253	195	(1 739)	(2 563)	(2 217)	(1 441)	25	

13. Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

13. Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход / (расход)
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	-	15 532	-	15 532	15 532	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	200 407	200 407	199 596	811
Прочие финансовые активы	-	-	190	190	190	-
Итого финансовые активы на 31 декабря 2018 года	-	15 532	200 597	216 129	215 318	811
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	45	45	45	-
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Облигации выпущенные	-	-	213 470	213 470	212 764	(706)
Прочие финансовые обязательства	-	-	2 497	2 497	2 497	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2018 года	-	-	216 012	216 012	215 306	(706)

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход / (расход)
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	-	7 826	-	7 826	7 826	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	104 876	104 876	103 154	1 722
Прочие финансовые активы	-	-	161	161	161	-
Итого финансовые активы на 31 декабря 2017 года	-	7 826	105 037	112 863	111 141	1 722
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Облигации выпущенные	-	-	112 000	112 000	110 202	(1 798)
Прочие финансовые обязательства	-	-	925	925	925	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года	-	-	112 925	112 925	111 127	(1 798)

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

14. Операции со связанными сторонами

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года и на 31 декабря 2017 года 100% долей Общества принадлежит АО «ДОМ.РФ». Российская Федерация через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом контролирует деятельность АО «ДОМ.РФ». В связи с этим связанными сторонами для Общества в соответствии с МСФО (IAS) 24 являются:

- ▶ материнская компания;
- ▶ другие компании, связанные с государством.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся сделки секьюритизации, комиссии за поручительство, услуги управляющей организации Общества и услуги по ведению бухгалтерского и налогового сопровождения, комиссии за услуги сервисных агентов и депозитариев.

Ниже, в соответствии с определенными группами связанных сторон, представлены остатки по операциям и суммы доходов и расходов за период.

	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Материнская компания	Компании, связанные с государством	Материнская компания	Компании, связанные с государством
Отчет о финансовом положении				
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	-	14 129	-	7 246
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	8 691	98 957	-	46 821
Прочие активы	3	199	1	171
Обязательства				
Облигации выпущенные	34 767	-	15 872	-
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	45	-	-	-
Прочие обязательства	-	2 310	861	53
	2018 год		2017 год	
	Материнская компания	Компании, связанные с государством	Материнская компания	Компании, связанные с государством
Отчет о совокупном доходе				
Процентные доходы	157	4 328	-	12
Процентные расходы	(2 079)	(28)	(488)	-
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2	-	-	-
Комиссии за услуги сервисных агентов	(25)	(406)	(13)	(130)
Комиссии за услуги депозитариев	-	(56)	-	(40)
Общехозяйственные и административные расходы	(36)	-	(13)	(2)

14. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Между АО «ДОМ.РФ» и ДОМ.РФ ИА заключены договоры о предоставлении со стороны АО «ДОМ.РФ» поручительства за исполнение эмитентом обязательств по облигациям в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 года «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями).

Обязательства поручителя распространяются только на случаи наступления события неисполнения обязательств. Поручитель несет солидарную ответственность с эмитентом перед владельцами облигаций. Поручитель обязуется отвечать за неисполнение эмитентом обязательств по облигациям в объеме неисполненных обязательств. Событие неисполнения обязательств означает любое из следующих обстоятельств:

- ▶ просрочка исполнения обязательства по выплате очередного процента (купона) по Облигациям или отказ Эмитента от исполнения указанного обязательства;
- ▶ просрочка исполнения обязательства по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) по Облигациям или отказ Эмитента от исполнения указанного обязательства.

Срок действия поручительства:

- ▶ до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения облигаций; или
- ▶ если облигации будут погашены в полном объеме до даты погашения облигаций, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней облигации.

По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма поручительств составила 208 383 млн рублей (31 декабря 2017 года: 104 763 млн рублей).

За 2018 год сумма основного долга закладных, проданных АО «ДОМ.РФ» по номинальной стоимости в рамках договоров выкупа дефолтных закладных, составила 485 млн рублей (2017 год: 177 млн рублей).

Расходы на управление за 2018 год, включенные в операционные расходы, составили 36 млн рублей (2017 год: 5 млн рублей).

Общество не выплачивало никаких вознаграждений членам органов управления в соответствии с уставом.

15. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

	<i>Прим.</i>	<i>Облигации выпущенные</i>
На 1 января 2017 года		2 271
Поступления от выпуска		109 356
Погашение		(8 408)
Прочие неденежные движения		6 983
На 31 декабря 2017 года	8	110 202
Поступления от выпуска		136 441
Погашение		(33 905)
Прочие неденежные движения		26
На 31 декабря 2018 года	8	212 764

Статья «Прочие неденежные изменения» включает эффект изменения стоимости финансовых обязательств в результате первоначального признания, а также эффект начисленных, но еще не выплаченных процентов. Общество классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

16. Основные положения учетной политики

Изменения в учетной политике

Общество впервые применило МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», который вступил в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Общество не применяло досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу. Характер и влияние применения МСФО (IFRS) 9 описаны ниже:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Общество не пересчитывало сравнительную информацию за 2017 год для финансовых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 9. Следовательно, сравнительная информация за 2017 год представлена в соответствии с МСФО (IAS) 39 и не является сопоставимой с информацией, представленной за 2018 год. Разницы, возникающие в связи с принятием МСФО (IFRS) 9, были признаны непосредственно в составе капитала по состоянию на 1 января 2018 года и раскрыты ниже.

(а) Классификация и оценка

Согласно МСФО (IFRS) 9, все долговые финансовые активы, которые не соответствуют критерию «только погашение основного долга и процентов» (далее – «SPPI», от англ. «solely payments of principal and interest»), классифицируются при первоначальном признании как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее – «ССПУ»). Согласно данному критерию, долговые инструменты, которые не соответствуют определению «базового кредитного соглашения», такие как инструменты, содержащие встроенную возможность конвертации, или кредиты без права регресса, оцениваются по ССПУ. Для долговых финансовых инструментов, которые соответствуют критерию SPPI, классификация при первоначальном признании определяется на основе бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее – «АС»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее – «ССПСД»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по ССПУ.

Классификация и оценка финансовых обязательств остались неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39.

(б) Обесценение

МСФО (IFRS) 9 требует, чтобы Общество признавало резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по всем своим долговым финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости. Резерв рассчитывается на основе ОКУ, связанных с вероятностью дефолта в течение следующих двенадцати месяцев, если не произошло существенного увеличения кредитного риска с момента признания финансового инструмента; в последнем случае резерв рассчитывается на основе ОКУ за весь срок жизни актива. Если финансовый актив соответствует определению приобретенного или созданного кредитно-обесцененного финансового актива, резерв рассчитывается на основе изменения ОКУ за весь срок жизни актива.

16. Основные положения учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Влияние применения МСФО (IFRS) 9

В таблице ниже представлено влияние применения МСФО (IFRS) 9 на отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2018 года, включая эффект от замены модели понесенных кредитных убытков согласно МСФО (IAS) 39 на модель ожидаемых кредитных убытков согласно МСФО (IFRS) 9.

	<i>Прим.</i>	<i>Категория</i>	<i>МСФО (IAS) 39</i>	<i>Переоценка</i>	<i>МСФО (IFRS) 9</i>	
			<i>Млн рублей</i>	<i>ОКУ</i>	<i>Млн рублей</i>	<i>Категория</i>
Денежные средства и их эквиваленты	5	Займы и дебиторская задолженность	7 826	(4)	7 822	Амортизированная стоимость
Прочие финансовые активы		Займы и дебиторская задолженность	161	(1)	160	Амортизированная стоимость

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Оценка справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в Примечании 13.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Общества должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах. Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Общество использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Общество определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Финансовые активы

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Общество берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

16. Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Первоначальная оценка

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. Финансовые инструменты первоначально оцениваются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке, кроме случаев, когда финансовые активы и финансовые обязательства оцениваются по ССПУ.

Категории оценки финансовых активов и обязательств

Начиная с 1 января 2018 года Общество классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ ССПД;
- ▶ ССПУ.

Общество классифицирует и оценивает производные инструменты и инструменты, предназначенные для торговли, по ССПУ. Общество может по собственному усмотрению классифицировать финансовые инструменты как оцениваемые по ССПУ, если такая классификация позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность применения принципов оценки или признания.

До 1 января 2018 года Общество классифицировало финансовые активы по следующим категориям: займы и дебиторская задолженность (оценивались по амортизированной стоимости), активы, оцениваемые по ССПУ, имеющиеся в наличии для продажи или удерживаемые до погашения активы (оценивались по амортизированной стоимости).

Финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости или по ССПУ, если они являются предназначенными для торговли и производными инструментами, либо по усмотрению организации классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости.

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность – это непроизводные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи». До 1 января 2018 года такие активы отражались по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражались в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

Начиная с 1 января 2018 года Общество оценивает займы и дебиторскую задолженность по амортизированной стоимости, только если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков;
- ▶ договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (SPPI).

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Общество классифицировало все выкупленные закладные, прочие ипотечные активы, обеспеченные залогами, как займы и дебиторскую задолженность и отразило их в отчете о финансовом положении в статье «Ипотечное жилищное кредитование физических лиц». В случае, если договорные потоки по данным финансовым активам не удовлетворяют тесту SPPI такие кредиты оцениваются по ССПУ.

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

16. Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Оценка бизнес-модели

Общество определяет бизнес-модель на уровне, который лучше всего отражает, каким образом осуществляется управление объединенными в группы финансовыми активами для достижения определенной цели бизнеса.

Бизнес-модель Общества оценивается не на уровне отдельных инструментов, а на более высоком уровне агрегирования портфелей и основана на наблюдаемых факторах, таких как:

- ▶ каким образом оценивается результативность бизнес-модели и доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели, и каким образом эта информация сообщается ключевому управленческому персоналу организации;
- ▶ риски, которые влияют на результативность бизнес-модели (и на доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели) и, в частности, способ управления данными рисками;
- ▶ каким образом вознаграждаются менеджеры, управляющие бизнесом (например, основано ли вознаграждение на справедливой стоимости управляемых активов или на полученных денежных потоках, предусмотренных договором);
- ▶ ожидаемая частота, объем и сроки продаж также являются важными аспектами при оценке бизнес-модели Общества.

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета т.н. «наихудшего» или «стрессового» сценариев. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Общества, Общество не изменяет классификацию оставшихся финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, но в дальнейшем принимает такую информацию во внимание при оценке недавно созданных или недавно приобретенных финансовых активов.

Тест «исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI)

В рамках второго этапа процесса классификации Общество оценивает договорные условия финансового актива, чтобы определить, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по активу исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (т.н. тест SPPI).

Для целей данного теста «основная сумма долга» представляет собой справедливую стоимость финансового актива при первоначальном признании, и она может изменяться на протяжении срока действия данного финансового актива (например, если имеют место выплаты в счет погашения основной суммы долга или амортизация премии/дисконта).

Наиболее значительными элементами процентов в рамках кредитного договора обычно являются возмещение за временную стоимость денег и возмещение за кредитный риск. Для проведения теста SPPI Общество применяет суждение и анализирует уместные факторы, например, в какой валюте выражен финансовый актив, и период, на который установлена процентная ставка.

В то же время договорные условия, которые оказывают более чем пренебрежимо малое влияние на подверженность рискам или волатильность предусмотренных договором денежных потоков, не связанных с базовым кредитным соглашением, не обуславливают возникновения предусмотренных договором денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В таких случаях финансовый актив необходимо оценивать по ССПУ.

16. Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Переклассификация финансовых активов и обязательств

Начиная с 1 января 2018 года Общество не реклассифицирует финансовые активы после их первоначального признания, кроме случаев, когда Общество изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами. Финансовые обязательства никогда не реклассифицируются.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в кредитных организациях со сроком погашения в течение 90 дней с даты возникновения, являются частью ипотечного покрытия.

Финансовые обязательства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Общество имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты представлены облигациями выпущенными. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Общество приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- ▶ если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Общество признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- ▶ во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Общество признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Обесценение финансовых активов

Обесценение финансовых активов согласно МСФО (IAS) 39

До 1 января 2018 года на каждую отчетную дату Общество оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить. Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или группа заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

16. Основные положения учетной политики (продолжение)

Обесценение финансовых активов (продолжение)

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью оценочных будущих потоков денежных средств (которая не учитывает будущие ожидаемые убытки по кредитам, которые еще не были понесены). Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка признается в составе прибыли или убытка. Процентные доходы продолжают начисляться по сниженной балансовой стоимости на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Кредиты и соответствующий резерв списываются в случае, когда не имеется реальных перспектив возмещения, и все обеспечение было реализовано или передано Обществу. Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после того, как были признаны убытки от обесценения, ранее признанная сумма убытков от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если списание позднее восстанавливается, то сумма восстановления отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если кредит предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, предоставленным в качестве обеспечения, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения, независимо от наличия возможности обращения взыскания.

В целях совокупной оценки на наличие признаков обесценения финансовые активы разбиваются на группы на основе внутренней системы кредитных рейтингов Общества, с учетом характеристик кредитного риска, таких как вид актива, вид обеспечения, своевременность платежей и прочие факторы.

Будущие денежные потоки по группе финансовых активов, которые оцениваются на предмет обесценения на совокупной основе, определяются на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы. Историческая информация по убыткам корректируется на основе текущей информации на наблюдаемом рынке с целью отражения влияния существующих условий, которые не оказывали влияния на те годы, за которые имеется историческая информация по убыткам, и исключения влияния условий за исторический период, которые не существуют в настоящий момент. Оценки изменений в будущих денежных потоках отражают и соответствуют изменениям в соответствующей информации на наблюдаемом рынке за каждый год (например, изменения в уровне безработицы, ценах на недвижимость, ценах на товар, платежном статусе или других факторах, свидетельствующих о понесенных Обществом убытках и об их размере). Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

Информация об оценке обесценения согласно МСФО (IFRS) 9 представлена выше.

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Общество передало право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- ▶ Общество либо передало практически все риски и выгоды от актива, либо не передало, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передало контроль над данным активом.

В случае если Общество передало свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Общества в этом активе.

16. Основные положения учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств (продолжение)

Списание

Начиная с 1 января 2018 года финансовые активы списываются либо частично, либо целиком, только когда Общество больше не ожидает возмещения их стоимости. Если сумма, подлежащая списанию, выше чем величина накопленного резерва под обесценение, то разница сначала учитывается как увеличение резерва, который затем применяется к валовой балансовой стоимости. Любые последующие восстановления относятся на расходы по кредитным убыткам. Списание относится к прекращению признания.

Финансовые обязательства

Прекращение признания финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличных условиях, или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

Особенности налогообложения, связанные с деятельностью ипотечного агента

Согласно п. 29 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с его уставной деятельностью, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Согласно пп. 5 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним, а также операции РЕПО, включая денежные суммы, подлежащие уплате за предоставление ценных бумаг по операциям РЕПО, не подлежат налогообложению по НДС.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным. Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Признание доходов и расходов

Выручка признается, если существует высокая вероятность того, что Общество получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена.

Процентные и аналогичные доходы и расходы

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым инструментам, классифицированным в качестве торговых и имеющихся в наличии для продажи, процентные доходы или расходы отражаются по эффективной процентной ставке, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки (например, расходы по поручительствам), но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Обществом оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

16. Основные положения учетной политики (продолжение)

Признание доходов и расходов (продолжение)

В случае снижения отраженной в финансовой отчетности стоимости финансового актива или группы аналогичных финансовых активов вследствие обесценения, процентные доходы продолжают признаваться по первоначальной эффективной процентной ставке на основе новой балансовой стоимости.

С 1 января 2018 года Общество рассчитывает процентные доходы по долговым финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости или по ССПСД, применяя эффективную процентную ставку к валовой балансовой стоимости финансовых активов, кроме кредитно-обесцененных финансовых активов (до 1 января 2018 года: применяя эффективную процентную ставку к амортизированной стоимости финансовых активов). Эффективная процентная ставка – это ставка, при дисконтировании по которой расчетные будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки (например, расходы по поручительствам), но не учитываются будущие кредитные убытки. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Обществом оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

В отношении финансового актива, который становится кредитно-обесцененным, Общество рассчитывает процентные доходы, применяя эффективную процентную ставку к чистой амортизированной стоимости данного финансового актива. Если дефолт по финансовому активу ликвидируется, и он больше не является кредитно-обесцененным, Общество возвращается к расчету процентного дохода на основе валовой стоимости.

В случае приобретенных или созданных кредитно-обесцененных (ПСКО) финансовых активов Общество рассчитывает процентные доходы с применением эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска, к амортизированной стоимости финансового актива. Эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, – это ставка, которая при первоначальном признании дисконтирует расчетные будущие денежные потоки (включая кредитные убытки) до амортизированной стоимости ПСКО активов.

Секьюритизация вида «замена кредитора»

В рамках сделок секьюритизации вида «замена кредитора» первоначальный кредитор реализует ДОМ.РФ ИА пул закладных, получая взамен ипотечные ценные бумаги, обеспеченные данным пулом и поручительством АО «ДОМ.РФ». Если выполняются критерии признания полученных в результате сделки закладных, они признаются в составе закладных по ипотечным жилищным кредитам, если нет – на балансе признается дебиторская задолженность первоначального кредитора в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными. При первоначальном признании Общество признает актив и выпущенные облигации по справедливой стоимости. В дальнейшем данные финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости по методу эффективной процентной ставки.

17. Существенные учетные суждения и оценки

Суждения

В процессе применения учетной политики руководство Общества, помимо учетных оценок, должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, к которому относится изменение, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Классификация долей участников Общества

Согласно Уставу, предусмотрена возможность выхода участников из Общества путем отчуждения доли Обществу независимо от согласия других его участников или Общества с выплатой ему действительной стоимости его доли или выдачей ему в натуре имущества такой же стоимости с согласия этого участника Общества.

Согласно МСФО (IAS) 32 «*Финансовые инструменты: представление*», в подобных случаях доли участников классифицируются как собственные средства при выполнении определенных условий. Общество считает, что условия для классификации долей участников в качестве собственных средств выполняются, поскольку:

- ▶ доли дают право на пропорциональную часть чистых активов при ликвидации;
- ▶ доли имеют наименьший приоритет при ликвидации по сравнению со всеми остальными финансовыми инструментами Общества;
- ▶ в случае выхода участник имеет право получить действительную долю в чистых активах, исходя из отчетности Общества по РСБУ. При этом Общество ожидает, что его чистые активы по РСБУ будут в значительной степени близки по значению к его чистым активам по МСФО.

Неопределенность оценок

В процессе применения учетной политики Общества руководство использовало свои суждения и делало оценки при определении сумм, признанных в финансовой отчетности. Ниже представлены наиболее существенные случаи использования суждений и оценок:

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценки, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение (примечание 13).

Ожидаемые кредитные убытки/убытки от обесценения по финансовым активам

Оценка убытков согласно МСФО (IFRS) 9 по всем категориям финансовых активов требует применения суждения, в частности, при определении ОКУ/убытков от обесценения и оценке значительного увеличения кредитного риска необходимо оценить величину и сроки возникновения будущих денежных потоков и стоимость обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение. Расчеты ОКУ Общества являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых предпосылок и их взаимозависимостей. К элементам моделей расчета ОКУ, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся следующие:

17. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Неопределенность оценок (продолжение)

- ▶ система присвоения внутреннего кредитного рейтинга, используемая Группой как для определения вероятности дефолта (PD), так и для определения существенного увеличения риска с момента первоначального признания актива;
- ▶ критерии, используемые Группой для оценки того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, в результате чего оценочный резерв под обесценение по финансовым активам должен оцениваться в сумме, равной ОКУ за весь срок, и качественная оценка;
- ▶ объединение финансовых активов в группы, когда ОКУ по ним оцениваются на коллективной основе;
- ▶ разработка моделей расчета ОКУ, с учетом специфики финансовых инструментов;
- ▶ определение взаимосвязей между макроэкономическими факторами, например, уровнем рыночных ставок и стоимостью обеспечения, а также влияние на показатели вероятности дефолта (PD), величину, подверженную риску дефолта (EAD) и уровень потерь при дефолте (LGD);
- ▶ выбор прогнозных макроэкономических сценариев и их взвешивание с учетом вероятности для получения экономических исходных данных для финальной оценки ОКУ.

18. События после отчетной даты

В мае 2019 года в рамках сделки секьюритизации между ДОМ.РФ ИА и Группой ВТБ были выпущены ипотечные облигации номинальной стоимостью 72 974 млн рублей, обеспеченные поручительством АО «ДОМ.РФ».