

Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности

**АО «ДОМ.РФ»**

за 2017 год

*Март 2018 г.*

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
АО «ДОМ.РФ»**

---

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «ДОМ.РФ» за 2017 год:	
Бухгалтерский баланс	9
Отчет о финансовых результатах	
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Наблюдательному совету АО «ДОМ.РФ»

### **Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ДОМ.РФ» (далее - «Общество»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 г., отчета о финансовых результатах за 2017 год и приложений к ним.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2017 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (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.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 1 «Общая часть» пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, а именно на то, что 14 марта 2018 г. Общество изменило наименование с АО «АИЖК» на АО «ДОМ.РФ». Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

## **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

<b>Ключевой вопрос аудита</b>	<b>Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита</b>
<b><i>Резервы под обесценение финансовых вложений по закладным</i></b>	
Оценка уровня резерва под обесценение финансовых вложений по закладным является ключевой областью суждения руководства АО «ДОМ.РФ». Выявление признаков обесценения и определение возмещаемой стоимости являются процессом, включающим значительное использование профессионального суждения, допущений и анализ различных факторов, в том числе ожидаемых будущих денежных потоков и стоимости залогового имущества. Использование различных моделей и допущений может существенно повлиять на сумму резервов под обесценение финансовых вложений по закладным. В силу существенности сумм закладных, которые в совокупности составляют 40% от общей суммы активов АО «ДОМ.РФ» по состоянию на 31 декабря 2017 г., а также значительного использования профессионального суждения, оценка резерва под обесценение представляла собой один из ключевых вопросов аудита.	Наши аудиторские процедуры включали в себя тестирование средств контроля над процессом резервирования закладных, а также оценку методологии, статистики убытков за прошлые периоды, анализ допущений, использованных АО «ДОМ.РФ» при расчете обесценения. Помимо того, проведенные нами аудиторские процедуры в отношении резервирования закладных включали анализ ожидаемых будущих денежных потоков по закладным, сроков судебного взыскания задолженности по закладным, стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и возможных сроков его реализации на основании собственной статистики АО «ДОМ.РФ», нашего профессионального суждения и доступной информации на рынке. В рамках аудиторских процедур мы проанализировали суждения руководства, применяемые при оценке экономических факторов и статистической информации по понесенным потерям и возмещенным суммам. Мы выполнили процедуры в отношении информации, раскрытой в Примечании 6 к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

## Ключевой вопрос аудита

## Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

### **Проверка финансовых вложений в паи закрытого паевого фонда и прочих внеоборотных активов в виде недвижимого имущества на предмет снижения стоимости и обесценения**

В силу существенности величины финансовых вложений в паи закрытого паевого фонда, владеющего объектами недвижимости, а также прочих внеоборотных активов в виде недвижимого имущества, составляющих в совокупности 14% от общей суммы активов АО «ДОМ.РФ» по состоянию на 31 декабря 2017 г., а также значительного использования профессионального суждения и допущений, использованных при проведении анализа на предмет снижения стоимости и обесценения и существенностью суждений и оценок со стороны руководства, мы считаем, что данный вопрос являлся одним из наиболее значимых для нашего аудита.

Наши аудиторские процедуры в отношении проверки вложений в паи закрытого паевого фонда и прочие внеоборотные активы в виде недвижимого имущества на предмет снижения стоимости и обесценения включали анализ компетентности и объективности независимых оценщиков, привлеченных для оценки недвижимости, составляющей активы закрытого паевого фонда, и оценки прочих внеоборотных активов в виде недвижимого имущества. Наши процедуры также включали изучение принятых существенных допущений, а также сопоставление исходных данных, использованных при оценке, с доступной рыночной информацией о стоимости данных объектов и иными данными, наблюдаемыми на рынке. Для анализа методологии оценки и принятых допущений нами были привлечены собственные специалисты в области оценки недвижимости. Информация об анализе вложений в паи закрытого паевого фонда на предмет снижения стоимости и прочих внеоборотных активов в виде недвижимого имущества на предмет обесценения представлена в Примечаниях 6 и 7 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **Прочая информация, включенная в Годовой отчет АО «ДОМ.РФ» по итогам деятельности за 2017 год**

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете АО «ДОМ.РФ» по итогам деятельности за 2017 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет АО «ДОМ.РФ» по итогам деятельности за 2017 год предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

**Ответственность руководства и Комитета Наблюдательного Совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту за бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (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.

Комитет Наблюдательного Совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту несет ответственность за надзор за процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

**Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (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 определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей 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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом Наблюдательного Совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту, 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 Комитету Наблюдательного Совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту 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 Комитета Наблюдательного Совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (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»

16 марта 2018 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: АО «ДОМ.РФ»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.  
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 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.

**Бухгалтерский баланс**

на 31 декабря 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2017
Организация <b>Акционерное общество "ДОМ.РФ"</b>		ИНН	47247771		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	7729355614		
Вид экономической деятельности <b>Рефинансирование ипотечных кредитов</b>		по ОКПОФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / федеральная собственность</b>		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес) <b>125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10</b>					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Нематериальные активы	1110	714 308	763 999	383 579
	в том числе:				
4	капитальные вложения в нематериальные активы	111	452 433	364 149	180 298
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5	Основные средства	1150	788 738	621 989	439 048
	в том числе:				
5	капитальные вложения в основные средства	1151	239 223	-	205 234
5	Доходные вложения в материальные ценности	1160	947	-	-
6	Финансовые вложения	1170	278 737 739	256 526 566	227 990 621
	в том числе:				
6	закладные	1171	134 641 147	134 796 207	128 521 943
6	ценные бумаги	1172	132 641 582	111 814 767	81 915 013
6	акции	1173	3 633 000	7 999 451	7 999 451
6	займы	1174	7 731 000	1 835 941	4 554 214
6	депозиты	1175	-	-	5 000 000
6	взносы	1176	91 010	80 200	-
20	Отложенные налоговые активы	1180	2 872 955	421 139	129 909
7	Прочие внеоборотные активы	1190	25 279 524	61 742	57 073
	в том числе:				
7	активы в виде недвижимого имущества	1191	21 153 749	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>308 394 211</b>	<b>258 395 435</b>	<b>229 000 230</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
8	Запасы	1210	1 605 307	866 424	808 481
	в том числе:				
8	товары на складах	1211	1 532 634	850 911	708 508
8	товары отгруженные	1212	38 137	10 829	92 960
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	30 219	21 980	3 346
9	Дебиторская задолженность	1230	25 854 981	16 009 684	22 102 591
	в том числе:				
9	долгосрочная дебиторская задолженность	12301	4 888 573	9 380 594	18 336 238
9	долгосрочная дебиторская задолженность покупателей	1231	-	528 106	4 937 719
9	долгосрочная дебиторская задолженность по взаиморасчетам по ЦБ	1232	4 888 573	8 852 488	13 398 519
9	в том числе краткосрочная задолженность	12302	20 966 408	6 629 090	3 766 353
9	поставщики и подрядчики	1233	1 268 644	262 696	533 360
9	покупатели и инвесторы	1234	275 961	390 216	243 479
9	налоги и сборы	1235	169 890	1 055 343	43 244
9	расчеты по платежам заемщиков	1236	2 011 285	1 953 584	1 262 000
9	краткосрочная дебиторская задолженность по ЦБ	1237	13 990 054	1 137 444	1 188 912
9	задолженность принципала по денежным средствам	12371	2 211 074	1 116 707	-
9	расчеты с принципалом	12372	70 048	86 032	-
9	прочие дебиторы	1238	969 452	627 068	495 358
6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	37 343 157	26 286 482	40 437 709
	в том числе:				
6	закладные	1241	21 565 489	8 092 425	9 359 511
6	ценные бумаги	1242	7 980 562	16 103 159	15 082 995
6	займы	1243	1 379 909	2 030 898	8 895 203
6	депозиты	1244	-	60 000	7 100 000
6	акции	1245	6 417 197	-	-
10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 749 899	15 109 678	33 512 939
	в том числе:				
10	депозиты до 3-х месяцев	1251	-	-	27 217 000
11	Прочие оборотные активы	1260	203 198	44 272	66 023
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>78 786 761</b>	<b>58 338 520</b>	<b>96 931 089</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>387 180 972</b>	<b>316 733 955</b>	<b>325 931 319</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
12.1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	105 723 000	100 090 000	100 090 000
12	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
12	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
21.7	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 729 073	3 405 648	-
12.3	Резервный капитал	1360	2 777 283	2 474 589	2 295 288
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	34 787 704	38 469 462	36 983 697
	Итого по разделу III	1300	147 017 060	144 439 699	139 368 985
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
13	Заемные средства	1410	177 973 920	148 700 181	166 762 064
	в том числе:				
13.1	облигационные займы	1411	120 454 702	87 338 847	102 675 814
13.2	кредиты	1412	54 000 000	40 000 000	40 000 000
13.3	международный заем	1413	-	15 000 000	15 000 000
13.4	займы	1414	3 519 218	6 361 334	9 086 250
20	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 372 069	2 702	19 128
15	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 104	4 104	-
	Итого по разделу IV	1400	180 350 093	148 706 987	166 781 192
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
13	Заемные средства	1510	51 069 357	16 273 561	17 333 884
	в том числе:				
13.1	облигационные займы	1511	25 498 085	13 642 513	14 725 237
13.2	кредиты	1512	42 897	28 415	28 493
13.3	международный заем	1513	15 442 396	442 396	442 396
13.4	займы	1514	10 085 979	2 160 237	2 137 758
14	Кредиторская задолженность	1520	5 575 004	4 367 044	2 089 447
	в том числе:				
14	поставщики и подрядчики	1521	332 663	113 307	61 200
14	задолженность по налогам и сборам	1522	188 887	272 659	197 145
14	расчеты с инвесторами по закладным	1523	461 596	142 003	1 347 504
14	авансы полученные	1524	248 602	430 794	27 410
14	поставщики закладных	1525	-	73 114	141 272
14	прочие кредиторы	1526	601 330	135 866	54 484
14	задолженность по платежам заемщиков	1527	3 640 001	2 983 931	260 432
14	суммы, полученные от контрагентов для участия в аукционе и торгах	1528	101 925	215 370	-
14	взносы в уставные капиталы	1529	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
15	Оценочные обязательства	1540	3 169 458	2 946 664	357 811
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	59 813 819	23 587 269	19 781 142
	<b>БАЛАНС</b>	1700	387 180 972	316 733 955	325 931 319

Руководитель

(подпись)

Плутник Александр  
Альбертович  
(расшифровка подписи)И.о. главного  
бухгалтера

(подпись)

Максимова Елена  
Юрьевна  
(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах**

за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Акционерное общество "ДОМ.РФ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид  
 экономической Рефинансирование ипотечных кредитов  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
Непубличное акционерное  
общество / федеральная собственность

Форма по ОКУД	<b>Коды</b>
Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>
по ОКПО	<b>31/12/2017</b>
ИНН	<b>47247771</b>
по ОКВЭД	<b>7729355614</b>
по ОКФС / ОКФС	<b>65.23</b>
по ОКЕИ	<b>12267 / 12</b>
	<b>384</b>

Единица измерени в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
16	Выручка	2110	107 883 155	34 300 064
	в том числе:			
16	проценты по закладным	2111	17 335 770	15 872 627
16	выручка за закладные	2112	147 742	149 625
16	накопленный купонный доход по облигациям	2113	12 466 510	11 011 370
16	проценты по займам	2114	498 978	796 674
16	выручка от продажи ценных бумаг	2115	69 200 808	3 241 116
16	проценты по ипотечным сертификатам участия	2116	22 640	58 771
16	комиссия по организации и сопровождению выпуска ИЦБ	2117	70 779	178 453
16	продажа недвижимого имущества	2118	602 805	341 934
16	накопленный купонный доход по ОФЗ	2119	221 072	333 505
16	выручка от прочей деятельности	21191	1 292 029	792 673
16	вознаграждение за выполнение функций Агента РФ	21192	6 024 022	1 523 316
17	Себестоимость продаж	2120	(70 317 858)	(4 008 384)
	в том числе:			
17	стоимость закладных	2121	(167 327)	(86 655)
17	стоимость облигаций	2122	(67 771 625)	(3 155 807)
17	расходы, связанные с покупкой и продажей ценных бумаг	2123	(644 489)	(74 584)
17	стоимость недвижимого имущества	2124	(729 288)	(452 009)
17	расходы по выпуску облигаций	2125	(37 226)	(6 959)
17	проценты по ипотечным сертификатам участия	2126	(48 984)	-
17	расходы, связанные с выполнением функций Агента РФ	2127	(918 919)	(232 370)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	37 565 297	30 291 680
17	Коммерческие расходы	2210	(1 868)	(903)
17	Управленческие расходы	2220	(6 970 154)	(5 526 276)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	30 593 275	24 764 501
	Доходы от участия в других организациях	2310	161 843	36 431
	Проценты к получению	2320	480 049	3 056 384
	Проценты к уплате	2330	(14 498 492)	(15 721 404)
18	Прочие доходы	2340	5 013 525	5 684 889
	в том числе:			
18	восстановление резервов	2341	1 576 054	2 074 571
18	штрафы, пени	2342	395 594	261 925
18	переоценка ценных бумаг	2343	1 209 876	2 200 704
18	доходы от деятельности ЗПИФ недвижимости «Кутузовский»	2344	630 339	625 592
18	операции по однодневному РЕПО	2345	152 998	1 093
18	прочее	2346	1 048 664	521 004
19	Прочие расходы	2350	(11 952 724)	(10 083 559)
	в том числе:			
19	резерв по сомнительным долгам	2351	(954 717)	(751 435)
19	резерв под обесценение закладных	2352	(608 829)	(3 559 705)
19	резерв под обесценение вложений в акции АО "АФЖС"		(1 582 253)	-
19	переоценка ценных бумаг	2353	(352 599)	(702 050)
19	расходы по программе помощи заемщикам	2354	(3 569 700)	(1 270 266)
19	расходы от деятельности ЗПИФ недвижимости «Кутузовский»	2355	(2 939 089)	(443 256)
19	материальная помощь и иные выплаты организациям ЕИРЖС	2356	-	(2 158 870)
19	финансовая помощь ЖСК Остров		(820 000)	-
19	прочее	2357	(1 125 537)	(1 197 977)
20	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	9 797 476	7 737 242
20	Текущий налог на прибыль	2410	(2 764 988)	(1 991 004)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства(активы)	2421	-	(704 866)
20	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 369 367)	16 426
20	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 451 816	291 230
20	Прочее	2460	-	(1)
20	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 114 937	6 053 893

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	7 114 937	6 053 893
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Плутник Александр Альбертович**  
(подпись) (расшифровка подписи)

И.о. главного бухгалтера  **Максимова Елена Юрьевна**  
(подпись) (расшифровка подписи)



16 марта 2018 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710003		
31	12	2017
47247771		
7729355614		
65.23		
12267	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Акционерное общество "ДОМ.РФ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Рефинансирование ипотечных кредитов

Непубличные акционерные

общества / федеральная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	100 090 000	-	-	2 295 288	36 983 697	139 368 985
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	3 405 648	-	6 053 893	9 459 541
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	6 053 893	6 053 893
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	3 405 648	-	-	3 405 648
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 388 827)	(4 388 827)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(4 388 827)	(4 388 827)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	179 301	(179 301)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	100 090 000	-	3 405 648	2 474 589	38 469 462	144 439 699
Увеличение капитала - всего:	3310	5 633 000	-	335 982	-	7 114 937	13 083 919
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	7 114 937	7 114 937
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	335 982	X	-	335 982
дополнительный выпуск акций	3314	5 633 000	-	-	X	X	5 633 000
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(12 557)	-	(10 494 001)	(10 506 558)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	(12 557)	X	(3 427 501)	(3 440 058)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(7 066 500)	(7 066 500)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	302 695	(302 695)	-
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	105 723 000	-	3 729 073	2 777 284	34 787 703	147 017 060

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	147 017 060	144 439 699	139 368 985

Руководитель  
**Плутник Александр Альбертович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

И.о. главного бухгалтера  
**Максимова Елена Юрьевна**  
 (подпись) (расшифровка подписи)



16 марта 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Акционерное общество "ДОМ.РФ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Рефинансирование ипотечных кредитов  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_  
Непубличные акционерные общества / федеральная собственность  
 Единица измерения: в тыс. руб.

Коды		
0710004		
31	12	2017
по ОКПО 47247771		
ИНН 7729355614		
по ОКВЭД 65.23		
12267	12	
по ОКОПФ/ОКФС		
по ОКЕИ 384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	86 981 106	82 531 355
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	667 245	1 993 857
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	739 057	937 801
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от АФЖС за объекты НИ, услуги	4114	716 825	2 537 425
процентов по закладным, по ипотечным ценным бумагам (ИЦБ), проценты по сделкам минимального неснижаемого остатка	4115	22 249 356	27 290 943
основного долга по закладным, по ИЦБ	4116	30 319 151	39 627 525
от СК АИЖК за услуги	4117	-	-
комиссии за услуги (обязательства по ИЦБ)	4118	294 898	279 036
от продажи долговых ЦБ		24 733 195	3 227 078
процентов по облигациям федерального займа		113 028	249 948
процентов по займам выданным		397 934	837 775
от АФЖС проценты по займу		-	72 383
за выполнение функций Агента РФ		6 075 125	2 571 695
комиссии за обслуживание выпусков ИА "Фабрика ИЦБ"		294 928	-
прочие поступления	4119	380 364	2 905 889
Платежи - всего	4120	(69 902 143)	(46 938 127)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 001 039)	(2 737 659)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 704 706)	(1 935 982)
процентов по долговым обязательствам	4123	(15 796 929)	(15 109 430)
налога на прибыль организаций	4124	(2 159 043)	(1 709 900)
выкуп закладных	4125	(15 139 136)	(18 301 641)
в АФЖС платежи заемщиков, за закладные	4126	-	(8 784)
в АФЖС на возмещение расходов	4127	-	(9 478)
в АФЖС вознаграждение по договору	4128	-	-
процентов по долговым обязательствам АФЖС		-	(8 655)
по земельным отношениям		-	(100 390)
имущественный взнос		(3 427 500)	(2 158 870)
выдача ипотечных кредитов физ.лицам		(19 758 941)	(2 754 317)
программа помощи заемщикам 2015		(3 533 965)	(1 231 462)
прочие платежи	4129	(3 380 884)	(871 559)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	17 078 963	35 593 228

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6 269 973	28 798 429
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	2 634
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	4 980 601	12 968 851
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	640 753	1 739 901
АФЖС возврат займа	4215	648 168	1 873 162
депозиты	4216	-	12 040 000
прочие поступления	4219	451	173 881
Платежи - всего	4220	(78 786 430)	(67 788 611)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(26 743 463)	(235 257)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(10 571 164)	(15 727 200)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(41 471 803)	(51 826 154)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
АФЖС заем	4225	-	-
депозиты	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(72 516 457)	(38 990 182)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	79 067 778	10 220 576
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	14 000 000	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	2 000 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	63 067 778	6 122 082
от реорганизации юридического лица (присоединение Фонда РЖС)		-	1 998 494
получение займа АФЖС	4315	-	-
получение займа СК АИЖК	4316	-	2 100 000
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Платежи - всего	4320	(24 989 898)	(25 226 872)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4322	(6 855 000)	(4 317 500)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых	4323	(16 034 898)	(18 832 372)
АФЖС, Фабрика ИЦБ и Фонд ЗПГ: финансовая помощь	4324	-	(20 000)
АФЖС заем	4325	-	(2 057 000)
возрат займов СК АИЖК	4326	(2 100 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	54 077 880	(15 006 296)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 359 614)	(18 403 250)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	15 109 678	33 512 939
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	13 749 899	15 109 678
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(165)	(11)

Руководитель

(подпись)

Плутник Александр  
Альбертович

(расшифровка подписи)

И.о. главного  
бухгалтера

(подпись)

Максимова Елена  
Юрьевна

(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

## Расчет стоимости чистых активов

### Акционерное общество "ДОМ.РФ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	714 308	763 999	383 579
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	788 738	621 989	439 048
Доходные вложения в материальные ценности	1160	947	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	278 737 739	256 526 566	227 990 621
Отложенные налоговые активы	1180	2 872 955	421 139	129 909
Прочие внеоборотные активы	1190	25 279 524	61 742	57 073
Запасы	1210	1 605 307	866 424	808 481
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	30 219	21 980	3 346
Дебиторская задолженность*	1230	25 854 981	16 009 684	22 102 591
Финансовые вложения краткосрочные	1240	37 343 157	26 286 482	40 437 709
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 749 899	15 109 678	33 512 939
Прочие оборотные активы	1260	203 198	44 272	66 023
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>387 180 972</b>	<b>316 733 955</b>	<b>325 931 319</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	177 973 920	148 700 181	166 762 064
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 372 069	2 702	19 128
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	4 104	4 104	-
Заемные средства краткосрочные	1510	51 069 357	16 273 561	17 333 884
Кредиторская задолженность	1520	5 575 004	4 367 044	2 089 447
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	3 169 458	2 946 664	357 811
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>240 163 912</b>	<b>172 294 256</b>	<b>186 562 334</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>147 017 060</b>	<b>144 439 699</b>	<b>139 368 985</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения					Начислено амортизации
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017г.	715 170	(315 320)	134 587	3 817	(58 854)	-	-	632 232	(370 357)	
	5110	за 2016г.	340 168	(136 887)	375 002	-	(178 433)	-	-	715 170	(315 320)	
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2017г.	599 922	(303 449)	109 959	3 817	(58 247)	-	-	595 154	(357 879)	
	5111	за 2016г.	327 718	(125 085)	272 204	-	(178 364)	-	-	599 922	(303 449)	
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2017г.	956	(377)	24 628	-	(607)	-	-	25 584	(984)	
	5112	за 2016г.	956	(308)	-	-	(69)	-	-	956	(377)	
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2017г.	114 292	(11 494)	-	-	-	-	-	11 494	(11 494)	
	5113	за 2016г.	11 494	(11 494)	102 798	-	-	-	-	114 292	(11 494)	

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2014 г.	
		5120	5121	-	-
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5130	288 372	278 354	8
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	271 653	261 635	7
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	16 718	16 718	1

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5141	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2016г.	49 491	5 953	(49 491)	(5 953)	-
в том числе: незавершенные разработки по проектам	5161	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2016г.	49 491	5 953	(49 491)	(5 953)	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2017г.	364 149	306 977	(12 981)	(134 587)	523 557
	5190	за 2016г.	130 807	350 086	(4 844)	(111 901)	364 149
в том числе: приобретение товарных знаков и прочих НМА	5181	за 2017г.	364 149	306 977	(12 981)	(134 587)	523 557
	5191	за 2016г.	130 807	350 086	(4 844)	(111 901)	364 149

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017г.	1 041 626	(419 637)	109 299	(57 587)	54 982	(179 169)	-	-	1 093 339	(543 825)
	5210	за 2016г.	596 929	(363 115)	648 175	(203 478)	187 343	(243 865)	-	-	1 041 626	(419 637)
Транспортные средства	5201	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2016г.	2 733	(1 747)	21 196	(23 929)	18 724	(16 977)	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2017г.	5 011	(3 095)	3 979	(29)	19	(688)	-	-	8 961	(3 764)
	5212	за 2016г.	-	-	7 183	(2 172)	5 120	(8 215)	-	-	5 011	(3 095)
Здания	5203	за 2017г.	352 860	(66 153)	-	(94)	18	(81 889)	-	-	352 766	(148 024)
	5213	за 2016г.	-	-	352 860	-	-	(66 153)	-	-	352 860	(66 153)
Офисное оборудование	5204	за 2017г.	33 824	(23 294)	33 505	(15 007)	13 068	(4 690)	-	-	52 322	(14 916)
	5214	за 2016г.	183	-	97 380	(63 739)	62 732	(86 026)	-	-	33 824	(23 294)
Другие виды основных средств	5205	за 2017г.	314 337	(176 810)	47 593	(7 596)	7 596	(46 410)	-	-	354 334	(215 624)
	5215	за 2016г.	294 945	(173 483)	63 781	(44 389)	47 067	(50 394)	-	-	314 337	(176 810)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5206	за 2017г.	335 594	(150 285)	24 223	(34 862)	34 281	(45 493)	-	-	324 955	(161 497)
	5216	за 2016г.	299 068	(187 885)	105 775	(69 249)	53 700	(16 100)	-	-	335 594	(150 285)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2017г.	-	-	959	-	-	(12)	-	-	959	(12)
	5231	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2017г.	-	349 482	-	(110 259)	239 223
	5250	за 2016г.	205 234	325 809	(87)	(530 956)	-
Системы незавершенного строительства	5241	за 2017г.	-	123 917	-	(77 917)	46 000
	5251	за 2016г.	205 234	207 901	-	(413 135)	-

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2017г.		за 2016г.	
		затраты за период	списано	затраты за период	списано
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	123 917	117 908	-	-
в том числе:					
IT-оборудование	5261	117 662	103 960	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:					
	5271	-	-	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	12 252	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	230 343	1 087 135	1 403 567
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		неисчисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	На конец года	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Финансовые вложения - всего	5301 5311	за 2017г. за 2016г.	288 883 614 274 905 500	(6 070 566) (6 477 170)	856 374 341 84 336 483	(820 400 520) (70 358 369)	(8 365 352) (66 710)	-	5 659 379 473 314	324 857 435 288 883 614	(8 776 539) (6 070 566)
в том числе:											
депозиты и займы	5302 5312	за 2017г. за 2016г.	3 926 839 25 549 417	-	9 621 400 7 568 832	(4 437 330) (29 191 410)	-	-	-	9 110 909 3 926 839	-
ценные бумаги	5303 5313	за 2017г. за 2016г.	135 813 715 106 477 861	103 662 (1 480 402)	811 216 214 55 426 863	(793 061 867) (26 091 009)	(8 365 352) (66 710)	-	4 965 969 1 650 774	153 968 062 135 813 715	(3 295 721) 103 662
закладные	5304	за 2017г.	149 062 860	(6 174 228)	35 525 917	(22 901 323)	-	-	693 410	161 687 454	(5 480 818)
взносы в уставные капиталы	5314 5305 5315	за 2016г. за 2017г. за 2016г.	142 878 222 80 200 -	(4 996 768) -	21 260 588 10 810 80 200	(15 075 950) -	-	-	(1 177 460) -	149 062 860 91 010 80 200	(6 174 228) -

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
A13	5321	-	-	-
A22	5322	-	-	-
A23	5323	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5327	17 431 702	8 852 488	13 398 519
в том числе:				
Сделка РЕПО	5328	992 628	1 576 702	2 120 677
Сделка РЕПО		893 285	1 376 916	1 820 053
Сделка РЕПО		537 950	616 525	851 801
Сделка РЕПО		1 335 642	3 510 830	6 120 445
Сделка РЕПО		839 106	1 146 501	1 597 293
Сделка РЕПО		392 114	625 014	888 250
Сделка РЕПО		1 470 000	-	-
Сделка РЕПО		3 602 758	-	-
Сделка РЕПО		4 460 422	-	-
Сделка РЕПО		1 183 090	-	-
Сделка РЕПО		348 781	-	-
Сделка РЕПО		806 377	-	-
Сделка РЕПО		569 549	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

**4. Запасы**  
**4.1. Наличии и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступления и затраты	Выбыло		Изменения за период			На конец года		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		
Запасы - всего	5400	за 2017г.	913 891	(47 467)	2 547 591	(1 742 249)	(66 559)	-	-	1 719 333	(114 026)		
	5420	за 2016г.	831 098	(22 617)	1 048 572	(965 779)	(24 850)	-	-	913 891	(47 467)		
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017г.	4 021	-	70 919	(43 340)	-	-	-	31 600	-		
	5421	за 2016г.	7 014	-	66 999	(69 992)	-	-	-	4 021	-		
Готовая продукция	5402	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2017г.	898 378	(47 467)	1 715 997	(967 715)	(66 559)	-	-	1 646 660	(114 026)		
	5423	за 2016г.	731 125	(22 617)	609 294	(442 041)	(24 850)	-	-	898 378	(47 467)		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017г.	10 829	-	756 596	(729 288)	-	-	-	38 137	-		
	5424	за 2016г.	92 959	-	369 878	(452 008)	-	-	-	10 829	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017г.	663	-	4 179	(1 906)	-	-	-	2 936	-		
	5426	за 2016г.	-	-	2 401	(1 738)	-	-	-	663	-		
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5427	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5408	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5428	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446				

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017г.	24 781 498	(8 771 815)	517 606 008	-	(507 522 103)	(700 391)	461 784	-	-	-	34 865 403	(9 010 422)
	5521	за 2016г.	28 123 058	(6 020 467)	112 511 537	-	(115 853 096)	(2 751 348)	-	-	-	-	24 781 499	(8 771 815)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2017г.	1 403 663	(485 341)	-	-	(995 019)	-	352 658	-	-	-	408 644	(132 683)
	5522	за 2016г.	5 181 198	-	686 838	-	(4 464 373)	(485 341)	-	-	-	-	1 403 663	(485 341)
Авансы выданные	5503	за 2017г.	262 696	-	27 385 565	-	(26 379 617)	-	-	-	-	-	1 268 644	-
	5523	за 2016г.	533 360	-	1 001 554	-	(1 272 218)	-	-	-	-	-	262 696	-
Прочая	5504	за 2017г.	6 853 581	(6 226 513)	3 705 203	-	(2 662 428)	(700 391)	-	-	-	-	7 896 356	(6 926 904)
	5524	за 2016г.	4 946 169	(4 450 811)	7 798 773	-	(5 891 361)	(1 775 702)	-	-	-	-	6 853 581	(6 226 513)
Задолженность по платежам заемщиков	5505	за 2017г.	4 013 545	(2 059 961)	40 720 660	-	(40 772 085)	-	109 126	-	-	-	3 962 120	(1 950 835)
	5525	за 2016г.	2 831 656	(1 569 656)	31 473 632	-	(30 291 743)	(490 305)	-	-	-	-	4 013 545	(2 059 961)
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2017г.	1 055 342	-	420 576	-	(1 306 028)	-	-	-	-	-	1 055 343	-
	5535	за 2016г.	43 244	-	4 177 270	-	(3 165 171)	-	-	-	-	-	18 878 627	-
Задолженность по взаиморасчетам по НДС	5506	за 2017г.	9 989 932	-	443 092 882	-	(434 204 187)	-	-	-	-	-	9 989 932	-
	5526	за 2016г.	14 587 431	-	65 046 235	-	(69 643 734)	-	-	-	-	-	2 211 074	-
Задолженность принципала по денежным средствам	5517	за 2017г.	1 116 707	-	2 211 074	-	(1 116 707)	-	-	-	-	-	1 116 707	-
	5537	за 2016г.	-	-	2 241 203	-	(1 124 496)	-	-	-	-	-	70 048	-
Расчеты с принципалом	5518	за 2017г.	86 032	-	70 048	-	(86 032)	-	-	-	-	-	86 032	-
	5538	за 2016г.	-	-	86 032	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	5 762 161	24	6 419 219	549 209	6 870 883	2 487 231
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	132 682	-	485 341	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, подотлат)	5542	-	-	28 855	-	-	-
прочая	5543	5 301 650	24	5 563 342	500 468	6 784 152	2 487 231
Расчеты по обязательствам заемщиков	5544	327 829	-	321 795	-	86 731	-
Расчеты по претензиям с юридическими лицами	5545	-	-	-	-	-	-

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017г.	169 340 786	625 264 293	-	(559 986 798)	-	X	X	X	234 618 281	
	5571	за 2016г.	186 185 395	125 909 775	-	(142 754 384)	-	X	X	X	169 340 786	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2017г.	113 307	29 889 910	-	(29 670 553)	-	-	-	-	332 664	
	5562	за 2016г.	61 200	3 281 380	-	(3 229 273)	-	-	-	-	113 307	
авансы полученные	5582	за 2017г.	430 794	3 743 752	-	(3 925 944)	-	-	-	-	248 602	
	5563	за 2016г.	27 410	2 009 104	-	(1 605 720)	-	-	-	-	430 794	
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2017г.	272 659	1 504 277	-	(1 588 049)	-	-	-	-	188 887	
		за 2016г.	197 145	1 243 456	-	(1 167 942)	-	-	-	-	272 659	
кредиты	5552	за 2017г.	40 028 415	16 614 404	-	(2 599 922)	-	-	-	-	54 042 897	
	5572	за 2016г.	40 028 493	2 600 000	-	(2 600 078)	-	-	-	-	40 028 415	
займы	5553	за 2017г.	8 521 571	347 993 852	-	(342 910 227)	-	-	-	-	13 605 196	
	5573	за 2016г.	11 224 008	5 776 521	-	(8 478 958)	-	-	-	-	8 521 571	
прочая	5554	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
международные займы	5555	за 2017г.	15 442 396	-	-	-	-	-	-	-	15 442 396	
	5575	за 2016г.	15 442 396	1 162 500	-	(1 162 500)	-	-	-	-	15 442 396	
расчеты с поставщиками закладных	5568	за 2017г.	73 114	13 872 938	-	(13 946 052)	-	-	-	-	-	
задолженность перед держателем	5569	за 2017г.	141 272	17 936 014	-	(18 004 172)	-	-	-	-	73 114	
	5569	за 2016г.	-	2 318 562	-	(2 318 562)	-	-	-	-	-	
расчеты с инвесторами по закладным	5589	за 2017г.	142 003	18 506 633	-	(18 187 039)	-	-	-	-	461 597	
		за 2016г.	1 347 504	17 998 165	-	(19 203 666)	-	-	-	-	142 003	
прочие кредиторы	5588	за 2017г.	135 866	44 197 020	-	(43 731 557)	-	-	-	-	601 329	
		за 2016г.	54 484	5 748 688	-	(5 667 306)	-	-	-	-	135 866	
задолженность по платежам заемщиков	5589	за 2017г.	2 983 931	57 843 913	-	(57 187 843)	-	-	-	-	3 640 001	
		за 2016г.	260 432	49 173 538	-	(46 450 039)	-	-	-	-	2 983 931	
суммы, полученные от контрагентов для участия в расчетах с принципалом	5573	за 2017г.	215 370	101 925	-	(215 370)	-	-	-	-	101 925	
		за 2016г.	-	215 370	-	-	-	-	-	-	215 370	
расчеты с принципалом	5574	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
облигационные займы	5575	за 2017г.	100 981 360	88 677 107	-	(43 705 680)	-	-	-	-	145 952 787	
		за 2016г.	117 401 051	17 110 994	-	(33 530 685)	-	-	-	-	100 981 360	

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2017г.		за 2016г.	
Материальные затраты	5610	6 782		50 522	
Расходы на оплату труда	5620	1 338 254		1 234 524	
Отчисления на социальные нужды	5630	246 549		208 675	
Амортизация	5640	237 685		323 990	
Прочие затраты	5650	75 457 639		7 717 178	
Итого по элементам	5660	77 286 909		9 534 889	
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-		-	
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-		-	
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	2 971		674	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	77 289 880		9 535 563	

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 946 664	3 927 970	(3 705 176)	-	3 169 458
в том числе:						
резерв на взносы по обязательствам страхования	5701	108	387	(341)	-	154
резерв на годовую премию	5702	1 016 899	1 849 172	(1 016 899)	-	1 849 172
резерв на оплату отпусков	5703	53 865	193 619	(170 348)	-	77 136
резерв на премию	5704	-	-	-	-	-
резерв на страховые взносы	5705	16 159	41 053	(34 071)	-	23 141
резерв под судебные разбирательства	5706	577 333	509 248	(864 260)	-	222 321
резерв на возмещение расходов застройщиков	5707	1 282 300	1 220 930	(1 606 700)	-	896 530
резерв на ликвидацию		-	12 557	(12 557)	-	-
прочие		-	101 004	-	-	101 004

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	643 354 572	701 361 213	664 783 692
в том числе:				
залог в виде недвижимости	5801	334 540 136	294 345 320	274 328 055
государственные гарантии	5802	136 250 000	171 000 000	175 000 000
прочее	5803	172 564 436	236 015 893	215 455 637
Выданные - всего	5810	207 234 852	130 382 701	133 035 721
в том числе:				
Договор поручительства	5811	207 234 852	130 382 701	133 035 721
Договор залога	5812	-	-	-

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя	Код	за 2017г.		за 2016г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2017г.	5910	-	-	-	-
за 2016г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2017г.	5911	-	-	-	-
за 2016г.	5921	-	-	-	-

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее – Общество) было образовано в 1997 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» (Свидетельство о государственной регистрации № 067.470 от 05.09.1997).

На основании распоряжения Росимущества от 17.11.2016 № 918-р 05.12.2016 года зарегистрирован устав Общества в новой редакции, предусматривающий в том числе изменение наименования Общества. В целях приведения наименования Общества в соответствие с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации полное наименование Общества изменено на Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования», сокращенное – на АО «АИЖК».

2 марта 2018 года принято Распоряжение Росимущества №97-р, в соответствии с которым фирменное наименование изменено с АО «АИЖК» на АО «ДОМ.РФ». Изменения, внесенные в учредительные документы юридических лиц, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации учредительных документов, а именно с 14 марта 2018 года.

Юридический и фактический адрес: РФ, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Единственным акционером Общества является Правительство Российской Федерации в лице Федерального Общества по управлению государственным имуществом.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Общество не имеет обособленных подразделений.

По состоянию на 31 декабря 2015 года Общество имело обособленное подразделение в г. Ярославль, который был закрыт в 1 квартале 2016 года в рамках реструктуризации внутри Общества.

Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 304 человек, по состоянию на 31 декабря 2016 года – 320 человек, по состоянию на 31 декабря 2015 года – 616 человек.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) Общества подлежит обязательному аудиту согласно пп. 1 п. 1 ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Аудит проводит компания ООО «Эрнст энд Янг», выбранная в результате проведенного в 2017 году конкурса.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и представлена в тысячах рублей.

### **Деятельность Общества**

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Общество является Единым институтом развития в жилищной сфере (далее – ЕИРЖС).

В соответствии с п. 3 Федерального закона № 225-ФЗ организациями Единого института развития в жилищной сфере кроме Общества являются его дочерние компании, а также иные некоммерческие организации, которые были созданы ЕИРЖС или в отношении которых ЕИРЖС осуществляет функции по управлению.

Общество осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

### **Задачи и функции Общества**

Основными задачами Общества являются:

1. содействие развитию жилищного строительства (включая строительство жилья экономического класса, наемных домов);
2. содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и развитию рынка ипотечных ценных бумаг, иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;
3. содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления в реализации государственных и (или) муниципальных программ в жилищной сфере;
4. содействие комплексному освоению территории, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;
5. содействие обеспечению земельных участков, предоставленных для жилищного или иного строительства, объектами инженерной, социальной и транспортной инфраструктур;
6. стимулирование развития и внедрение передовых, энергоэффективных, экологически чистых технологий и материалов, создание условий для их использования в жилищном строительстве, в том числе для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также для использования таких технологий и материалов в целях модернизации социальной и транспортной инфраструктур, систем коммунальной инфраструктуры;
7. снижение рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

Для достижения поставленных целей и решения задач Общество осуществляет следующие функции:

1. готовит предложения о совершенствовании мер поддержки жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, в том числе о совершенствовании нормативно-правового регулирования в жилищной сфере;
2. управляет организациями единого института развития в жилищной сфере в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
3. разрабатывает и реализует меры, направленные на снижение рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг, в том числе путем предоставления гарантий и поручительств;
4. осуществляет иные функции в жилищной сфере, предусмотренные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

В рамках Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» осуществляет в том числе функции в качестве агента Российской Федерации относительно земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и иных объектов недвижимого имущества, предусмотренные п. 3 Федерального Закона № 161-ФЗ.

Обществу для решения поставленных перед ним задач и осуществления функций предоставляется государственная поддержка в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

## 2. **ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (в редакции от 29 марта 2017 г.), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2017 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Ведение бухгалтерского учета в 2017 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом № 384-од от 29 декабря 2016 года.

Учетная политика сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н.

### **2.1. *Применимость допущения непрерывности деятельности Компании***

Бухгалтерская 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.

### **2.2. *План счетов бухгалтерского учета***

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

### **2.3. *Проведение инвентаризации***

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация активов и обязательств Общества производится один раз в год по состоянию на первое ноября отчетного года.

Инвентаризация денежных средств, находящихся в кассе, производится один раз в квартал, кроме случаев, когда проведение инвентаризации обязательно.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в порядке, предусмотренном Законом № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности РФ, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н и Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 № 49, внутренними правилами и положениями по инвентаризации, разработанными подразделениями, ответственными за проведение инвентаризации активов и обязательств.

В соответствии с приказом № 328-од от 01.11.2017 г. обязательная ежегодная инвентаризация была проведена по состоянию на 1 ноября 2017 года в отношении всех активов и обязательств Общества: нематериальные активы, основные средства и незавершенные капитальные вложения, товарно-материальные ценности, финансовые вложения, денежные средства, дебиторская и кредиторская задолженность, прочие внеоборотные и оборотные активы и обязательства, забалансовые обязательства и активы.

#### **2.4. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2017, 2016 и 2015 года.

Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». В соответствии с ПБУ 3/2006, обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на дату их принятия к учету;
- на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции;
- на дату погашения обязательства.

Курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

#### **2.5. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства**

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как внеоборотные и долгосрочные соответственно.

#### **2.6. Учет основных средств**

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Срок полезного использования основных средств определяется при вводе основных средств (далее – «ОС») в эксплуатацию на основании Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

По ОС, не указанным в Классификации ОС, срок полезного использования устанавливается Обществом самостоятельно в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей. Срок полезного использования устанавливается по разным объектам основных средств от 2 до 10 лет.

Активы, в отношении которых выполняются условия, отвечающие критериям основных средств, предусмотренным п. 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40,000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»).

### **2.7. Учет нематериальных активов**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с принципами, изложенными в Положении по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007).

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива в соответствии с п. 3 части I ПБУ 14/2007.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату принятия их к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (в том числе, срока действия патента, свидетельства, лицензионного (авторского) договора по переданным исключительным правам);
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды, определяемого компетентным структурным подразделением.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока их полезного использования. Амортизация по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования не начисляется.

Амортизационные отчисления производятся до полного погашения стоимости объекта или списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Переоценка нематериальных активов не производится.

### **2.8. Учет финансовых вложений**

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией.

Расходы признаются в составе прочих расходов того периода, в котором соответствующие ценные бумаги были приняты к бухгалтерскому учету в случае если указанные расходы не превышают 5% от величины финансового вложения (критерий существенности).

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов).

Переоценку по данным финансовым вложениям Общество производит ежеквартально по рыночной цене из бюллетеня Публичного акционерного общества «Московская Биржа ММВБ-РТС».

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Финансовые вложения в паи закрытых паевых инвестиционных фондов оцениваются по стоимости чистых активов, подтвержденной отчетом оценщика.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при наличии признаков обесценения финансовых вложений проводится проверка на обесценение, и при необходимости в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Резерв формируется в том случае, если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения Общества представлены как:

- паи и акции;
- учредительные взносы в уставные капиталы;
- долговые ценные бумаги;
- закладные;
- займы выданные;
- ипотечные сертификаты участия.

### **Особенности учета закладных**

Закладные являются ценными бумагами в соответствии с положениями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Закон об ипотеке») и п. 2 ст. 142 Гражданского Кодекса.

Закладная является неэмиссионной именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства;
- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Закладная объединяет в себе права по основному обязательству и права по ипотечному (акцессорному) обязательству.

Закладная – ценная бумага, составление и выдача которой в обязательном порядке сопровождаются официальными юридически значимыми действиями органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выдаче закладной первоначальному залогодержателю обязательно должно предшествовать возникновение зарегистрированных в установленном порядке правоотношений по ипотеке (ипотеке на основании договора или ипотеке в силу закона).

Закладная может удостоверяет права на получение исполнения только по денежным обязательствам.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, включая основной долг, накопленные проценты, сумму штрафных санкций за несвоевременный платеж и другие возможные расходы, включаемые в цену приобретения. Приобретенные права требования являются финансовыми вложениями, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а уменьшение их первоначальной стоимости в результате частичного исполнения не является их обесценением. Уменьшение стоимости закладной в силу частичного исполнения обязательства по ней не может рассматриваться и отражаться в учете как выбытие ценных бумаг, а только как погашение дебиторской задолженности. При частичном погашении должником, удостоверенного закладной обязательства, права законного владельца закладной на нее не прекращаются, а имеет место исключительно изменение объема этих прав (их денежной оценки). Полное или частичное погашение закладной в бухгалтерском учете не является реализацией.

### **Особенности учета ценных бумаг, переданных в доверительное управление**

#### Учет по ипотечным сертификатам участия (ИСУ), переданным в доверительное управление

Бухгалтерский учет ценных бумаг, переданных в доверительное управление, ведется Обществом в порядке, установленном Законом № 402-ФЗ, с учетом особенностей, предусмотренных Указаниями «об отражении в бухгалтерском учете организаций операций, связанных с осуществлением договора доверительного управления имуществом», утвержденных приказом Минфина России от 28 ноября 2001 г. № 97н (далее – «Указания»).

Расходы на доверительное управление определяется регулярно по методу начисления, а доход от реализации ценных бумаг – в момент их реализации.

Включение данных по доходам и расходам по ИСУ в состав бухгалтерской отчетности осуществляется на основании отчета доверительного управляющего. Доверительный управляющий в отношении бухгалтерской отчетности по доверительному управлению применяет Учетную политику БУ Общества, отчетность формируется в виде показателей форм бухгалтерской отчетности, аналогичных применяемым Обществом.

Аналитический учет по доверительному управлению ведется в следующем разрезе:

- проценты начисленные по ИСУ;
- возмещение расходов;
- вознаграждение доверительного управляющего;
- госпошлина по решению суда по ИСУ;
- расчеты по ипотечному покрытию;
- цена приобретения по ИСУ;
- штрафы, пени.

## **2.9. Учет материально-производственных запасов**

Общество принимает к бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи. Основным (и единственным на текущий момент) видом товаров являются квартиры и комнаты в квартирах.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»), приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

### **Особенности учета объектов недвижимости в качестве товара**

На основании полученных свидетельств из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по обращению взысканий на заложенное имущество активы принимаются на баланс по цене, определенной в соответствии с п. 12 ст. 87 Федерального закона от 2 октября 2007г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Данные активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве товара (МПЗ), так как предполагается их последующая перепродажа и они не используются в производстве продукции при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд Общества.

Объекты недвижимости учитываются за балансом на основании акта взыскания нереализованного имущества в составе Товарно-материальных ценностей, принятых на ответственное хранение. Учет на балансе в составе Товаров производится после регистрации права собственности за Обществом на основании выписки из ЕГРП или Свидетельства о переходе права собственности.

Единицей бухгалтерского учета товаров является самостоятельный объект права собственности. Земельные участки, находящиеся под объектами недвижимости, учитываются как один объект учета.

Учет расходов, связанных с содержанием и реализацией товаров, осуществляется в составе коммерческих расходов. Объекты недвижимости, реализация которых проведена, но право собственности не перешло к новому владельцу, отражаются в учете в составе Товаров отгруженных.

Аналитический учет по каждой единице товара осуществляется по расходам, непосредственно связанным с реализацией. Расходы полностью относятся в состав коммерческих расходов Общества при реализации объекта недвижимости.

## **Признание резерва под снижение стоимости материальных ценностей**

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается Обществом по каждой единице объектов недвижимого имущества, принятых в бухгалтерском учете в качестве товаров для дальнейшей перепродажи, в месяце их принятия на баланс и корректируется на ежегодной основе.

Величина резерва под снижение стоимости материальных ценностей представляет собой положительную разницу между данными бухгалтерского учета о стоимости объекта и его рыночной стоимостью. По неликвидным объектам недвижимости резерв признается в размере 100% его балансовой стоимости.

В качестве текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов признается их оценочная стоимость, согласно экспертным данным оценки, ежегодно производимой независимым оценщиком.

Поступившие согласно постановлению судебного пристава и акту приема-передачи недвижимого имущества объекты до момента регистрации прав собственности учитываются в составе «Товарно-материальных ценностей в пути» с аналитикой в разрезе каждого объекта.

В соответствии с правоустанавливающими документами на дату получения свидетельства о праве собственности производится перевод объектов недвижимости на баланс в состав Товаров с одновременным списанием с забалансового учета.

### ***2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов***

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

К денежным эквивалентам в учете Общества относятся высоколиквидные финансовые вложения, не предназначенные для инвестиций, практически не подверженные риску изменения стоимости, срок обращения (погашения) которых составляет менее трех месяцев.

### ***2.11. Учет доходов***

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Общество признает выручку в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Общество в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

1. доходы от обычных видов деятельности;
2. прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- получение процентных доходов по закладным;
- реализация финансовых услуг при последующей уступке прав требования по закладным или погашение соответствующего обязательства;
- накопленный купонный доход по ипотечным ценным бумагам;
- проценты по займам;
- доходы от реализации ценных бумаг;
- проценты по ипотечным сертификатам участия;
- услуги по обеспечению выкупа ипотечных ценных бумаг;
- продажа объектов недвижимости;
- выручка от прочей деятельности
- вознаграждение за выполнение функций агента РФ.

К прочим доходам относятся:

- восстановление резервов;
- начисление штрафных санкций за нарушение сроков оплаты обязательств;
- доходы от деятельности ЗПИФ, переоценка паев;
- доходы от переоценки ценных бумаг;
- прочие аналогичные доходы.

## **2.12. Учет расходов**

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Общество признает расходы в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.

Не признаются расходами Общества выбытие активов в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг, имущественных прав.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

1. расходы по обычным видам деятельности;
2. прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы в виде стоимости закладных;
- расходы в виде стоимости облигаций;
- расходы по операциям с ценными бумагами;
- расходы в виде стоимости недвижимого имущества;
- расходы по выпуску облигаций;
- расходы, связанные с выполнением функций агента РФ.

К прочим расходам относятся:

- расходы на формирование резерва по сомнительным долгам;
- расходы на формирование резерва под обесценение закладных;
- страховые выплаты;
- расходы от переоценки ценных бумаг;
- расходы в виде материальной помощи дочерним компаниям;
- расходы на содержание имущества ЗПИФ, переоценка паев;
- расходы по программе помощи заемщикам;
- прочие расходы.

## **Управленческие расходы**

Управленческие расходы отражаются по строке 2220 Отчета о финансовых результатах и включают величину расходов, связанных с управлением организацией.

Общество включает в состав управленческих расходов следующие виды расходов:

- административно – управленческие расходы;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- налоги, уплачиваемые в целом по организации;
- другие аналогичные по назначению расходы, возникающие в процессе управления.

Управленческие расходы в полном объеме (ежемесячно) списываются в дебет счета 90 «Продажи».

## **Коммерческие расходы**

Коммерческие расходы отражаются по строке 2210 Отчета о финансовых результатах и включает величину расходов, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг (коммерческих расходах организации).

Общество включает в состав коммерческих расходы при продаже товаров.

### ***2.13. Учет кредитов и займов***

Расходами Общества, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты на сумму займа (кредита), подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами займа (кредита);
- дополнительные расходы по займам.

Дополнительными расходами по займам являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в стоимость этого инвестиционного актива равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в состав прочих расходов равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

## **Особенности учета собственных облигаций**

В соответствии со ст. 17-17.2 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» Общество, как эмитент, имеет право досрочно погасить выпущенные облигации. При этом в решении о выпуске облигаций определяется стоимость погашения и срок, не ранее которого они могут быть предъявлены к досрочному погашению.

Облигации, погашенные эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение. В ином случае облигации могут быть опять отчуждены третьему лицу.

Выкуп Обществом выпущенных собственных облигаций не является предоставлением займа, у Общества не возникает дополнительных обязательств в связи с таким выкупом. Общество выкупленные собственные облигации в бухгалтерской отчетности не отражает, раскрывая информацию о них в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности.

### **2.14. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств**

#### **Оценочные резервы**

В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных резервов:

1. под обесценение финансовых вложений:
  - по закладным (ежемесячно);
  - по ценным бумагам при наличии признаков обесценения (ежегодно);
2. по сомнительным долгам (ежемесячно);
3. под снижение стоимости материальных ценностей (ежегодно);
4. по прочим активам, в случае если их стоимость ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных активов в обычных условиях ее деятельности;
5. под оценочные обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов;
6. по условным обязательствам по судебным искам.

При этом существует следующий порядок создания резервов:

#### Резерв под обесценение вложений по закладным

производится на ежемесячной основе подразделением «Управление рисками» на основе разработанной и утвержденной методики. Размер резерва принимается равным ожидаемым убыткам, т.е. произведению вероятности дефолта на ожидаемые потери по дефолту. Непредвиденные потери, связанные с корреляцией дефолтов между собой, не учитываются. Резерв по портфелю равен сумме резервов по каждому кредиту.

#### Резерв под обесценение вложений в ценные бумаги

создается по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость и при проверке подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Основой анализа служат профессиональные суждения внутренних подразделений Общества, основанные на опыте и накопленной за предшествующие годы информации о средних сроках и размере (доле) погашения обязательств (в том числе процентных доходов в виде купонного дохода).

#### Резерв по сомнительным долгам

Образуется по следующим видам задолженности:

- сомнительная задолженность покупателей и заказчиков за продукцию, товары, работы и услуги;
- прочие сомнительные дебиторы.
- необеспеченной залоговым имуществом дебиторской задолженности, т.е. задолженности заемщика, которая осталась непогашенной после обращения взыскания на заложенное имущество (имущество продано с торгов или принято на баланс Общества);
- задолженности заемщиков по недействительным сделкам, в результате которых кредитный договор является ничтожным;
- дебиторской задолженности по предъявленным претензиям Общества к поставщикам закладных и прочим юридическим лицам, к кредитным организациям в случае отзыва лицензии у последних.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

По итогам каждого месяца в бухгалтерском учете Общества формируется резерв по сомнительным долгам в агрегированных суммах. 100 (Сто) процентный резерв начисляется на необеспеченную задолженность, сомнительную задолженность по предъявленным претензиям Общества к поставщикам закладных и прочим юридическим лицам, к кредитным организациям в случае отзыва лицензии у последних, на процентную задолженность по выданным необеспеченным стабилизационным займам и начисленные, но не оплаченные проценты и прочие присужденные обязательства заемщиков (пени, госпошлины и иные судебные расходы по решению суда).

Списанный сомнительный долг отражается за балансом в составе «Списанной в убыток задолженности неплатежеспособных дебиторов». Списание сомнительного долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Задолженность отражается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания, в случае изменения имущественного положения должника.

#### Резерв под снижение стоимости материальных ценностей

образуется на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости, и относится на прочие расходы. По неликвидным объектам недвижимости резерв признается в размере 100% его балансовой стоимости.

## **Оценочные обязательства**

В бухгалтерском учете и отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- оценочные обязательства по выплате вознаграждений по результатам работы за квартал, год;
- оценочные обязательства по начислениям резерва по обязательствам выплаты премий основываются на положениях об оплате труда и положении о премировании Общества;
- резерв по премии по результатам работы за год устанавливается на основании действующего Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников АО «ДОМ.РФ»;
- резерв на оплату неиспользованных отпусков;
- резерв под оценочные обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов;
- резерв по условным обязательствам по судебным искам;
- прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п. 4, 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (далее – «ПБУ 8/2010»).

### **2.15. Условные активы и обязательства**

К условным обязательствам относятся договоры или обязательства, принятые по договорам, заключенным с эмитентами ценных бумаг о предоставлении им безвозмездного целевого финансирования в случае ухудшения финансового положения эмитента. Поскольку указанные договоры в соответствии с ГК РФ обеспечением обязательств выданных не являются, то и за балансом в составе Обеспечений обязательств и платежей выданных не отражаются. На дату составления отчетности Общество производит оценку вероятности наступления событий, влекущих наступление событий по исполнению обязательств. Данное условное обязательство может перейти в реальное к исполнению при наступлении определенных условий или высокой вероятности наступления данных условий. При этом проводится ежемесячный мониторинг вероятности наступления оценочных обязательств, отслеживание за возможностью такого исполнения. Если вероятность высокая или очень высокая, Общество формирует оценочное обязательство в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010. Если оценка вероятности низкая или средняя, обязательства по таким договорам продолжают квалифицироваться как условные, обязательства по которым раскрываются в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности.

К условным активам, учитываемым в составе «Обеспечений обязательств и платежей полученных», относятся:

- гарантии и поручительства, полученные в обеспечение выполнения обязательств и платежей других организаций;
- открытые, но не использованные кредитные линии;
- займы (кредиты), недополученные на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам).
- право залога на имущество, обремененного ипотекой, которое переходит к Обществу при приобретении закладных
- государственные гарантии по облигациям, полученные от Министерства финансов Российской Федерации.

- ипотечное покрытие по облигациям с ипотечным покрытием. Размер ипотечного покрытия определяется расчетным путем исходя из доли, соответствующей сумме основного долга по облигациям, находящимся на балансе Общества к основному долгу по выпуску облигаций классов «А», «Б» и «В». Проценты, причитающиеся к уплате по облигациям, относятся на финансовый результат и учитываются в составе «Прочие доходы и расходы». Задолженность по кредитам и займам показывается на конец отчетного периода с учетом причитающихся к уплате процентов, согласно условиям договора, то есть начисление причитающихся к уплате и получению процентов отражается ежемесячно.

К условным обязательствам Общества, учитываемым в составе «Обеспечений обязательств и платежей выданных», относятся гарантии и поручительства, выданные в обеспечение обязательств, платежей и оферт.

### **2.16. Учет расходов будущих периодов**

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.).

Расходы будущих периодов погашаются:

- равномерно, исходя из срока действия лицензии, авторского договора и договора о предоставлении права доступа к электронным сайтам, правообладателем которых является предоставляющая сторона по договору;
- равномерно, исходя из сроков, установленных в иных типах договоров.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от остаточной части срока полезного использования.

### **2.17. Учет прочих внеоборотных активов**

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.).

Прочие внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

### **2.18. Отложенный налог на прибыль**

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

В бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

## **2.19. Признание доходов от деятельности Общества по осуществлению функций, предусмотренных Федеральным Законом № 161-ФЗ.**

АО «ДОМ.РФ», выступая агентом Российской Федерации в соответствии с пп. 1 ст. 12.1 Федерального Закона № 161-ФЗ, получает на свои расчетные счета денежные средства, поступившие:

1. от арендной платы (в том числе первого арендного платежа) за земельные участки, платы по договорам купли-продажи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества;
2. от иного использования земельных участков, иных объектов недвижимого имущества;
3. в виде неустоек, иных средств, полученных в качестве обеспечения исполнения договоров, сумм возмещения убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами от физических и юридических лиц в связи с ненадлежащим исполнением ими обязательств по договорам, заключенным с единым институтом развития, и сумм, полученных от взыскания денежных средств, в том числе в виде возмещения судебных расходов.

Все поступившие в АО «ДОМ.РФ» денежные средства от операций, указанных выше, составляют вознаграждение АО «ДОМ.РФ» и признаются в доходах Общества по факту их поступления (кроме договоров купли-продажи земельных участков).

Датой признания выручки от реализации по операциям по продаже объектов недвижимого имущества одновременно с земельным участком, на котором расположены такие объекты, а также по операциям по продаже земельных участков является дата государственной регистрации права собственности покупателя.

## **3. ИЗМЕНЕНИЯ КЛАССИФИКАЦИИ, ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК**

### **3.1. *Корректировка сравнительных показателей***

В процессе составления (бухгалтерской) финансовой отчетности за 2017 год Обществом был изменен подход в классификации отдельных показателей (бухгалтерской) финансовой отчетности. В отчетном году был изменен подход к классификации статей денежных потоков в целях улучшения качества предоставления и раскрытия информации:

- потоки денежных средств по обеспечительным платежам были реклассифицированы из состава «Прочих» в статью «Поступления по текущим операциям за выполнение функций Агента РФ».

В результате вышеперечисленного сравнительные показатели (бухгалтерской) финансовой отчетности на начало отчетного периода были скорректированы для целей сопоставимости с показателями отчетного года следующим образом:

Примечания	Строка	Данные за 2016 год		(тыс. руб.)
		Первоначальное значение	Скорректированное значение	Отклонение
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>				
Поступления – всего	4110	82 737 876	82 531 355	(206 521)
в том числе:				
за выполнение функций				
Агента РФ		1 973 869	2 571 695	597 826
прочие	4119	3 710 236	2 905 889	(804 347)
Платежи – всего	4120	(47 144 648)	(46 938 127)	206 521
в том числе:				
прочие	4129	(1 078 080)	(871 559)	206 521
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>35 593 228</b>	<b>35 593 228</b>	<b>–</b>

#### 4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение и наличие нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 1.1.

Движение первоначальной стоимости по основным группам нематериальных активов за 2017 год представлено следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)			
	На 31 декабря 2016 года	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2017 года
Вложения в приобретение и создание нематериальных активов	364 149	306 976	(147 568)	523 557
Исключительное право на товарные знаки	956	24 628	-	25 584
Прочие нематериальные активы	714 214	109 960	(217 526)	606 648
<b>Итого</b>	<b>1 079 319</b>	<b>441 564</b>	<b>(365 094)</b>	<b>1 155 789</b>

Движение первоначальной стоимости по основным группам нематериальных активов за 2016 год представлено следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)			
	На 31 декабря 2015 года	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2016 года
Вложения в приобретение и создание нематериальных активов	180 298	350 087	(166 236)	364 149
Исключительное право на товарные знаки	956	-	-	956
Прочие нематериальные активы	339 212	375 002	-	714 214
<b>Итого</b>	<b>520 466</b>	<b>725 089</b>	<b>(166 236)</b>	<b>1 079 319</b>

На 31 декабря был создан резерв предстоящих расходов под объекты НМА на сумму 71 124 тыс. руб.

Сумма начисленной амортизации по основным группам нематериальных активов представлена следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Сумма начисленной амортизации</b>			
Прочие нематериальные активы	369 473	314 991	136 627
Исключительное право на товарные знаки	884	329	260
<b>Итого</b>	<u>370 357</u>	<u>315 320</u>	<u>136 887</u>

Наиболее существенными поступлениями прочих нематериальных активов в 2017 году являются:

Нематериальный актив	(тыс. руб.)
	<u>Сумма</u>
Информационная система «Платформа взаимодействия участников ипотечного рынка (ПВУИР)»	69 029
Товарный Знак «ДОМ РФ» (на белом фоне)	24 628
ПО второй очереди АПИКС	22 395

Наиболее существенными приобретениями в качестве нематериальных активов в 2017 году являются:

Нематериальный актив	(тыс. руб.)
	<u>Сумма</u>
Система построения финансовой отчетности	111 859
ППР и ПВМ (Подсистемы принятия решения и подсистемы выявления мошенничества)	73 543
ПУР (Подсистемы управления рисками)	73 543

## 5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств представлено следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		Поступило	Выбыло	Стоимость на 31 декабря 2017 года	Амортизация на 31 декабря 2017 года	Остаточная стоимость на 31 декабря 2017 года
	Стоимость на 31 декабря 2016 года	Амортизация на 31 декабря 2016 года					
Неотделимые улучшения (аренда зданий)	352 860	66 153	–	(94)	352 766	148 024	204 742
Машины и оборудование (кроме офисного)	335 594	150 285	24 223	(34 862)	324 955	161 496	163 459
Офисное оборудование	33 824	23 294	33 505	(15 007)	52 322	14 915	37 407
Производственный и хозяйственный инвентарь	5 011	3 095	3 979	(29)	8 961	3 764	5 197
Другие виды основных средств	314 337	176 810	47 593	(7 596)	354 334	215 625	138 709
Капитальные вложения в основные средства	–	–	349 483	(110 259)	239 224	–	239 224
<b>Итого</b>	<u>1 041 626</u>	<u>419 637</u>	<u>458 783</u>	<u>(167 847)</u>	<u>1 332 562</u>	<u>543 824</u>	<u>788 738</u>

Наименование показателя	(тыс. руб.)						
	Стоимость на 31 декабря 2015 года	Амортизация на 31 декабря 2015 года	Поступило	Выбыло	Стоимость на 31 декабря 2016 года	Амортизация на 31 декабря 2016 года	Остаточная стоимость на 31 декабря 2016 года
Неотделимые улучшения (аренда зданий)	–	–	352 860	–	352 860	66 153	286 707
Машины и оборудование (кроме офисного)	299 068	187 885	105 775	(69 249)	335 594	150 285	185 309
Транспортные средства	2 733	1 747	21 196	(23 929)	–	–	–
Офисное оборудование	183	–	97 380	(63 739)	33 824	23 294	10 530
Производственный и хозяйственный инвентарь	–	–	7 183	(2 172)	5 011	3 095	1 916
Другие виды основных средств	294 945	173 483	63 781	(44 389)	314 337	176 810	137 527
Капитальные вложения в основные средства	205 234	–	325 809	(531 043)	–	–	–
<b>Итого</b>	<b>802 163</b>	<b>363 115</b>	<b>973 984</b>	<b>(734 521)</b>	<b>1 041 626</b>	<b>419 637</b>	<b>621 989</b>

В составе арендованных основных средств, находящихся за балансом, отражена стоимость арендованных офисных помещений:

- на начало 2017 г. на сумму 1 087 135 тыс. руб., на конец 2017 г. на сумму 230 343, уменьшение связано с корректировкой стоимости арендуемого офисного помещения;
- на начало 2016 г. на сумму 1 403 567 тыс. руб., на конец 2016 г. на сумму 1 087 135, уменьшение связано с прекращением аренды офисных помещений в регионах.

## 6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В структуре финансовых вложений Общества учитываются закладные, ценные бумаги, размещенные депозиты и выданные займы, вклады в уставные капиталы.

Виды долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, отраженные в балансе Общества 31 декабря 2017, 2016 и 2015 годов, представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	(тыс. руб.)
		На конец периода
<b>Внеоборотные, итого</b>	2017 год	278 737 739
	2016 год	256 526 566
	2015 год	227 990 621
В том числе закладные	2017 год	134 641 147
	2016 год	134 796 207
	2015 год	128 521 943
Ценные бумаги и акции	2017 год	136 274 582
	2016 год	119 814 218
	2015 год	89 914 464
Депозиты и займы	2017 год	7 731 000
	2016 год	1 835 941
	2015 год	9 554 214
Взносы в уставные капиталы	2017 год	91 010
	2016 год	80 200
	2015 год	–
<b>Оборотные, итого</b>	2017 год	37 343 157
	2016 год	26 286 482
	2015 год	40 437 709
В том числе Закладные	2017 год	21 565 489
	2016 год	8 092 425
	2015 год	9 359 511
Ценные бумаги и акции	2017 год	14 397 759
	2016 год	16 103 159
	2015 год	15 082 995
Депозиты и займы	2017 год	1 379 909
	2016 год	2 090 898
	2015 год	15 995 203
<b>Финансовые вложения итого</b>	2017 год	316 080 896
	2016 год	282 813 048
	2015 год	268 428 330

В отношении финансовых вложений в закладные дебиторами Общества выступают физические лица – ипотечные заемщики. В бухгалтерской (финансовой) отчетности деление закладных на оборотные и внеоборотные активы произведено на основании сроков погашения в соответствии с графиком платежей, установленным заемщику по договору. В целях составления отчетности платежи по закладным с просрочкой, превышающей 60 дней признаются в составе оборотных активов.

По состоянию на 31 декабря 2017 года резерв под обесценение финансовых вложений по всем закладным составлял 5 480 818 тыс. руб., на 31 декабря 2016 года – 6 174 229 тыс. руб., на 31 декабря 2015 года – 4 996 768 тыс. руб. В бухгалтерском балансе финансовые вложения по закладным отражены за вычетом сформированного резерва под обесценение.

По состоянию на 31 декабря 2017 года резерв под обесценение финансовых вложений в ценные бумаги в части вложений в акции АО «АФЖС» составил 1 582 253 тыс. руб., на 31 декабря 2016 и 2015 годов – отсутствовал. В бухгалтерском балансе финансовые вложения в ценные бумаги отражены за вычетом сформированного резерва под обесценение.

Величина резервов, относящихся к закладным, стабилизационным займам и ценным бумагам представлена следующим образом (резерв по сомнительным долгам представлен за исключением резерва по юридическим лицам, земельным отношениям, необеспеченной задолженности):

	<b>Резерв под обесценение финансовых вложений</b>	<b>Резерв по сомнительным долгам</b>
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	4 996 768	1 569 656
Создание резерва	1 297 927	2 261 779
Восстановление резерва (в т.ч. списание резерва за счет актива)	(1 690 122)	(201 818)
Переклассификация резерва по видам	1 569 656	(1 569 656)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	6 174 229	2 059 961
Создание резерва	2 109 860	81 221
Восстановление резерва (в т.ч. списание резерва за счет актива)	(1 221 017)	(190 347)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	7 063 072	1 950 835

Вложения Общества в ценные бумаги представлены вложениями в государственные ценные бумаги, ценные бумаги, эмитированные негосударственными компаниями и банками-резидентами РФ, акции, паи и ипотечные сертификаты участия.

К приобретенным ценным бумагам, эмитированным государственными и негосударственными компаниями и банками-резидентами РФ, относятся облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ипотечными агентами, АО Коммерческий банк «ДельтаКредит», Банк ГПБ (АО).

Виды финансовых вложений в ценные бумаги представлены в таблице ниже:

Вид ценных бумаг	(тыс. руб.)					
	На 31 декабря 2017 года		На 31 декабря 2016 года		На 31 декабря 2015	
	Перво – начальная стоимость	Переоценка	Перво – начальная стоимость	Переоценка	Перво – начальная стоимость	Переоценка
<b>Внеоборотные активы, итого</b>	<u>138 000 100</u>	<u>(1 725 518)</u>	<u>119 534 470</u>	<u>279 748</u>	<u>91 187 182</u>	<u>(1 272 718)</u>
Облигации, эмитированные ипотечными агентами	54 517 891	(140 231)	70 736 541	(328 686)	68 139 435	(903 066)
Облигации, эмитированные банками- резидентами РФ	21 175 355	562 313	22 318 132	324 433	10 277 794	(409 946)
Облигации федерального займа, прочие	463 705	2 268	1 855 352	63 236	3 765 247	40 294
Облигации федерального займа, приобретенные в рамках Постановления Правительства РФ от 20.04.2015 № 373	–	–	977 994	61 883	–	–
Паи в закрытых паевых фондах	58 210 149	(2 149 868)	15 647 000	158 882	401 843	–
Ипотечные сертификаты участия	–	–	–	–	603 412	–
Акции	3 633 000	–	7 999 451	–	7 999 451	–

(тыс. руб.)

Вид ценных бумаг	На 31 декабря 2017 года		На 31 декабря 2016 года		На 31 декабря 2015	
	Перво – начальная стоимость	Переоценка	Перво – начальная стоимость	Переоценка	Перво – начальная стоимость	Переоценка
<b>Оборотные активы, итого</b>	<u>15 967 962</u>	<u>(1 570 203)</u>	<u>16 279 245</u>	<u>(176 086)</u>	<u>15 365 244</u>	<u>(282 249)</u>
Облигации, эмитированные ипотечными агентами	7 957 200	12 013	15 807 650	(176 085)	12 076 834	(264 254)
Облигации, эмитированные банками-резидентами РФ	6 605	15	69	–	3 245 965	(17 995)
Облигации федерального займа, прочие	4 707	22	574	(1)	42 445	–
Ипотечные сертификаты участия	–	–	470 952	–	–	–
Акции	7 999 450	(1 582 253)	–	–	–	–
<b>Ценные бумаги, итого</b>	<u>153 968 062</u>	<u>(3 295 721)</u>	<u>135 813 715</u>	<u>103 662</u>	<u>106 552 426</u>	<u>(1 554 967)</u>
Облигации, эмитированные ипотечными агентами	62 475 091	(128 218)	86 544 191	(504 772)	80 216 269	(1 167 320)
Облигации, эмитированные банками-резидентами РФ	21 181 960	562 328	22 318 201	324 434	13 523 759	(427 941)
Облигации федерального займа, прочие	468 412	2 290	1 855 926	63 235	3 807 692	40 294
Облигации федерального займа, приобретенные в рамках Постановления Правительства РФ от 20.04.2015 № 373	–	–	977 994	61 883	–	–
Паи в закрытых паевых фондах	58 210 149	(2 149 868)	15 647 000	158 882	401 843	–
Ипотечные сертификаты участия	–	–	470 952	–	603 412	–
Акции	11 632 450	(1 582 253)	7 999 451	–	7 999 451	–

Ниже представлены данные о котируемых и некотируемых финансовых вложениях в долговые ценные бумаги – облигации федерального займа и негосударственные облигации:

(тыс. руб.)

Вид долговых ценных бумаг	Стоимость		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Долговые ценные бумаги, по которым определяется рыночная стоимость	32 190 770	19 302 666	26 154 537
Долговые ценные бумаги, по которым не определяется рыночная стоимость	52 371 093	92 338 426	69 838 216
<b>Долговые ценные бумаги, всего</b>	<u>84 561 863</u>	<u>111 641 092</u>	<u>95 992 753</u>

Финансовые вложения в долевые ценные бумаги представляют собой вложения в паи, акции и ипотечные сертификаты участия.

Финансовые вложения в паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кутузовский» были приобретены 18 июля 2016 года по стоимости 15 647 000 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года стоимость инвестиционных паев составляет 15 805 882 тыс. руб. В декабре 2017 года финансовые вложения в паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кутузовский» были увеличены на 42 563 149 тыс. руб. Сумма отрицательной переоценки паев за 2017 года составила 2 149 868 тыс. руб. (за 2016 год – положительная 158 882 тыс. руб.). Главным образом отрицательная переоценка связана со снижением стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ЗПИФ «Кутузовский». По состоянию на 31 декабря 2017 года стоимость инвестиционных паев составляет 56 060 281 тыс. руб.

26 декабря 2017 года были внесены 100% акций АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в уставной капитал АО «ДОМ.РФ».

По состоянию на 31 декабря 2016 в учете Общества отражены финансовые вложения в Ипотечные сертификаты участия с ипотечным покрытием «ИСУ-1». Управляющим ипотечным покрытием является Закрытое акционерное общество «Управляющая компания ГФТ КАПИТАЛ». Управляющему ипотечным покрытием были переданы обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными. Управление переданным имуществом в интересах учредителя, согласно Договору доверительного управления было прекращено 10 апреля 2017 года.

Ниже представлены данные об изменении стоимости долевых ценных бумаг:

Вид долевых ценных бумаг	Стоимость		
	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
ЗПИФ «Кутузовский»	56 060 281	15 805 882	
АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)	3 633 000	–	–
Акции АФЖС АО	3 417 747	5 000 000	5 000 000
Акции Страховой компании АИЖК АО	2 999 450	2 999 450	2 999 450
ИСУ-1	–	470 952	603 412
Акции прочие	–	1	1
ЗПИФ «Доступное жилье»	–	–	401 844
<b>Долевые ценные бумаги, всего</b>	<b>66 110 478</b>	<b>24 276 285</b>	<b>9 004 707</b>

Финансовые вложения в виде размещенных депозитов и выданных займов представлены остатками денежных средств в кредитных организациях-резидентах РФ.

Стоимость предоставленных займов и депозитов раскрыта ниже:

Вид финансового актива в виде размещенных депозитов и выданных займов	Стоимость актива		
	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Внеоборотные активы, всего</b>	<b>7 731 000</b>	<b>1 835 941</b>	<b>9 554 214</b>
<b>Займы, в том числе</b>	<b>7 731 000</b>	<b>1 835 941</b>	<b>4 554 214</b>
АО «РОСНЕФТЕГАЗ»	7 700 000	–	–
Фонд защиты прав граждан	31 000	–	–
ПАО СБЕРБАНК	–	1 132 633	2 646 140
БАНК ГПБ (АО)	–	649 158	400 000
ВТБ 24 (ПАО)	–	54 150	–
ПАО «БИНБАНК»	–	–	765 000
АО «АФЖС»	–	–	730 427
Прочие	–	–	12 647
<b>Депозиты</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>5 000 000</b>
ВТБ 24 (ПАО)	–	–	5 000 000
<b>Оборотные активы, всего</b>	<b>1 379 909</b>	<b>2 090 898</b>	<b>15 995 203</b>
<b>Займы, в том числе</b>	<b>1 379 909</b>	<b>2 030 898</b>	<b>8 895 203</b>
ФГАУ «УИСП» Минобороны России	1 287 450	–	–
ПАО Сбербанк	92 459	938 492	–
АО «АФЖС»	–	648 168	1 790 902
ВТБ 24 (ПАО)	–	441 846	–
Банк Возрождение (ПАО)	–	1 723	–
ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» (Банк ЖилФинанс № 2)	–	–	2 105 342

Вид финансового актива в виде размещенных депозитов и выданных займов	Стоимость актива		
	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» (ОАО «ИнтехБанк»)	–	–	1 641 530
ООО «Ипотечный агент ВЕГА-1»	–	–	911 557
Прочие	–	669	2 445 872
<b>Депозиты</b>	–	60 000	7 100 000
ВТБ 24 (ПАО)	–	60 000	–
АО «Россельхозбанк»	–	–	5 000 000
ПАО «БИНБАНК»	–	–	1 500 000
ПАО ГПБ	–	–	500 000
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»	–	–	100 000
<b>Итого</b>	<b>9 110 909</b>	<b>3 926 839</b>	<b>25 549 417</b>

Информация по выданным займам и депозитам в кредитных организациях-резидентах представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	Стоимость актива		
	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Внеоборотные активы, всего</b>	7 700 000	1 835 941	9 554 214
Займы, выданные банкам	7 700 000	1 835 941	4 554 214
Депозиты	–	–	5 000 000
<b>Оборотные активы, всего</b>	92 459	2 090 898	15 995 203
Займы, выданные банкам	92 459	2 030 898	8 895 203
Депозиты	–	60 000	7 100 000
<b>Итого</b>	<b>7 792 459</b>	<b>3 926 839</b>	<b>25 549 417</b>

На 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Общество имеет доли владения в дочерних компаниях. Соответствующие вложения в уставный капитал отражены на бухгалтерском балансе в финансовых вложениях:

Дочерняя компания	Стоимость на			
	Доля на 31 декабря 2017 года	31 декабря 2017 года	Доля на 31 декабря 2016 года	31 декабря 2016 года
ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»	100%	10	–	–
ООО «Управляющая компания «АИЖК»	100%	81 000	100%	80 190
ООО «Управляющая компания Фабрика ИЦБ»	100%	10 000	100%	10
<b>Итого</b>	<b>–</b>	<b>91 010</b>	<b>–</b>	<b>80 200</b>
АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)	100%	3 633 000	–	–
АО «АФЖС»	100%	3 417 747	100%	5 000 000
АО «СК АИЖК»	100%	2 999 450	100%	2 999 450
<b>Итого</b>	<b>–</b>	<b>10 050 197</b>	<b>–</b>	<b>7 999 450</b>

По состоянию на 31 декабря 2015 года Общество владело АО «АФЖС» и АО «СК АИЖК».

## 7. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2017, 2016 и 2015 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Активы в виде недвижимого имущества</b>	21 153 749	–	–
<b>НДС по активам в виде недвижимого имущества</b>	3 798 035	–	–
<b>Расходы будущих периодов</b>	323 413	56 285	26 036
в т.ч.:			
Лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев	303 259	41 358	7 934
Сертификаты на поддержку	20 154	14 927	18 102
<b>Страхование финансовых рисков</b>	4 327	5 457	31 037
<b>Итого</b>	<u>25 279 524</u>	<u>61 742</u>	<u>57 073</u>

В декабре 2017 года АО «ДОМ.РФ» приобрело Здание за 24 951 784 тыс. руб., включая НДС 3 798 035 тыс. руб., по поручению Председателя Правительства Российской Федерации с целью переезда в него федеральных органов исполнительной власти. Далее планируется осуществить в нем отделочные работы и меблировку и в последующем передать в адрес единственного акционера – Российской Федерации. Данная передача будет осуществлена в виде выплаты дивидендов в неденежной форме. По состоянию на 31 декабря 2017 года данное здание отражено по статье Активы в виде недвижимого имущества. На 31 декабря 2017 года обесценения недвижимого имущества отсутствовало.

По состоянию на 31 декабря 2017, 2016, 2015 годов в Обществе не имелось объектов незавершенного строительства.

## 8. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

Материально-производственные запасы Общества представлены следующим образом (данные представлены за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей):

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Запасы</b>			
Товары для перепродажи	1 532 634	850 911	708 508
Товары отгруженные	38 137	10 829	92 959
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	31 566	4 021	7 014
Издержки обращения на остаток товаров	2 970	663	–
<b>Итого</b>	<u>1 605 307</u>	<u>866 424</u>	<u>808 481</u>

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создан по товарам, и его движение представлено следующим образом:

	<u>(тыс. руб.)</u>
<b>Баланс на 31 декабря 2015 года</b>	<u>22 617</u>
Увеличение резервов	24 839
Использование резервов	<u>–</u>
<b>Баланс на 31 декабря 2016 года</b>	<u>47 456</u>
Увеличение резервов	66 559
Использование резервов	<u>–</u>
<b>Баланс на 31 декабря 2017 года</b>	<u><u>114 015</u></u>

## 9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2017, 2016 и 2015 годов представлена следующим образом:

	<u>на 31 декабря</u>	<u>на 31 декабря</u>	<u>(тыс. руб.)</u>
	<u>2017 года</u>	<u>2016 года</u>	<u>на 31 декабря</u>
			<u>2015 года</u>
<b>Дебиторская задолженность</b>			
<b>Долгосрочная</b>	4 888 573	9 380 594	18 336 238
Задолженность по ИЦБ	4 888 573	8 852 488	13 398 519
Покупатели и инвесторы	–	528 106	4 937 719
<b>Краткосрочная</b>	20 966 408	6 629 090	3 766 353
Задолженность по ИЦБ	13 990 054	1 137 444	1 188 912
Задолженность по платежам заемщиков	2 011 285	1 953 584	1 262 000
Задолженность принципала по денежным средствам	2 211 074	1 116 707	–
Налоги и сборы	169 890	1 055 343	43 244
Покупатели и инвесторы	275 961	390 216	243 479
Поставщики и подрядчики	1 268 644	262 696	533 360
Расчеты с принципалом	70 048	86 032	–
Прочие	969 452	627 068	495 358
<b>Итого</b>	<u><u>25 854 981</u></u>	<u><u>16 009 684</u></u>	<u><u>22 102 591</u></u>

Суммы, отраженные по строке «Задолженность принципала по денежным средствам» представляют собой денежную выручку от агентской деятельности по предоставлению земельных участков, поступившую на специализированный расчетный счет. В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» получает данные денежные средства в распоряжение после утверждения Отчета об исполнении Единым институтом развития в жилищной сфере функций агента РФ. Отчет утверждается Наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» раз в квартал.

Движение резерва представлено в таблице:

	<u>(тыс. руб.)</u>
<b>Баланс на 31 декабря 2015 года</b>	<u>6 020 467</u>
Увеличение резерва	5 130 449
Использование резерва	<u>(2 379 101)</u>
<b>Баланс на 31 декабря 2016 года</b>	<u>8 771 815</u>
Увеличение резерва	1 035 938
Использование резерва	<u>(797 331)</u>
<b>Баланс на 31 декабря 2017 года</b>	<u><u>9 010 422</u></u>

Движение резерва включает в себя как движение по резерву под задолженность по платежам заемщиков, так и резерв по дебиторской задолженности. В течение 2017 года был создан резерв по дебиторской задолженности на сумму 954 717 тыс. руб. (в течение 2016 года: 751 435 тыс. руб.) и восстановлен (в том числе списан за счет актива) на сумму 606 983 тыс. руб. (в течение 2016 года: 584 179 тыс. руб.)

Резерв на 31 декабря 2017 года относится к краткосрочной части дебиторской задолженности, а именно:

	(тыс. руб.)		
	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года	на 31 декабря 2015 года
Резерв под сомнительную задолженность по закладным физическим лицам	5 373 362	4 552 298	4 134 750
Резерв под задолженность по платежам заемщиков	1 950 835	2 059 961	1 569 656
Резерв под сомнительную задолженность по претензиям к юридическим лицам	1 553 543	1 674 215	316 061
Резерв под задолженность покупателей	132 682	485 341	–
<b>Итого</b>	<b>9 010 422</b>	<b>8 771 815</b>	<b>6 020 467</b>

Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов, учитываемая в забалансовом учете, на 31 декабря 2017, 2016 и 2015 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
Наименование показателя	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года	на 31 декабря 2015 года
Задолженность заемщиков по закладным	3 314 668	2 762 422	2 408 768
<b>Итого</b>	<b>3 314 668</b>	<b>2 762 422</b>	<b>2 408 768</b>

## 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
Денежные средства и денежные эквиваленты	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Текущие счета в банках	11 746 671	3 979 581	1 795 939
Денежные средства с ограниченным использованием	2 002 850	2 361 606	4 500 000
Расчеты по операциям с брокером	378	–	–
Депозиты сроком до 3х месяцев	–	–	27 217 000
Однодневные облигации	–	5 344 065	–
Сделки обратного РЕПО со сроком исполнения до 3х месяцев	–	3 424 426	–
<b>Итого</b>	<b>13 749 899</b>	<b>15 109 678</b>	<b>33 512 939</b>

Денежные средства с ограниченным использованием представляют собой остаток денежных средств, размещенный на счетах Управления Федерального Казначейства в Банке России, предоставленный в виде взноса в уставный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Указанные средства могут быть использованы только на цели реализации Программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (Постановление 373-П).

По состоянию на 31 декабря 2017 года Общество имеет высоколиквидные финансовые вложения, которые обращаются в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В соответствии с ПБУ 23/2011 данные финансовые вложения признаются денежными эквивалентами и отражаются в отчетности обособленно от прочих финансовых вложений.

Ниже представлена информация о денежных эквивалентах Общества, отраженных в учете:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<b>Денежные эквиваленты</b>			
Расчеты по операциям с брокером	378	–	–
Однодневные облигации	–	5 344 065	–
Сделки обратного РЕПО со сроком исполнения до 3х месяцев	–	3 424 426	–
Депозиты сроком до 3х месяцев	–	–	27 217 000
<b>Итого</b>	<u>378</u>	<u>8 768 491</u>	<u>27 217 000</u>

### Отчет о движении денежных средств

Расшифровка наиболее существенных сумм отчета о движении денежных средств за 2017 год:

#### Денежные потоки организации от текущих операций

	(тыс. руб.)
	2017 год
<b>Строка 4115 Проценты по закладным, проценты по ипотечным ценным бумагам, проценты по сделкам минимального неснижаемого остатка</b>	<u>22 249 356</u>
в том числе:	
проценты по закладным	15 670 615
купонный доход	6 309 238
проценты по сделкам минимального неснижаемого остатка	<u>269 503</u>
<b>Строка 4116 Основной долг по закладным, основной долг по ипотечным ценным бумагам</b>	<u>30 319 151</u>
в том числе:	
выплата номинальной стоимости (части номинальной стоимости) при погашении (частичном погашении облигаций)	7 838 448
полученные платежи по закладным	22 480 703

Поступления и выбытия денежных средств по текущей деятельности в части потоков по договорам сопровождения закладных характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность контрагентов. В связи с этим данные потоки в отчете о движении денежных средств за 2017 и 2016 годы показаны свернуто.

## Денежные потоки организации от инвестиционных операций

	(тыс. руб.)
	2017 год
<b>Поступления:</b>	
<b>Строка 4213 Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг</b>	<u>4 980 601</u>
в том числе:	
поступления от возврата предоставленных займов	<u>4 980 601</u>
<b>Платежи:</b>	
<b>Строка 4221 Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов</b>	<u>26 743 463</u>
в том числе:	
перечисление денежных средств в оплату работ и услуг связанных с строительством объекта недвижимости «IQ Квартал»	25 698 222
прочие платежи	<u>1 045 241</u>
<b>Строка 4222 Платежи в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)</b>	<u>10 571 164</u>
в том числе:	
перечисление денежных средств в оплату инвестиционных паев при формировании ЗПИФ недвижимости «Кутузовский»	10 560 354
взносы в уставные капиталы обществ ООО "ИА "Фабрика ИЦБ", ООО "УК АИЖК", УК "Фабрика ИЦБ"	<u>10 810</u>
<b>Строка 4223 Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам</b>	<u>41 471 803</u>
в том числе:	
приобретение долговых ценных бумаг	31 198 707
выдача займов	10 273 096

## Денежные потоки организации от финансовых операций

	(тыс. руб.)
	2017 год
<b>Строка 4314 Поступления от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг</b>	<u>63 067 778</u>
в том числе:	
покупка облигаций	<u>63 067 778</u>
<b>Строка 4322 Платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)</b>	<u>6 855 000</u>
в том числе:	
дивиденды по акциям, принадлежащим Российской Федерации за 2016 год	<u>6 855 000</u>
<b>Строка 4323 Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов</b>	<u>18 134 898</u>
в том числе:	
погашение номинальной стоимости облигаций АО "ДОМ.РФ"	16 034 898
прочие платежи	2 100 000

На основании требований ПБУ 23/2011 денежные потоки в виде НДС в составе поступлений от покупателей, платежей поставщиков и платежей в бюджетную систему РФ отражены свернуто.

## 11. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Прочие оборотные активы</b>			
<b>Денежные средства, ограниченные в использовании</b>	178 429	–	–
<b>Расходы будущих периодов</b>	24 739	44 265	66 023
в т.ч.:			
Лицензии на программное обеспечение сроком использования менее 12 месяцев	19 547	32 080	59 016
Сертификаты на поддержку	4 566	3 202	7 007
Страхование финансовых рисков	626	8 983	–
<b>Прочие</b>	30	7	–
<b>Итого</b>	<u>203 198</u>	<u>44 272</u>	<u>66 023</u>

## 12. КАПИТАЛ

### 12.1. Уставный капитал

Уставный капитал Компании представлен следующим образом:

Категория акций	Номинал, руб.	Кол-во акций, шт.		
		На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Обыкновенные	2 500	42 289 200	40 036 000	40 036 000
<b>Итого количество акций</b>		<u>42 289 200</u>	<u>40 036 000</u>	<u>40 036 000</u>
<b>Сумма уставного капитала</b>		<u>105 723 000</u>	<u>100 090 000</u>	<u>100 090 000</u>

Контролирующим и единственным акционером Общества по состоянию на 31 декабря 2017, 2016 и 2015 годов является Федеральное Общество по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Постановление Правительства Российской Федерации от 11 августа 2017 года № 961 предусматривает продление государственной программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – «Программа»). Программа предназначена для ипотечных заемщиков, взявших кредит как в рублях, так и в иностранной валюте. В рамках реализации Программы, в ноябре 2017 года ДОМ.РФ получило из федерального бюджета 2 000 000 тыс. руб. в виде взноса в уставный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Средства могут быть использованы только на цели реализации Программы.

26 декабря 2017 года 100% акций АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) были внесены в качестве вклада Российской Федерации в уставный капитал ДОМ.РФ в целях оплаты размещаемых в пользу Российской Федерации дополнительных акций ДОМ.РФ. В результате сделки уставный капитал ДОМ.РФ был увеличен на 3 633 000 тыс. руб. за счет выпуска 1 453 200 обыкновенных акций номиналом 2 500 руб. каждая в пользу Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

В течение 2016 года изменения в уставный капитал не вносились. В 2015 Российской Федерацией в лице Федерального Общества по управлению государственным имуществом (Росимущество) был осуществлен взнос в уставный капитал АО «ДОМ.РФ» в размере 4 500 000 тыс. руб. Для этих целей был организован выпуск обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 800 000 штук номиналом 2 500 руб. каждая размещенных путем закрытой подписки (Решение о дополнительном выпуске акций от 5 августа 2015 года).

Указанные денежные средства подлежат использованию на цели возмещения недополученных доходов или убытков (их части) кредиторам (заимодавцам) по ипотечным жилищным кредитам (займам), ипотечным агентам, осуществляющим деятельность в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах», по ипотечным жилищным кредитам (займам), права требования по которым приобретены ипотечными агентами, и АО «ДОМ.РФ» по ипотечным жилищным кредитам (займам), права требования по которым приобретены им, в случае, если указанные ипотечные жилищные кредиты (займы) реструктурированы в соответствии с утвержденными постановлением (Постановление Правительства Российской Федерации от 20 апреля 2015 года № 373 (ред. от 11 августа 2017 года) основными условиями реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации;

## **12.2. Дивиденды**

Дивиденды выплачиваются по итогам календарного года. В 2017 и 2016 годах произошли выплаты в следующих суммах:

	(тыс. руб.)	
	2017 год	2016 год
Министерство имущественных отношений (Росимущество)	7 066 500	4 388 827
<b>Итого</b>	<b>7 066 500</b>	<b>4 388 827</b>

## **12.3. Фонды общества**

### **Резервный фонд**

Согласно ст. 13 Устава Компании, «в Обществе создается резервный фонд в размере 5 процентов уставного капитала, который формируется путем ежегодных отчислений в размере 5 процентов от чистой прибыли Общества до достижения вышеуказанного размера».

Величина резервного фонда составила:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Резервный фонд	2 777 283	2 474 589	2 295 288
<b>Итого</b>	<b>2 777 283</b>	<b>2 474 589</b>	<b>2 295 288</b>

## Иные фонды

До 2016 года Общество помимо резервного фонда также формировало фонды, представленные в таблице ниже, путем распределения чистой прибыли на основании Распоряжений собрания акционеров. Величина образованных фондов Общества составила:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Фонд развития	–	–	13 601 494
Социальный фонд	–	–	1 746 871
Фонд покрытия рисков	–	–	18 127 395
<b>Итого</b>	–	–	33 475 760

В 2016 году решением Наблюдательного Совета (протокол от 26 февраля 2016 года № 1/14, Приложение 3) были признаны утратившими силу «Положение о фондах ОАО «ДОМ.РФ», утвержденное решением Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 14 мая 2013 года № 13), а также «Положение о направлениях расходования средств социального фонда ОАО «ДОМ.РФ», утвержденное решением Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 14 мая 2013 года № 13).

Корректировок капитала и нераспределенной прибыли в связи с изменением Положения Общества по учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета за 2017 г. не производилось.

### 13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31 декабря 2017 года Общество имеет заемные средства в виде облигационных займов, кредитов и прочих займов, стоимость которых в разрезе сроков погашения по состоянию на 31 декабря 2017 года представлена следующим образом (облигационные займы, полностью выкупленные Обществом, представлены в таблице с нулевой балансовой стоимостью):

	(тыс. руб.)			
	<u>До 1 года</u>	<u>1 год – 5 лет</u>	<u>Свыше 5 лет</u>	<u>Итого</u>
<b>Облигационные займы</b>	25 498 085	37 695 603	82 759 099	145 952 787
A8 корпоративные облигации	752 500	–	–	752 500
A10 Корпоративные облигации	1 515 240	–	–	1 515 240
A11 Корпоративные облигации	1 010 800	2 000 000	–	3 010 800
A13 Корпоративные облигации	7 162 470	–	–	7 162 470
A14 Корпоративные облигации	52 170	–	3 850 001	3 902 171
A15 Корпоративные облигации	201 522	–	5 978 122	6 179 644
A16 Корпоративные облигации	21 700	6 000 000	–	6 021 700
A17 корпоративные облигации	152 720	8 000 000	–	8 152 720
A18 корпоративные облигации	152 110	4 900 000	2 100 000	7 152 110
A19 корпоративные облигации	3 389 445	–	–	3 389 445
A20 корпоративные облигации	13 233	–	3 510 000	3 523 233
A21 корпоративные облигации	49 950	4 500 000	–	4 549 950
A24 корпоративные облигации	29 246	2 295 603	–	2 324 849
A25 корпоративные облигации	76 582	–	3 320 976	3 397 558
A26 корпоративные облигации	150 900	–	6 000 000	6 150 900
A30 корпоративные облигации	53 040	–	6 000 000	6 053 040
A31 корпоративные облигации	305 760	–	7 000 000	7 305 760
БО-01-001P-01R корпоративные облигации	18 750	–	15 000 000	15 018 750
БО-03 корпоративные облигации	5 093 250	–	–	5 093 250
БО-04 корпоративные облигации	5 005 400	–	–	5 005 400
БО-05 корпоративные облигации	11 550	–	5 000 000	5 011 550
БО-06 корпоративные облигации	55 550	–	5 000 000	5 055 550
БО-07 корпоративные облигации	55 550	–	5 000 000	5 055 550
БО-08 корпоративные облигации	48 950	–	5 000 000	5 048 950
БО-09 корпоративные облигации	21 800	10 000 000	–	10 021 800
БО-10 корпоративные облигации	97 897	–	10 000 000	10 097 897
<b>Кредиты</b>	42 897	54 000 000	–	54 042 897
ВНЕШЭКОНОМБАНК	42 897	54 000 000	–	54 042 897
<b>Международный заем</b>	15 442 396	–	–	15 442 396
АННМL FINANCE LTD	15 442 396	–	–	15 442 396
<b>Займы</b>	10 085 979	–	3 519 218	13 605 197
РЕПО от 20.10.2014 (ТКБ)	11 603	–	590 440	602 043
РЕПО от 20.10.2014 (ИА АИЖК 2014-1)	4 378	–	948 228	952 606
РЕПО от 27.10.2014 (ИА ПСБ 2013)	3 593	–	284 481	288 074
РЕПО АИЗК/4 от 24.11.2014 (ИА Петрокоммерц-1)	3 276	–	710 008	713 284
РЕПО АИЗК/6 от 15.12.2014 (ИА ХМБ-1)	2 682	–	320 953	323 635
РЕПО АИЗК/5 от 15.12.2014 (ИА Возрождение-3)	506	–	665 108	665 614
РЕПО от 09.11.2017 (ДельтаКредит об17)	150 000	–	–	150 000
РЕПО от 11.12.2017 (Дельта17 ИП)	384 984	–	–	384 984
РЕПО от 12.12.2017 (Дельта17 ИП)	384 761	–	–	384 761
РЕПО от 13.12.2017 (Дельта17 ИП)	336 599	–	–	336 599
РЕПО от 15.11.2017 (ДельтаКредит об17)	150 000	–	–	150 000

	(тыс. руб.)			
	<u>До 1 года</u>	<u>1 год – 5 лет</u>	<u>Свыше 5 лет</u>	<u>Итого</u>
РЕПО от 15.12.2017 (Дельта17 ИП)	181 056	–	–	181 056
РЕПО от 19.10.2017 (ДельтаКредит об17)	174 999	–	–	174 999
РЕПО от 19.12.2017 (Дельта17 ИП)	463 259	–	–	463 259
РЕПО от 25.12.2017 (Дельта18 ИП)	762 468	–	–	762 468
РЕПО от 26.12.2017 (Дельта18 ИП)	1 067 730	–	–	1 067 730
РЕПО от 27.12.2017 (Дельта18 ИП)	763 560	–	–	763 560
РЕПО от 28.12.2017 (Дельта15 ИП)	1 218 336	–	–	1 218 336
РЕПО от 28.12.2017 (Дельта17 ИП)	55 146	–	–	55 146
РЕПО от 28.12.2017 (Дельта18 ИП)	747 411	–	–	747 411
РЕПО от 29.11.2017 (ДельтаКредит об17)	248 081	–	–	248 081
РЕПО от 29.12.2017 (ИА Абсолют4)	970 143	–	–	970 143
РЕПО от 29.12.2017 (ИА ХМБ-1 А)	100 000	–	–	100 000
РЕПО от 29.12.2017 (ОФЗ 26219)	335 424	–	–	335 424
РЕПО от 29.12.2017 (ОФЗ 26221)	756 826	–	–	756 826
РЕПО от 29.12.2017 (ОФЗ 26222)	559 158	–	–	559 158
РЕПО от 30.10.2017 (ДельтаКредит об17)	250 000	–	–	250 000
<b>Итого</b>	<u>51 069 357</u>	<u>91 695 603</u>	<u>86 278 317</u>	<u>229 043 277</u>

### **13.1. Облигационные займы**

По состоянию на 31 декабря 2017 года в обращении находятся 26 выпусков облигационных займов общим объемом 144 054 066 тыс. руб. (с учетом амортизации), из них:

- 17 выпусков облигационных выпуска, обеспеченных государственной гарантией Российской Федерации по выплате частей номинальной стоимости (серия А) общим объемом 79 054 066 тыс. руб.,
- 9 выпуска биржевых облигаций (серия БО) общим объемом 65 000 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 года в обращении находились 27 выпусков облигаций общим объемом 163 500 000 тыс. руб. (с учетом амортизации), из них:

- 23 выпуска облигационных выпуска, обеспеченных государственной гарантией Российской Федерации по выплате частей номинальной стоимости (серия А) общим объемом 143 500 000 тыс. руб.,
- 4 выпуска биржевых облигаций (серия БО) общим объемом 20 000 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2015 года в обращении находились 28 выпусков облигаций общим объемом 173 500 000 тыс. руб. (с учетом амортизации), из них:

- 24 выпуска облигационных выпуска, обеспеченных государственной гарантией Российской Федерации по выплате частей номинальной стоимости (серия А) общим объемом 153 500 000 тыс. руб.,
- 4 выпуска биржевых облигаций (серия БО) общим объемом 20 000 000 тыс. руб.

Информация по облигационным займам по состоянию на 31 декабря 2017 года представлена ниже:

Серия	Дата выпуска	Дата погашения обязательства	Процент погашения номинальной стоимости в соответствии с условиями эмиссии, %	тыс. руб.	
				Остаток задолженности на 31 декабря 2017 года (без учета накопленного купонного дохода)	(купонный доход)
A8	04.10.2006			750 000	2 500
A10	11.12.2007	15.06.2018	15	1 500 000	15 240
A11	31.01.2008	15.11.2018	25	3 000 000	10 800
A13	27.08.2009	15.09.2018	10	7 000 000	162 470
		15.09.2019	10		
		15.09.2020	10		
A14	27.08.2009	15.04.2018	100	3 850 001	52 168
A15	27.08.2009	15.05.2023	100	5 978 122	201 522
A16	30.06.2010	15.09.2028	100	6 000 000	21 700
A17	09.02.2011	15.09.2019	35	8 000 000	152 720
		15.09.2020	15		
		15.09.2021	10		
		15.04.2019	40		
A18	05.04.2011	15.04.2020	25	7 000 000	152 110
		15.04.2021	20		
		15.04.2022	15		
		15.07.2020	30		
A19	19.04.2011	15.07.2021	20	3 349 364	40 081
		15.07.2022	20		
		15.07.2023	30		
		15.11.2021	20		
A20	28.12.2010	15.11.2022	20	3 510 000	13 233
		15.11.2023	20		
		15.11.2024	40		
		15.12.2025	40		
A21	09.04.2012	15.12.2026	30	4 500 000	49 950
		15.12.2027	30		
		15.02.2019	15		
A24	05.12.2012	15.02.2020	15	2 295 603	29 247
A25	29.04.2013	01.11.2021	50	3 320 976	76 582
		01.11.2022	50		
A26	25.06.2013	01.10.2023	20	6 000 000	150 900
		01.10.2024	30		
		01.10.2026	50		
A30	28.04.2014	01.11.2025	40	6 000 000	53 040
		01.11.2027	40		
		01.11.2029	20		
A31	13.01.2015	01.03.2031	50	7 000 000	305 760
		01.03.2032	30		
		01.03.2033	20		
		01.02.2034	100		

Серия	Дата выпуска	Дата погашения обязательства	Процент погашения номинальной стоимости в соответствии с условиями эмиссии, %	тыс. руб.	
				Остаток задолженности на 31 декабря 2017 года (без учета накопленного купонного дохода)	(купонный доход)
001P-01R	25.12.2017	13.12.2027	100	15 000 000	18 750
БО-03	22.04.2015	18.04.2018	100	5 000 000	93 250
БО-04	29.09.2015	25.09.2018	100	5 000 000	5 400
БО-05	23.12.2016	22.12.2049	100	5 000 000	11 550
БО-06	08.11.2017	07.11.2050	100	5 000 000	55 550
БО-07	08.11.2007	07.11.2050	100	5 000 000	55 550
БО-08	14.11.2017	13.11.2050	100	5 000 000	48 950
БО-09	21.09.2017	17.09.2020	100	10 000 000	21 800
БО-10	14.11.2017	13.11.2050	100	10 000 000	97 899
<b>Итого</b>				<u>144 054 066</u>	<u>1 898 721</u>

Величина накопленного купонного дохода по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 1 898 721 тыс. руб., на 31 декабря 2016 года – 1 645 140 тыс. руб., на 31 декабря 2015 года – 1 975 237 тыс. руб.

### 13.2. Кредиты

Кредитные обязательства Общества по состоянию на 31 декабря 2017 года состоят из следующих видов обязательств:

- долгосрочные: кредитное соглашение № 110100/1129 от 21 апреля 2010 года с Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанком)» о предоставлении кредитной линии на 40 000 000 тыс. руб. под процентную ставку 6,5% годовых. Срок погашения кредита – 29 мая 2020 года. Остаток основного долга на 31 декабря 2017 года составляет 40 000 000 тыс. руб. Кредитная линия представляется для финансирования строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» и развития рынка доступного арендного жилья в рамках ипотечного кредитного продукта «Арендное жилье», а также выкупа облигаций с залоговым обеспечением. Программа «Жилье российской семье» реализуется в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404;
- кредитное соглашение № 0B0000/1465 от 19 декабря 2017 года с Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанком)» о предоставлении кредитной линии на 14 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой (инфляция + 0,29%). Срок погашения кредита – 1 июня 2048 года. Остаток основного долга на 31 декабря 2017 года составляет 14 000 000 тыс. руб.;
- краткосрочные: проценты по кредитному соглашению 110100/1129 от 21 апреля 2010 года и 0B0000/1465 от 19 декабря 2017 года с «Внешэкономбанком» на 28 493 тыс. руб. и 14 404 тыс. руб. соответственно.

Ниже представлены данные по кредитным обязательствам Общества и соответствующим процентным обязательствам:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>ВНЕШЭКОНОМБАНК</b>			
Задолженность по полученному кредиту	54 000 000	40 000 000	40 000 000
Задолженность по процентам	42 897	28 415	28 493
<b>Итого</b>	<u>54 042 897</u>	<u>40 028 415</u>	<u>40 028 493</u>

### **13.3. Международный заем**

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Общества имеются заемные средства в размере 15 000 000 тыс. руб., полученные от компании специального назначения AHML FINANCE DAC по договору займа б/н от 06.02.2013. Этот заем представляется собой выпуск компанией специального назначения AHML FINANCE DAC еврооблигаций в форме нот участия в займе (Loan Participation Notes – LPN) на сумму 15 000 000 тыс. руб. по ставке 7,75% годовых со сроком погашения 13 февраля 2018 году в формате RegS/144A. Средства, полученные по займу, направлены на финансирование общекорпоративных целей Общества.

По состоянию на 31 декабря 2017 года начисленные проценты по договору б/н от 6 февраля 2013 года с AHML FINANCE DAC составляют 442 396 тыс. руб.

Ниже представлены данные по международному займу Общества и соответствующим процентным обязательствам:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Задолженность по полученному международному займу	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Задолженность по процентам	442 396	442 396	442 396
<b>Итого</b>	<u>15 442 396</u>	<u>15 442 396</u>	<u>15 442 396</u>

### **13.4. Займы**

По состоянию на 31 декабря 2017 года займы Общества представляют собой заемные средства, полученные по договорам РЕПО с НКО НКЦ (АО) на сумму 10 059 941 тыс. руб. и по Генеральному соглашению об общих условиях заключения договоров РЕПО на рынке ценных бумаг от 20 октября 2014 года, заключенному с Акционерным обществом «Холдинг ВТБ Капитал» на сумму 3 545 258 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 года займы Общества представляют собой заем по Генеральному соглашению о предоставлении займов № 16/2802-16 от 14 декабря 2016 года, полученный от Акционерного общества «Страховая компания АИЖК» на сумму 2 100 000 тыс. руб. Задолженность по процентам на отчетную дату составляет 9 180 тыс. руб. Заем предоставлен на срок до 15 марта 2017.

По состоянию на 31 декабря 2015 года у Общества имелись заемные средства, предоставленные Акционерным обществом «Общество финансирования жилищного строительства» сериями соглашений на общую сумму 2 057 000 тыс. руб.

Общая величина обеспечения по заключенным сделкам РЕПО представлена в таблице ниже:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Обеспечения по заключенным сделкам РЕПО	17 431 702	8 852 488	13 398 519

Величина обеспечения по сделкам РЕПО:

Контрагент	Ценная бумага	Количество, шт.	(тыс. руб.)
			Величина обеспечения на 31 декабря 2017 года
АО «Холдинг ВТБ Капитал»	ЗАО «ИА ТКБ-1» облигации А (4-02-81343-Н)	2 700 000	839 106
АО «Холдинг ВТБ Капитал»	ЗАО «ИА АИЖК 2014-1» облигации А2 (4-03-81450-Н)	6 223 000	1 335 642
АО «Холдинг ВТБ Капитал»	ЗАО «ИА ПСБ 2013» облигации А (4-01-80395-Н)	1 903 095	392 114
АО «Холдинг ВТБ Капитал»	ЗАО «ИА Петрокоммерц-1» облигации А (4-02-81798-Н)	3 316 719	992 628
АО «Холдинг ВТБ Капитал»	ЗАО «ИА Возрождение 3» облигации А (4-02-81762-Н)	2 873 964	893 285
АО «Холдинг ВТБ Капитал»	ЗАО «ИА ХМБ-1» облигации А (4-01-79647-Н)	1 413 918	420 109
НКО НКЦ (АО)	АО «КБ ДельтаКредит» облигации серия 15-ИП (41503338В)	1 470 000	1 470 000
НКО НКЦ (АО)	АО «КБ ДельтаКредит» облигации серия 17-ИП (41703338В)	3 602 758	3 602 758
НКО НКЦ (АО)	АО «КБ ДельтаКредит» облигации серия 18-ИП (41803338В)	4 385 000	4 460 422
НКО НКЦ (АО)	ЗАО «ИА ХМБ-1» облигации А (4-01-79647-Н)	396 605	117 841
НКО НКЦ (АО)	ООО «Ипотечный агент Абсолют 4» облигации А (4-01-36524-Р)	2 000 000	1 183 090
НКО НКЦ (АО)	Минфин РФ облигации федерального займа выпуск (26219)	342 110	348 781
НКО НКЦ (АО)	Минфин РФ облигации федерального займа выпуск (26221)	806 538	806 377
НКО НКЦ (АО)	Минфин РФ облигации федерального займа выпуск (26222)	583 256	569 549
<b>Итого</b>		<b>32 016 963</b>	<b>17 431 702</b>

#### 14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2017, 2016 и 2015 годов является краткосрочной и представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Кредиторская задолженность</b>			
платежи заемщиков	3 640 001	2 983 931	260 432
авансы полученные	248 602	430 794	27 410
задолженность по налогам и сборам	188 887	272 659	197 145
суммы, полученные от контрагентов для участия в аукционе и торгах	101 925	215 370	–
расчеты с инвесторами по закладным	461 596	142 003	1 347 504
поставщики и подрядчики	332 663	113 307	61 200
поставщики закладных	–	73 114	141 272
финансовая помощь ЖСК Остров	246 000	–	–
прочие кредиторы	355 330	135 866	54 484
<b>Итого</b>	<b>5 575 004</b>	<b>4 367 044</b>	<b>2 089 447</b>

#### 15. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2017 и 2016 годы представлено следующим образом:

	(тыс. руб.)					
	На оплату отпусков	На годовую и квартальную премии	На возме- ние расходов застрой- щиков	Под судебные разбира- тельства	Прочие	Итого
<b>Баланс на 31 декабря 2015 года</b>	53 372	304 439	–	–	–	357 811
Увеличение резервов	115 033	1 199 092	1 282 300	577 333	–	3 173 759
Восстановление резерва	–	(126 848)	–	–	–	(126 848)
Использование резервов	(98 274)	(359 783)	–	–	–	(458 057)
<b>Баланс на 31 декабря 2016 года</b>	70 131	1 016 900	1 282 300	577 333	–	2 946 664
Увеличение резервов	235 059	1 849 172	1 012	494 533	101 004	2 680 780
Восстановление резерва	(58 328)	(47 848)	(324 400)	(849 545)	–	(1 280 121)
Использование резервов	(146 431)	(969 051)	(62 383)	–	–	(1 177 865)
<b>Баланс на 31 декабря 2017 года</b>	<b>100 431</b>	<b>1 849 173</b>	<b>896 529</b>	<b>222 321</b>	<b>101 004</b>	<b>3 169 458</b>

Резервы по отпускам, премиям и страховым взносам, а также резервы по судебным разбирательствам являются краткосрочными оценочными обязательствами.

За 2016 год Обществом создан резерв под условные обязательства по операциям предоставления земельных участков в аренду в результате судебных исков третьих лиц на общую сумму 577 333 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма резерва составила 222 321 тыс. руб.

## 16. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2017 и 2016 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2017 год	2016 год
<b>Выручка</b>		
в том числе:		
выручка от продажи ценных бумаг	69 200 808	3 241 116
проценты по закладным	17 335 770	15 872 627
выручка за закладные	147 742	149 625
накопленный купонный доход по облигациям	12 466 510	11 011 370
проценты по займам	498 978	796 674
проценты по ипотечным сертификатам участия	22 640	58 771
комиссия по организации выпуска ИЦБ	70 779	178 453
продажа недвижимого имущества	602 805	341 934
накопленный купонный доход по ОФЗ	221 072	333 505
выручка от прочей деятельности	1 292 029	792 673
вознаграждение за выполнение функций Агента РФ	6 024 022	1 523 316
<b>Итого</b>	<b>107 883 155</b>	<b>34 300 064</b>

## 17. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2017 и 2016 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2017 год	2016 год
<b>Расходы по обычным видам деятельности</b>		
стоимость облигаций	67 771 625	3 155 807
стоимость закладных	167 327	86 655
расходы, связанные с покупкой и продажей ценных бумаг	644 489	74 584
стоимость недвижимого имущества	729 288	452 009
расходы по выпуску облигаций	37 226	6 959
расходы, связанные с выполнением функций Агента РФ	918 919	232 370
проценты по ипотечным сертификатам участия	48 984	–
<b>Коммерческие расходы</b>	1 868	903
<b>Управленческие расходы</b>	6 970 154	5 526 276
в том числе:		
оплата труда	1 338 358	1 246 537
резерв на годовую премию (бонус)	1 849 172	1 199 092
расходы по сопровождению закладных (Общество)	972 020	798 339
расходы по сопровождению закладных (Инвестор)	465 722	515 492
Амортизация	237 685	323 990
консультационные и аналогичные	576 007	294 130
страховые взносы	253 288	208 675
аренда помещений	180 915	162 984
резерв на отпуска	225 650	113 961
Прочие	871 337	663 076
<b>Итого</b>	<b>77 289 880</b>	<b>9 535 563</b>

## 18. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2017 и 2016 годы представлены следующим образом:

	<u>2017 год</u>	<u>2016 год</u>
<b>Прочие доходы</b>		
в том числе:		
<b>Восстановление резервов</b>	1 576 054	2 074 571
в том числе:		
резервы под обесценение финансовых вложений	1 221 017	1 690 122
резервы по сомнительным долгам	248 859	257 601
резервы под отпуска и премии	106 178	126 848
<b>Штрафы, пени</b>	395 594	261 925
<b>Переоценка ценных бумаг</b>	1 209 876	2 200 704
<b>Доходы от деятельности ЗПИФ</b>	630 339	625 592
<b>Операции по однодневному РЕПО</b>	152 998	1 093
<b>Прочие</b>	1 048 664	521 004
в том числе:		
прибыль (убыток) прошлых лет	682 478	–
услуги организациям, входящим в ЕИРЖС	78 887	129 377
субсидии	53 635	121 674
доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	57 981	46 271
прочие	175 683	223 682
<b>Итого</b>	<u>5 013 525</u>	<u>5 684 889</u>

Проценты к получению за 2017 и 2016 годы представлены следующим образом:

	<u>2017 год</u>	<u>2016 год</u>
<b>Проценты к получению</b>		
в том числе:		
проценты Банка (МНО и прочие)	271 262	2 017 682
проценты по выданным кредитам	205 004	164 609
проценты по депозитам	3 783	874 093
<b>Итого</b>	<u>480 049</u>	<u>3 056 384</u>

## 19. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2017 и 2016 годы представлены следующим образом:

	<u>2017 год</u>	<u>2016 год</u>
<b>Прочие расходы</b>		
в том числе:		
Резерв по сомнительным долгам	1 035 938	751 435
Резерв под обесценение закладных	527 607	3 559 705
Резерв под обесценение вложений в акции АО АФЖС	1 582 253	–
Переоценка ценных бумаг	352 599	702 050
Расходы по программе помощи заемщикам	3 569 700	1 270 266
Расходы от деятельности ЗПИФ	2 939 089	443 256
Финансовая помощь ЖСК Остров	820 000	–
Материальная помощь и иные выплаты организациям ЕИРЖС	–	2 158 870
Прочие	1 125 537	1 197 977
<b>Итого</b>	<u>11 952 724</u>	<u>10 083 559</u>

28 апреля 2017 года Наблюдательный совет Общества на основании директивы Правительства Российской Федерации от 14 марта 2017 года № 1662п-П13 одобрил оказание безвозмездной финансовой помощи за счет собственных средств Общества жилищно-строительному кооперативу «Остров» (о. Русский, г. Владивосток, Приморский край) на цели финансирования обеспечения объектов жилищного строительства инженерными сетями и объектами транспортной инфраструктуры в размере до 820 000 тыс. руб. В мае 2017 года часть финансовой помощи в размере 574 000 тыс. руб. была выплачена.

В сентябре 2016 года на основании директив Правительства Российской Федерации от 14 июля 2016 года № 5079п-П13 была учреждена некоммерческая организация Фонд единого института развития в жилищной сфере (далее – «Фонд ЕИРЖС»). В 2016 году Общество выплатило 2 158 870 тыс. рублей в качестве добровольного имущественного взноса в Фонд ЕИРЖС.

Наиболее существенными расходами, включенными в строку «Прочие» по состоянию на 31 декабря 2017 года, являются:

<b>Прочие расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>
в том числе:	
Благотворительность	63 726
Прибыль (убыток) прошлых лет (Земельные отношения)	458 520

Проценты к уплате за 2017 и 2016 годы представлены следующим образом:

	<b>(тыс. руб.)</b>	
	<u>2017 год</u>	<u>2016 год</u>
<b>Проценты к уплате</b>		
в том числе:		
проценты по купонным расходам	9 911 356	10 954 564
проценты к уплате за пользование кредитными средствами	3 776 904	3 780 335
проценты по привлеченным кредитам	810 232	986 505
<b>Итого</b>	<u>14 498 492</u>	<u>15 721 404</u>

## 20. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2017 и 2016 годы соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

	<b>(тыс. руб.)</b>	
	<u>31 декабря 2017 года</u>	<u>31 декабря 2016 года</u>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	9 797 476	7 737 242
в том числе:		
дивиденды полученные	161 843	36 431
<b>Условный доход/расход по налогу на прибыль</b>	1 322 922	978 482
по ставке 20%	(580 533)	(722 063)
по ставке 15%	1 903 455	1 700 545
<b>Постоянные налоговые обязательства</b>		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	1 570 127	719 575
по резерву под условные факты хозяйственной деятельности	594 095	1 183 670
по разницам в оценке и учете доходов/расходов в налоговом и бухгалтерском учете финансовых инструментов	(4 647 859)	156 143
прочие	–	354
<b>Итого</b>	<u>(2 483 638)</u>	<u>2 059 742</u>

	(тыс. руб.)	
	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Постоянные налоговые активы</b>		
по разницам в оценке и учете доходов/расходов в налоговом и бухгалтерском учете финансовых инструментов	(33 207)	(472 811)
по резерву по сомнительным долгам	(315 211)	(864 603)
прочие	4 157 247	(17 462)
<b>Итого</b>	<u>3 808 830</u>	<u>(1 354 876)</u>
<b>Изменение отложенных налоговых активов:</b>		
по основным средствам, в том числе из-за:		
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	3	13 009
по резервам предстоящих расходов	193 750	286 466
по разнице в методах признания выручки от реализации	5 002	(14 058)
по разницам в оценке доходов / расходов в налоговом и бухгалтерском учете по финансовым инструментам	2 154 157	5 781
прочие	98 904	32
<b>Итого</b>	<u>2 451 816</u>	<u>291 230</u>
<b>Изменение отложенных налоговых обязательств:</b>		
по разницам в оценке доходов / расходов в налоговом и бухгалтерском учете по финансовым инструментам	(2 185 317)	–
по разнице в методах признания выручки от реализации	(5 461)	16 426
прочие	(178 589)	
<b>Итого</b>	<u>(2 369 367)</u>	<u>16 426</u>
<b>Итого текущий налог на прибыль</b>	<u>2 764 988</u>	<u>1 991 004</u>

	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Сумма отложенного налогового актива	2 872 955	421 139	129 909
Сумма отложенного налогового обязательства	2 372 069	2 702	19 128

## 21. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами АО «ДОМ.РФ» являются следующие компании:

- АО «АФЖС» (доля участия 99,99%);
- АО «СК АИЖК» (доля участия 99,99%);
- ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (доля участия 100%);
- ООО «УК АИЖК» (доля участия 100%);
- ООО «УК Фабрики ИЦБ» (доля участия 100%);
- АКБ «Российский капитал» (ПАО) (доля участия 100%);
- Фонд Единого Института Развития в Жилищной Сфере (единственный учредитель);
- Фонд Защиты Прав Граждан – участников долевого строительства (единственный учредитель);
- а также ключевые руководящие сотрудники Общества.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к вознаграждениям, выплачиваемым Обществом ключевому управленческому персоналу и членам органов управления, относится оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды и ежегодный оплачиваемый отпуск.

В состав Наблюдательного Совета Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года входили:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Приходько Сергей Эдуардович	Председатель Наблюдательного Совета
Мень Михаил Александрович	Член Наблюдательного Совета
Плутник Александр Альбертович	Член Наблюдательного Совета
Моисеев Алексей Владимирович	Член Наблюдательного Совета
Полубояринов Михаил Игоревич	Член Наблюдательного Совета.
Раскоснов Максим Михайлович	Член Наблюдательного Совета
Торшин Александр Порфирьевич	Член Наблюдательного Совета
Талыбов Азер Муталим оглы	Член Наблюдательного Совета

Указанный состав Наблюдательного совета 2017 года был избран на внеочередном общем собрании акционеров (Распоряжение Росимущества от 10.11.2017 г. № 828-р).

В состав Наблюдательного Совета Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года входили:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Приходько Сергей Эдуардович	Председатель Наблюдательного Совета
Мень Михаил Александрович	Член Наблюдательного Совета
Плутник Александр Альбертович	Член Наблюдательного Совета
Моисеев Алексей Владимирович	Член Наблюдательного Совета
Подгузов Николай Радиевич	Член Наблюдательного Совета
Полубояринов Михаил Игоревич	Член Наблюдательного Совета
Раскоснов Максим Михайлович	Член Наблюдательного Совета
Торшин Александр Порфирьевич	Член Наблюдательного Совета

Указанный состав состав Наблюдательного Совета был избран на годовом общем собрании акционеров (Распоряжение Росимущества от 30.06.2016 № 526-р).

В течение 2016 года Состав правления Общества был учрежден Наблюдательным советом Общества (протокол НС от 28.04.2016 № 1/17).

Состав Правления по состоянию на 31 декабря 2017 года:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Плутник Александр Альбертович	Генеральный директор / Председатель Правления
БалкарOVA Ирина Алексеевна	Управляющий директор
Гришанов Кирилл Николаевич	Директор по рискам
Федорко Артём Николаевич	Заместитель генерального директора
Филиппов Денис Сергеевич	Заместитель генерального директора
Захарин Кирилл Михайлович	Управляющий директор
Ниденс Алексей Викторович	Управляющий директор
Овсеян Давид Самвелович	Главный бухгалтер

Указанный состав Правления Общества был сформирован решением Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 30.05.2017г. № 1/15).

Состав Правления по состоянию на 31 декабря 2016 года:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Плутник Александр Альбертович	Генеральный директор / Председатель Правления
Федорко Артём Николаевич	Заместитель генерального директора
Филиппов Денис Сергеевич	Заместитель генерального директора
БалкарOVA Ирина Алексеевна	Управляющий директор
Гришанов Кирилл Николаевич	Директор по рискам

Указанный состав Правления Общества был сформирован Наблюдательным советом Общества (протокол НС от 28.04.2016 № 1/17).

Совет комитета Наблюдательного совета по аудиту по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Агуреев Евгений Юрьевич	Директор Филиала «Единая сбытовая организация «АЛРОСА» АК «АЛРОСА» (ПАО)
Торшин Александр Порфирьевич	Статс-секретарь – заместитель Председателя Банка России
Юргенс Игорь Юрьевич	Президент Всероссийского союза страховщиков
Раскоснов Максим Михайлович	Вице-президент «Газпромбанк» (Акционерное общество), председатель комитета
Федорко Артем Николаевич	Заместитель генерального директора АО «ДОМ.РФ»

Состав комитета Наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям по состоянию на 31 декабря 2017 года:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Тальбов Азер Муталим оглы	Председатель комитета
Галушин Николай Владимирович	Член комитета
Гохберг Леонид Маркович	Член комитета
Марголин Андрей Маркович	Член комитета
Моисеев Алексей Владимирович	Член комитета

Состав комитета Наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям по состоянию на 31 декабря 2016 года:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Подгузов Николай Радиевич	Генеральный директор Федерального государственного унитарного предприятия «Почта России»
Галушин Николай Владимирович	Президент АО «Российская национальная перестраховочная компания»
Лещевская Юлия Александровна	Директор Департамента финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития Министерства экономического развития Российской Федерации
Марголин Андрей Маркович	Проректор Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС)
Моисеев Алексей Владимирович	Заместитель Министра финансов Российской Федерации

Состав комитета Наблюдательного совета по стратегическому планированию по состоянию на 31 декабря 2017 года:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Моисеев Алексей Владимирович	Председатель комитета
Лякин Алексей Юрьевич	Член комитета
Тальбов Азер Муталим оглы	Член комитета
Сташишин Никита Евгеньевич	Член комитета
Печатников Анатолий Юрьевич	Член комитета
Плутник Александр Альбертович	Член комитета
Полубояринов Михаил Игоревич	Член комитета

Состав Комитета наблюдательного совета по стратегическому планированию по состоянию на 31 декабря 2016 года:

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>
Моисеев Алексей Владимирович	Председатель комитета
Альимова Наталья Андреевна	Член комитета
Антипина Наталья Николаевна	Член комитета
Барсуков Сергей Владимирович	Член комитета
Печатников Анатолий Юрьевич	Член комитета
Плутник Александр Альбертович	Член комитета
Полубояринов Михаил Игоревич	Член комитета

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Общества за 2017 включая заработную плату, премии и другие компенсации, составил 2 160 млн. руб. (2016 год: 1 329 млн. руб.), в том числе по программе долгосрочной мотивации менеджмента – 1 530 млн. руб. (2016 год: 933 млн. руб.). К ключевым руководящим сотрудникам Общества относятся члены Наблюдательного совета, Правления, Бюджетного комитета и Комитета по рискам, Главный бухгалтер, иные руководители ключевых структурных подразделений Общества.

### **21.1. Операции со связанными сторонами**

#### **Процентный расход по займам полученным**

	(тыс. руб.)	
	2017 год	2016 год
АО «АФЖС»	–	136 525
в том числе:		
облигационные займы	–	127 870
АО «СК АИЖК»	42 575	11 665
в том числе:		
Облигационные займы	–	2 485
<b>Итого</b>	<b>42 575</b>	<b>148 190</b>

#### **Займы полученные**

	(тыс. руб.)	
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
АО «СК АИЖК»	–	2 100 000
	–	–
<b>Итого</b>	<b>–</b>	<b>2 100 000</b>

14 декабря 2016 г. между АО «ДОМ.РФ» и СК «АИЖК» было заключено Генеральное соглашение № 16/2102-16 о предоставлении займов. По состоянию на 31 декабря 2016 года отражена сумма займа в размере 2 100 000 тыс. руб., а также сумма начисленных процентов в размере 9 180 тыс. руб.

В течение 2017 года займ, полученный от СК «АИЖК» по Генеральному соглашению № 16/2102-16, был погашен.

#### **Процентный доход по займам выданным**

	(тыс. руб.)	
	2017 год	2016 год
АФЖС	2 779	67 873
Фонд защиты прав граждан	479	–
<b>Итого</b>	<b>3 258</b>	<b>67 873</b>

#### **Займы выданные**

	(тыс. руб.)	
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Фонд защиты прав граждан	31 000	–
АФЖС	–	648 168
<b>Итого</b>	<b>31 000</b>	<b>648 168</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года общая стоимость выданных займов компании Фонд защиты прав граждан по Договору Займа 03/4095-17 от 19 ноября 2017 года составила 31 000 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года общая стоимость выданных займов компании АФЖС по Договору Займа № 03/9735-13 от 17.07.2013 составила 648 168 тыс. руб.

### **21.2. Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ**

	2017	2016
АО «АФЖС»	562 500	71 394
<b>Итого</b>	<b>562 500</b>	<b>71 394</b>

Основную часть операций с перечисленными в таблице выше организациями в 2017 году составили:

- АО «АФЖС» – приобретение товаров (недвижимого имущества) на общую сумму 562 487 тыс. руб.;

### **21.3. Реализация оборудования, товаров, работ и услуг**

	2017 год	(тыс. руб.) 2016 год
АО «АФЖС»	33 998	31 227
АО «СК АИЖК»	27 124	22 003
Фонд Единого Института Развития в Жилищной Сфере	27 193	2 523
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»	5 900	1 045
ООО «УК АИЖК»	4 833	447
Фонд Развития Жилищного Строительства (до 01.09.2016)	–	98 222
<b>Итого</b>	<b>99 048</b>	<b>155 467</b>

Основную часть операций с перечисленными в таблице выше организациями в 2017 году составили:

- АО «АФЖС» – услуги по ведению бухгалтерского учета на общую сумму 33 998 тыс. руб.;
- АО «СК АИЖК» – услуги по ведению бухгалтерского учета на общую сумму 20 564 тыс. руб., а также услуги субаренды нежилых помещений на общую сумму 4 727 тыс. руб.;
- Фонд Единого Института Развития в Жилищной Сфере – услуги по ведению бухгалтерского учета на общую сумму 27 193 тыс. руб.;
- ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» – услуги по ведению бухгалтерского учета на общую сумму 5 900 тыс. руб.;
- ООО «УК АИЖК» – услуги субаренды нежилых помещений на общую сумму 4 833 тыс. руб.

## 21.4. Дивиденды полученные

(тыс. руб.)

	Дивиденды полученные	
	2017 год	2016 год
АО «СК АИЖК»	151 472	25 844
<b>Итого</b>	<b>151 472</b>	<b>25 844</b>

## 21.5. Дебиторская задолженность

(тыс. руб.)

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	
АО «АФЖС»	Реализация товаров, работ, услуг	2 620	2 608	2 507 827
АО «АФЖС»	Приобретение товаров, работ, услуг	889	–	–
АО «АФЖС»	Расчеты по договору купли-продажи закладных	–	716 825	2 583 122
АО «АФЖС»	Взаиморасчеты по займам выданным	–	3 586	8 097
АО «АФЖС»	Взаиморасчеты прочие	–	–	94
Фонд Единого Института Развития в Жилищной Сфере	Реализация товаров, работ, услуг	5 226	2 805	–
АО «СК АИЖК»	Реализация товаров, работ, услуг	1 868	37	1
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»	Реализация товаров, работ, услуг	77 114	1 233	–
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»	Взаиморасчеты по ИЦБ	47 680	–	–
ООО «УК АИЖК»	Реализация товаров, работ, услуг	583	11	–
Фонд РЖС	Реализация товаров, работ, услуг	–	–	7 880
АНМЛ FINANCE DAC	Приобретение товаров, работ, услуг	484	–	–
<b>Итого</b>	<b>136 464</b>	<b>727 105</b>	<b>5 107 021</b>	

Резерв по дебиторской задолженности от связанных сторон на 31 декабря 2017, 2016 и 2015 годов не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон в 2017 году не списывалась.

## 21.6. Кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	
АО «АФЖС»	Приобретение товаров, работ, услуг	4 022	2 677	2 605
АО «АФЖС»	Реализация товаров, работ, услуг	845	802	114
АО «СК АИЖК»	Реализация товаров, работ, услуг	1 217	1 147	–
АО «СК АИЖК»	Взаиморасчеты прочие	730	730	–
УК АИЖК	Реализация товаров, работ, услуг	361	346	–
Фонд Единого Института Развития в Жилищной Сфере	Реализация товаров, работ, услуг	534	485	–
<b>Итого</b>	<b>7 709</b>	<b>6 187</b>	<b>2 719</b>	

Общество не заключало договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2016 и 2017 годов.

Общество не участвовало в совместной деятельности в течение 2016 и 2017 годов.

## 21.7. Вложения в организации, являющиеся связанными сторонами

АО «ДОМ.РФ» имеет следующие финансовые вложения, взносы в уставные капиталы, а также взносы в имущество организаций, признаваемых связанными сторонами:

	<b>Вид вложения</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
АО «АФЖС»	Акции	3 417 747	5 000 000
АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)	Акции	3 633 000	–
АО «СК АИЖК»	Акции	2 999 450	2 999 450
Фонд Единого Института Развития в Жилищной Сфере	Взнос в имущество	2 158 760	2 158 760
ООО «УК АИЖК»	Взнос в уставный капитал	81 000	80 190
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»	Взнос в уставный капитал	10	10
ООО "УК Фабрики ИЦБ"	Взнос в уставный капитал	10 000	–
Фонд Защиты Прав Граждан	Взнос в имущество	110	110
<b>Итого</b>		<b>12 300 077</b>	<b>10 238 520</b>

26 октября 2017 года Агентство по страхованию вкладов передало акции банка АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в собственность Росимущества. Далее 100% акций АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) 26 декабря 2017 года были внесены в уставной капитал ДОМ.РФ.

В 2017 году АО «ДОМ.РФ» увеличило взносы в уставный капитал ООО «УК АИЖК» и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» и совершило взнос в уставный капитал ООО "УК Фабрики ИЦБ".

В 2016 году согласно Договору о предоставлении финансовой помощи № 02/1549-16 от 07 сентября 2016 года между АО «ДОМ.РФ» и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», АО «ДОМ.РФ» предоставил безвозмездную финансовую помощь ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» на сумму 20 000 тыс. руб. для осуществления уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве регулярного эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

АО «ДОМ.РФ» в 2016 году приобрело облигации ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» в количестве 2 108 581 штук. номиналом 1.07 тыс. руб. и общей стоимостью 2 270 309 тыс. руб.

## 22. КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

Курсы Центрального банка Российской Федерации, действовавшие на дату составления бухгалтерской отчетности:

<b>Валюта</b>	<b>на 31 декабря 2017 года</b>	<b>на 31 декабря 2016 года</b>	<b>на 31 декабря 2015 года</b>
Доллар США	57,6002	60,6569	72,8827
Евро	68,8668	63,8111	79,6972
			<b>(тыс.руб.)</b>
		<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте		(111)	(158)
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях		371	57
<b>Итого</b>		<b>260</b>	<b>(101)</b>

## 23. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ

Отчетность по сегментам представлена с точки зрения руководства и относится к компонентам Общества, которые определяются как операционные сегменты. Операционные сегменты определены на основе внутренних отчетов, предоставляемых главному полномочному лицу Общества, ответственному за принятие решений по операционной деятельности (далее – «ГПЛ»). Общество определило Генерального директора в качестве ГПЛ, а внутренние отчеты, используемые высшим руководством для оценки операций и принятия решений по распределению ресурсов, взяло за основу для раскрытия информации по сегментам. Данные внутренние отчеты составляются на такой же основе, как и данная финансовая отчетность.

Согласно Федеральному закону № 221-ФЗ от 23.06.2016 «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 сентября 2016 года права и обязанности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, созданного в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», по решению задач и осуществлению функций, предусмотренных данным Федеральным законом, перешли к указанному в Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» единому институту развития в жилищной сфере АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее – «АО ДОМ.РФ»).

Основываясь на текущей структуре управления, Общество определило три отчетных сегмента: «Ипотечная деятельность», «Деятельность в качестве агента РФ» и IQ Квартал.

Операционный сегмент – это компонент Общества, задействованный в деятельности, от которой Общество может генерировать доходы и нести расходы, включая доходы и расходы, связанные с операциями с другими компонентами Общества. ПБУ 12/2010 требует выделения операционных сегментов на основе внутренних отчетов о компонентах Общества, регулярно проверяемых главным полномочным лицом, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, с целью распределения ресурсов по сегментам и оценки результатов их деятельности, для которых доступна обособленная финансовая информация.

Отчеты, используемые ГПЛ, содержат следующие сегменты:

*Сегмент «Ипотечная деятельность», который включает в себя осуществление деятельности на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно:*

1. содействие развитию жилищного строительства;
2. содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и развитию рынка ипотечных ценных бумаг, иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;
3. содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления в реализации государственных и (или) муниципальных программ в жилищной сфере;
4. стимулирование развития и внедрение передовых, энергоэффективных, экологически чистых технологий и материалов, создание условий для их использования в жилищном строительстве, в том числе для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также для использования таких технологий и материалов в целях модернизации социальной и транспортной инфраструктур, систем коммунальной инфраструктуры;
5. снижение рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

Сегмент «Деятельность в качестве Агента РФ», который включает в себя оказание услуг в качестве агента Российской Федерации согласно Федеральному закону от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Все значительные активы, управленческие и административные ресурсы данного сегмента расположены в г. Москве Российской Федерации.

Сегмент «IQ Квартал», который включает в себя вложения в строящееся здание для дальнейшего размещения в нем федеральных органов исполнительнои власти. По завершению строительства здание планируется передать в собственность единственного акционера – Российской Федерации.

Все значительные активы, управленческие и административные ресурсы данного сегмента расположены в г. Москве Российской Федерации.

Следующая таблица представляет оценку результатов деятельности сегментов за 2017 год:

	(тыс.руб.)			
	Ипотечная деятельность	Деятельность в качестве Агента РФ	IQ Квартал	Итого
<b>Активы</b>	354 479 369	7 794 955	24 906 648	387 180 972
<b>Обязательства</b>	211 877 956	3 028 008	25 257 948	240 163 912
<b>Выручка от реализации</b>	101 859 133	6 024 022	–	107 883 155
в том числе:				
расходы, связанные с исполнением функций агента Российской Федерации и подлежащие компенсации Фонду в соответствии с пунктом 2 части 13 статьи 12.1 Закона 161-ФЗ		(231 659)		(231 659)
проценты по закладным	17 335 770			17 335 770
выручка за закладные	147 742			147 742
накопленный купонный доход по облигациям	12 466 510			12 466 510
проценты по займам	498 978			498 978
выручка от продажи ценных бумаг	69 200 808			69 200 808
проценты по ипотечным сертификатам участия	22 640			22 640
комиссия по организации выпуска ИЦБ	70 779			70 779
продажа недвижимого имущества	602 805			602 805
накопленный купонный доход по ОФЗ	221 072			221 072
выручка от прочей деятельности	1 292 029			1 292 029
<b>Себестоимость продаж</b>	(69 398 939)	(918 919)	–	(70 317 858)
в том числе:				
стоимость закладных	(167 327)			(167 327)
стоимость облигаций	(67 771 625)			(67 771 625)
расходы, связанные с покупкой и продажей ценных бумаг	(644 489)			(644 489)
разница между покупной и номинальной стоимостью	(729 288)			(729 288)
стоимость недвижимого имущества	(37 226)			(37 226)
расходы по выпуску облигаций	(48 984)			(48 984)
расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	–	(918 919)		(918 919)
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	32 460 194	5 105 103	–	37 565 297
<b>Коммерческие расходы</b>	(1 868)	–	–	(1 868)
<b>Управленческие расходы</b>	(6 528 306)	(441 848)	–	(6 970 154)
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	25 930 020	4 663 255	–	30 593 275

	(тыс.руб.)			
	Ипотечная деятельность	Деятельность в качестве Агента РФ	I Q Квартал	Итого
<b>Доходы от участия в других организациях</b>	161,843	–	–	161,843
<b>Проценты к получению</b>	283,625	196,424	–	480,049
<b>Проценты к уплате</b>	(14 498 492)	–	–	(14 498 492)
<b>Прочие доходы</b>	4 738 830	274 695	–	5 013 525
в том числе:				
восстановление резервов	1 498 636	77 418		1 576 054
штрафы, пени	282 301	113 293		395 594
страховые выплаты				
переоценка ценных бумаг	1 209 876			1 209 876
доходы от деятельности ЗПИФ	630 339			630 339
операции по однодневному РЕПО	152 998			152 998
прочее	964 680	83 984		1 048 664
<b>Прочие расходы</b>	(11 691 804)	(260 920)	–	(11 952 724)
в том числе:				
резерв по сомнительным долгам	(920 367)	(34 350)		(954 717)
резерв под обесценение закладных	(608 829)			(608 829)
резерв под обесценение вложений в акции АО АФЖС	(1 582 253)			(1 582 253)
переоценка ценных бумаг	(352 599)			(352 599)
расходы по программе помощи заемщикам	(3 569 700)			(3 569 700)
расходы от деятельности ЗПИФ	(2 939 089)			(2 939 089)
финансовая помощь ЖСК Остров	(820 000)			(820 000)
прочее	(898 967)	(226 570)		(1 125 537)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	4 924 022	4 873 454	–	9 797 476
<b>Налог на прибыль, в т.ч. изменение отложенных налогов</b>	(2 682 539)	–	–	(2 682 539)
<b>Прибыль (убыток) после налогообложения</b>	2 241 483	4 873 454	–	7 114 937

Следующая таблица представляет оценку результатов деятельности сегментов за 2016 год:

	(тыс. руб.)		
	Ипотечная деятельность	Деятельность в качестве Агента РФ	Итого
<b>Оборотные активы</b>	52 443 554	5 894 966	58 338 520
<b>Обязательства</b>	171 148 574	1 145 682	172 294 256
			(тыс. руб.)
	Ипотечная деятельность	Деятельность в качестве Агента РФ	Итого
<b>Выручка от реализации</b>	32 776 748	1 523 316	34 300 064
в том числе:			
расходы, связанные с исполнением функций агента Российской Федерации и подлежащие компенсации Фонду в соответствии с пунктом 2 части 13 статьи 12.1 Закона 161-ФЗ		(19 133)	(19 133)
проценты по закладным	15 872 627		15 872 627
выручка за закладные	149 625		149 625
Накопленный купонный доход по облигациям	11 011 370		11 011 370
проценты по займам	796 674		796 674
выручка от продажи ценных бумаг	3 241 116		3 241 116
проценты по ипотечным сертификатам участия	58 771		58 771
комиссия по организации и сопровождению выпуска ИЦБ	178 453		178 453

	<u>Ипотечная деятельность</u>	<u>Деятельность в качестве Агента РФ</u>	<u>Итого</u>
продажа недвижимого имущества	341 934		341 934
накопленный купонный доход по ОФЗ	333 505		333 505
выручка от прочей деятельности	792 673		792 673
<b>Себестоимость продаж</b>	(3 776 014)	(232 370)	(4 008 384)
в том числе:			
стоимость закладных	(86 655)		(86 655)
стоимость ценных бумаг	(3 155 807)		(3 155 807)
расходы, связанные с покупкой и продажей ценных бумаг	(74 584)		(74 584)
разница между покупной и номинальной стоимостью	-		-
стоимость недвижимого имущества	(452 009)		(452 009)
расходы по выпуску облигаций	(6 959)		(6 959)
расходы связанные с выполнением функции Агента РФ	-	(232 370)	(232 370)
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	29 000 734	1 290 946	30 291 680
<b>Коммерческие расходы</b>	(903)		(903)
<b>Управленческие расходы</b>	(5 228 018)	(298 258)	(5 526 276)
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	23 771 813	992 688	24 764 501
<b>Доходы от участия в других организациях</b>	36 431		36 431
<b>Проценты к получению</b>	2 977 959	78 425	3 056 384
<b>Проценты к уплате</b>	(15 721 404)		(15 721 404)
<b>Прочие доходы</b>	5 555 300	129 589	5 684 889
в том числе:			
восстановление резервов	2 040 094	34 477	2 074 571
штрафы, пени	228 427	33 498	261 925
страховые выплаты	105 113		105 113
переоценка ценных бумаг	2 201 797		2 201 797
доходы от деятельности ЗПИФ	625 592		625 592
прочее	354 277	61 614	415 891
<b>Прочие расходы</b>	(9 975 685)	(107 874)	(10 083 559)
в том числе:			
резерв по сомнительным долгам	(657 320)	(94 115)	(751 435)
резерв под обесценение закладных	(3 559 705)		(3 559 705)
страховые выплаты	(104 941)		(104 941)
переоценка ценных бумаг	(702 050)		(702 050)
материальная помощь и иные выплаты организациям			
ЕИРЖС	(2 158 870)		(2 158 870)
расходы по программе помощи заемщикам	(1 270 266)		(1 270 266)
расходы от деятельности ЗПИФ	(443 256)		(443 256)
прочее	(1 079 276)	(13 760)	(1 093 036)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	6 644 414	1 092 828	7 737 242
<b>Налог на прибыль</b>	(2 033 630)	350 281	(1 683 349)
<b>Прибыль (убыток) после налогообложения</b>	4 610 784	1 443 109	6 053 893

## 24. БАЗОВАЯ И РАЗВОДНЕННАЯ ПРИБЫЛЬ

Базовая и разводненная прибыль за 2017 и 2016 годы составила:

	<u>2017 год</u>	<u>2016 год</u>
Базовая прибыль, тыс. руб.	7 114 937	6 053 893
Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении, шт.	40 223 767	40 036 000
<b>Базовая прибыль, приходящаяся на одну акцию, руб.</b>	<u>0.18</u>	<u>0.15</u>
Разводненная прибыль, тыс. руб.	7 114 937	6 053 893
Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении, шт.	40 223 767	40 036 000
<b>Разводненная прибыль, приходящаяся на одну акцию, руб.</b>	<u>0.18</u>	<u>0.15</u>

## 25. ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

Данные о полученных обеспечениях, отраженных в забалансовом учете Общества представлены ниже:

Виды полученных обеспечений	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Залог в виде недвижимости	334 612 686	294 345 320	274 328 055
Государственные гарантии	136 250 000	171 000 000	175 000 000
Прочее	172 491 887	236 015 893	215 455 637
<b>Полученные обеспечения, итого</b>	<b>643 354 573</b>	<b>701 361 213</b>	<b>664 783 692</b>

Полученные обеспечения в виде залога недвижимости представляют собой право на имущество, обремененное ипотекой, которое переходит к Обществу при приобретении закладных.

Государственные гарантии Российской Федерации по облигациям Общества предоставляются Министерством Финансов Российской Федерации в объеме, предусмотренном федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год с момента регистрации выпуска ценных бумаг. Государственные гарантии по облигациям Общества выдаются в обеспечение надлежащего исполнения им обязательств по погашению соответствующих облигаций.

В состав полученных Обществом обеспечений входит ипотечное покрытие по ипотечным ценным бумагам. Размер такого обеспечения определяется для каждого выпуска облигаций с ипотечным покрытием путем умножения объема ипотечного покрытия (по остатку основного долга) на долю облигаций, находящихся на балансе Общества, в общем объеме эмиссии облигаций, обеспеченных данным ипотечным покрытием.

В составе выданных обеспечений обязательств и платежей отражаются обязательства Общества перед ипотечными агентами. Ниже представлены данные по обеспечениям, выданные Обществом:

Виды выданных обеспечений	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Договоры поручительства	207 234 852	130 382 701	133 035 721
Обязательства по выкупу закладных	–	18 456 650	7 143 550
Прочие	–	12 405 364	26 762 519
<b>Выданные обеспечения, итого</b>	<b>207 234 852</b>	<b>161 244 715</b>	<b>166 941 790</b>

Поручительства выданные	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Ипотечным агентам АИЖК	31 189 993	39 650 979	49 217 757
Прочим эмитентам	176 044 859	90 731 722	83 817 964
<b>Итого</b>	<b>207 234 852</b>	<b>130 382 701</b>	<b>133 035 721</b>

Выданные договоры поручительства учтены со сроком более 12 месяцев.

Поручительство предоставляется Поручителем в обеспечение исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям, исполнение обязательств по которым обеспечивается также залогом ипотечного покрытия 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 по вине Эмитента исполнения обязательства по выплате очередного процента (купона) по Облигации на срок более 10 рабочих дней или отказ Эмитента от исполнения указанного обязательства,
- просрочка по вине Эмитента исполнения обязательства по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) Облигации на срок более 10 рабочих дней 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.

Ниже представлены данные о составе поручительств, выданных Обществом:

<b>Контрагент</b>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>На 31 декабря 2015 года</b>
ООО Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»	106 554 933	2 140 936	–
Ипотечный агент ВТБ 2014, АО	22 343 166	29 247 858	36 073 062
Ипотечный агент АИЖК 2014-2	11 260 317	13 797 845	16 729 534
Ипотечный агент АИЖК 2014-1	7 841 089	10 097 515	12 720 864
Ипотечный агент АИЖК 2013-1	5 912 479	7 425 613	9 167 082
Мультиоригинаторный ипотечный агент 1	5 716 088	7 637 499	7 864 095
Ипотечный агент СБ-2014	4 213 967	5 817 600	7 699 767
ИА ВТБ-БМ 2	4 049 839	5 483 610	–
Ипотечный агент АИЖК 2011-1	3 923 290	5 363 469	6 869 820
ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2»	3 633 216	–	–
ООО «Ипотечный агент ТКБ-2»	2 890 252	3 848 769	–
Ипотечный агент Эклипс-1	2 639 639	3 688 225	4 627 823
ООО «ИА БСПБ»	2 581 145	3 804 905	–
ООО «Ипотечный агент Металлинвест-1»	2 311 748	3 034 634	–
Ипотечный агент АИЖК 2014-3	2 252 818	2 966 537	3 730 457
ООО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	1 504 158	2 272 385	–
Ипотечный агент СОЮЗ-1	1 238 318	1 766 035	2 399 524
ЗАО «Ипотечный агент ДВИЦ-1»	1 103 266	1 521 616	1 870 508
Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012	1 081 027	1 434 928	1 776 200
Ипотечный агент ТФБ1	1 063 624	1 374 870	1 811 095
Ипотечный агент Вега-2	940 682	1 474 618	–
«Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	809 282	1 054 879	1 314 305

<b>Контрагент</b>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>На 31 декабря 2015 года</b>
Ипотечный агент Вега-1	788 180	1 160 322	–
ЗАО «ИА Пульсар-1»	732 624	1 075 995	1 456 308
Ипотечный агент Надежный дом-1	623 606	929 861	1 289 718
Ипотечный агент ФОРА 2014	569 779	748 833	983 892
ЗАО «ИА Пульсар-2»	560 174	794 894	1 140 301
Ипотечный агент ИНТЕХ	302 988	526 867	729 596
Ипотечный агент Санрайз-1	268 052	422 264	581 041
Ипотечный агент Санрайз-2	260 333	414 848	547 275
Ипотечный агент Абсолют	–	–	–
Ипотечный агент БЖФ-1	–	–	260 276
Ипотечный агент ФОРА	–	–	368 631
<b>Поручительства по ИЦБ</b>	<b>199 970 079</b>	<b>121 328 230</b>	<b>122 011 174</b>
ВТБ 24, ПАО	3 058 925	3 905 811	4 864 323
Газпромбанк, АО	4 164 533	5 095 113	6 094 807
РМА Сервис	23 986	29 126	35 220
ТМФ РУС	17 329	24 421	30 197
<b>Поручительства прочие</b>	<b>7 264 773</b>	<b>9 054 471</b>	<b>11 024 547</b>
<b>Итого</b>	<b>207 234 852</b>	<b>130 382 701</b>	<b>133 035 721</b>

Поручительство по прочим договорам выдано Бенефициару в качестве обеспечения определенных обязательств Эмитента по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа на оговоренных условиях:

- обязательство выплачивать Бенефициару вознаграждение за услуги, оказываемые в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, включая налог на добавленную стоимость;
- обязательство возместить Бенефициару все разумные и надлежащим образом документально подтвержденные расходы на курьера, почтовые услуги, нотариальные услуги, междугородные и международные телефонные переговоры, ксерокопирование, транспортные и иные расходы, непосредственно связанные с исполнением Бенефициаром его обязанностей по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа;
- обязательство возместить Бенефициару все разумные и надлежащим образом документально подтвержденные расходы в соответствии с законодательством Российской Федерации, понесенные Бенефициаром вследствие действий органов власти (в том числе налоговых органов) по отношению к Эмитенту, которые не являются разумно ожидаемыми в процессе обычной хозяйственной деятельности Эмитента, а также выплатить дополнительное вознаграждение за время, затраченное Бенефициаром вследствие таких действий органов власти, по часовым ставкам, указанным в дополнительном соглашении о вознаграждении к договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, за исключением случаев, когда умысел или неосторожность самого Бенефициара, его сотрудников или представителей содействовала возникновению или увеличению таких расходов либо таким временным затратам. Поручитель обязуется субсидиарно с Эмитентом нести ответственность перед Бенефициаром за исполнение Эмитентом Обеспеченных обязательств.

Поручительство действует до прекращения действия договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа или признания его недействительным.

В таблице ниже представлены договорные сроки действия условных и договорных обязательств Общества:

<b>Срок действия обязательств</b>	<b>(тыс. руб.)</b>		
	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>На 31 декабря 2015 года</b>
Менее 3 месяцев	7 264 773	18 517 879	18 187 789
От 3 до 12 месяцев	2 311 748	1 150 051	14 953 522
От 1 года до 5 лет	3 977 306	11 173 509	764 754
Более 5 лет	193 681 025	130 403 276	133 035 725
<b>Итого</b>	<b>207 234 852</b>	<b>161 244 715</b>	<b>166 941 790</b>

Общество ожидает, что потребуется исполнение не всех условных или договорных обязательств до окончания срока их действия.

Изменения потенциальных долговых обязательств Общества анализируются на постоянной основе. По состоянию на 31 декабря 2017 года уменьшение экономических выгод Общества вследствие возникновения условных обязательств является маловероятным.

## 26. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 26.1. Управление рисками

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

- кредитный риск заемщиков;
- кредитный риск контрагентов;
- риск ликвидности;
- процентный риск;
- операционный риск;
- риск досрочного погашения;
- риск изменения цен на долговые инструменты;
- оценка рискованности вложений в депозиты;
- налогообложение.

### 26.2. Структура управления рисками

#### Наблюдательный Совет

Наблюдательный Совет формулирует и утверждает стратегические подходы и основные принципы управления рисками, общее отношение (склонность) к риску в целом по Группе компаний ДОМ.РФ и по отдельным направлениям бизнеса. Утверждает крупные сделки. Утверждает План развития Группы.

## **Комитет наблюдательного совета по аудиту**

Комитет создается с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций наблюдательному совету Общества при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Общества, достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками.

## **Комитет по рискам при Правлении**

Комитет по рискам при Правлении несет ответственность за: утверждение/одобрение процедур, регламентов, механизмов и инструментов управления рисками; принятие решения по нестандартным операциям и не типовым продуктам; утверждение/одобрение Положений, Политик, Методик и моделей анализа рисков; мониторинг и выполнение мер по снижению риска, установление лимитов и ограничений.

## **Внутренний аудит**

Основной целью Службы внутреннего аудита (далее – «Служба») является обеспечение эффективного функционирования органов управления Общества путем проведения внутреннего аудита деятельности Общества и предоставления независимых и объективных рекомендаций, способствующих повышению качества систем внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления. Сотрудники Службы являются штатными сотрудниками Общества, в то же время сама Служба является независимым структурным подразделением, находящимся в функциональном подчинении Наблюдательного Совета Общества. Руководитель Службы отчитывается о проделанной работе Комитету наблюдательного совета по аудиту.

## **Подразделение «Управление рисками»**

Основной целью подразделения является:

- разработка и совершенствование методологии (политик, методик и процедур) по управлению рисками, ценообразованию и эффективностью капитала;
- интеграция стратегических целей и риск-аппетита с уровнем фактически принимаемых рисков;
- выявление, оценка и управление рисками, идентификация критических событий, влияющих на достижение целей;
- создание системы ключевых индикаторов рисков и разработка и мониторинг мероприятий по контролю над рисками;
- проведение экспертизы по проектам и сделкам;
- моделирование распределения потерь по розничному портфелю закладных;
- проведение экспертной оценки качества контрагентов и партнеров;
- внедрение и развитие инфраструктуры для оценки рисков;
- методологическая поддержка процедур андеррайтинга клиентов и предметов ипотеки;
- проведение аккредитации партнеров и объектов долевого строительства;
- обеспечение информацией о рисках при принятии управленческих решений.

Основная задача Директора по рискам – обеспечение экспертно-методологического сопровождения системы управления рисками в Обществе, а также осуществление общего руководства деятельностью подразделений Управление рисками.

## Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств 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 по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

### Кредитный риск заемщиков

Данный риск реализуется в виде финансовых потерь в результате неисполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам. Является основным в деятельности Общества по рефинансированию закладных.

Риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по ипотечным кредитам (займам), что может негативно отразиться на финансовом состоянии Общества.

Дефолт закладной может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними (снижением зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятной макроэкономической ситуацией в стране).

Анализ просроченных активов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, в разрезе классов финансовых активов:

	2017 год			(тыс. руб.)
	30-90 дней	90-180 дней	более 180 дней	Итого
<b>Закладные</b>				
Закладные	591 305	525 175	5 559 773	6 676 253
Стабилизационные займы	7 836	10 071	588 842	606 749
<b>Итого</b>	<b>599 141</b>	<b>535 246</b>	<b>6 148 615</b>	<b>7 283 002</b>

  

	2016 год			(тыс. руб.)
	30-90 дней	90-180 дней	более 180 дней	Итого
<b>Закладные</b>				
Закладные	707 409	574 446	5 555 972	6 837 827
Стабилизационные займы	14 080	10 735	270 250	295 065
<b>Итого</b>	<b>721 489</b>	<b>585 181</b>	<b>5 826 222</b>	<b>7 132 892</b>

\* Закладные по ипотечным кредитам оценивались на предмет обесценения на совокупной основе.

### Кредитный риск контрагентов

Данный риск возможен в случае финансовых потерь в результате неисполнения контрагентами своих обязательств. Он является основным в деятельности Общества по предоставлению целевых займов и промежуточного финансирования, ипотечным агентам, размещения временно свободных денежных средств.

Невозврат или пролонгация займов контрагентами, возможное мошенничество при оформлении залогов или их обесценение являются основными факторами риска. Общество управляет кредитными рисками своих контрагентов, проводя предварительный строгий отбор контрагентов основываясь на внешних и внутренних рейтингах оценки кредитоспособности и финансовой устойчивости. В качестве инструментов управления рисками, Общество использует лимиты, ковенанты и обеспечение (залог, гарантии, поручительства).

В 2017 году в качестве антикризисных мер для размещения временно свободных денежных средств на депозиты и предоставления целевых займов были приняты ограничения на формирования активов и проведение сделок в первую очередь с контрагентами, имеющими кредитный рейтинг, присвоенный международным рейтинговым Обществом на уровне не ниже суверенного рейтинга РФ за минусом 1 ступень.

Общество в целях управления операционными рисками, связанными с сопровождением закладных, осуществляет мониторинг финансовой устойчивости крупных контрагентов.

Основным изменением рискованной структуры активов на 31 декабря 2016 года по сравнению с предыдущим периодом стало снижение позиций, подверженных кредитному риску контрагентов.

С целью снижения кредитных рисков контрагентов, Эмитент осуществляет переход от размещения временно свободных денежных средств в банковские депозиты, к проведению операций обратного РЕПО, под обеспечение ценных бумаг высококлассных эмитентов.

### **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 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 управления риском ликвидности, Общество использует следующий инструментарий:

- осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- поддерживает диверсифицированную и стабильную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных облигаций, кредитов и займов, средств, полученных от продажи закладных, операций по секьюритизации;
- прогнозирует способность эмитента ипотечных ценных бумаг удовлетворить потребности в ликвидных средствах;

- 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.

	На 31 декабря 2017 года			(тыс. руб.)
	на 1 день	менее 1 года	более 1 года	Итого
	Активы	13 749 899	65 036 862	308 428 637
Обязательства		59 813 819	180 350 093	240 163 912
<b>Чистая позиция</b>	<b>13 749 899</b>	<b>5 223 043</b>	<b>128 078 544</b>	<b>147 051 486</b>

	На 31 декабря 2016 года			(тыс. руб.)
	на 1 день	менее 1 года	более 1 года	Итого
	Активы	15 109 678	43 228 842	258 395 435
Обязательства		23 587 269	148 706 987	172 294 256
<b>Чистая позиция</b>	<b>15 109 678</b>	<b>19 641 573</b>	<b>109 688 448</b>	<b>144 439 699</b>

Для целей привлечения дополнительной ликвидности и размещения временно свободных денежных средств, Общество использует следующий инструментарий:

- размещение средств в банки на депозиты и по договорам о минимальном неснижаемом остатке;
- привлечение/размещение средств при помощи сделок прямого/обратного РЕПО;
- размещение средств в высоконадежные долговые ценные бумаги;
- секьюритизация ипотечных активов;
- выпуск корпоративных облигаций различной срочности.

Состояние ликвидности согласно реалистичному сценарию оценивается как достаточное. Вероятность дефицита ликвидности оценивается как незначительная, Общество имеет достаточный объем оперативных источников финансирования.

Учитывая, что источники фондирования Общества носят долгосрочный и устойчивый характер, состояние ликвидности Общества в случае реализации стрессовых событий также оценивается как достаточное.

## Процентный риск (риск изменения процентной ставки)

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие того, что изменения в процентных ставках оказывают влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль Общества. Риск изменения процентных ставок включает в себя:

- риск параллельного сдвига, риск изменения наклона или формы кривой процентных ставок, вытекающий из несоответствия срочности активов и пассивов, чувствительных к изменению процентных ставок;
- базисный риск, возникающий из-за различной чувствительности активов и обязательств одинаковой срочности к изменению процентных ставок;
- риск встроенной в финансовые инструменты опциональности.

Ввиду того, что средняя срочность активов превышает среднюю срочность пассивов Общества, рост процентных ставок может привести к более быстрому росту стоимости фондирования по сравнению с уровнем дохода от процентных активов, что может привести к сокращению процентной маржи.

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

Управление рисками регулярно доводит до сведения руководства Общества отчет с результатами анализа разрыва процентного риска (разрыв в срочности и объемах процентных активов/требований и пассивов/обязательств) и стресс-тестирования.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности Общества к процентному риску (параллельный сдвиг кривой процентных ставок в обоснованно возможном (100 б.п.) и «стрессовом» (400 б.п.) сценариях):

	Влияние на чистый процентный доход	
	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
+100 б.п.	(234 871)	44,837
-100 б.п.	216 974	(59 108)
+400 б.п.	(923 321)	240 658
-400 б.п.	889 079	(229 293)

Для управления структурой активов/пассивов Общество использует следующий инструментарий:

- выпуск корпоративных облигаций различной срочности;
- выпуск ипотечных ценных бумаг, секьюритизации портфеля закладных;
- применение производных финансовых инструментов (например, процентный своп).

## Операционный риск

Операционный риск – это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Общества и присутствует в деятельности всех компаний. Операционный риск включает в себя правовой риск.

Общество стремится выстраивать свои процессы таким образом, чтобы минимизировать подверженность операционному риску.

### **Риск досрочного погашения**

Риск досрочного погашения – это риск того, что Общество понесет финансовый убыток вследствие того, что клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю закладных и величину чистого процентного дохода. Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с рефинансированием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

В 2017 году на рынке ипотечного кредитования планомерно снижались ставки, к концу года ставки опустились до исторического минимума. Данная тенденция спровоцировала население к рефинансированию ипотечных кредитов, ускорив темп амортизации старого портфеля на фоне возросшей доли выдач в сегменте «Рефинансирование».

С начала 2017 года уровень досрочных погашений по портфелю Общества (за исключением продукта «Военная ипотека») планомерно рос. Оценка коэффициента досрочного погашения по продукту «Военная ипотека» составляет около 1% (без существенных изменений по сравнению с 2016 годом) и не подвержена рыночным изменениям в силу специфики продукта.

### **Риск изменения цен на долговые инструменты**

Котируемые долговые ценные бумаги Общества подвержены риску, обусловленному неопределенностью в отношении будущей стоимости ценных бумаг.

На 31 декабря 2017 г. величина вложений Общества в котируемые долговые ценные бумаги составила 32 190 770 тыс. руб., на 31 декабря 2016 года – 19 302 666 тыс. руб. Увеличение текущей рыночной стоимости долговых ценных бумаг на 1% привело бы к увеличению прибыли Общества до налогообложения на 316 734 тыс. руб.; на 31 декабря 2016 г. – 186 240 тыс. руб. Снижение текущей рыночной стоимости долговых ценных бумаг на 1% привело бы к уменьшению величины прибыли до налогообложения на 316 734 тыс. руб.; на 31 декабря 2016 г. – 199 679 тыс. руб. Оценка влияния изменения рыночной стоимости долговых ценных бумаг на прибыль до налогообложения произведена исходя из допущения о том, что прочие переменные, влияющие на данную величину, остаются неизменными.

## Оценка рискованности вложений в депозиты

По состоянию на 31 декабря 2017 года Общество не имело депозитных вкладов в кредитных организациях. Приведенная ниже таблица представляет информацию о депозитных вкладах в кредитных организациях в разрезе групп риска, определяемых в соответствии с внутренней методологией Общества, тыс. руб.:

Группа риска	(тыс. руб.)	
	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
очень низкий риск	60 000	5 500 000
низкий риск	–	5 000 000
стандартный риск	–	1 600 000
высокий риск	–	–
<b>Итого</b>	<b>60 000</b>	<b>12 100 000</b>

## Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и различия в трактовке могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

Интерпретация отдельных положений российского налогового законодательства в совокупности с последними тенденциями в правоприменительной практике указывают на то, что налоговые органы и суды могут занимать более жесткую позицию при применении законодательства и проверке налоговых расчетов. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Действующие в России правила трансфертного ценообразования позволяют налоговым органам применять корректировки по трансфертному ценообразованию и начислять дополнительные обязательства по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость в отношении контролируемых сделок, в случае если цена сделки отличается от рыночного уровня цен, и если компании Группы не смогут предъявить доказательства того, что в данных сделках использовались рыночные цены.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2017 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

## 27. ИНФОРМАЦИЯ О СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВАХ

По состоянию на 31 декабря 2017 года Обществом подано 54 иска на общую сумму 663 534 тыс. руб., решения по которым по состоянию на дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности не вынесены.

В таблице представлены наиболее крупные из исков:

Суд	Ответчик	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.
АС Московской области	Каскад ООО	О взыскании убытков в виде платы за подключение к сетям водоснабжения № П-02 от 18.05.2011	286 280
АС Московской области	Каскад ООО	взыскание убытков в виде платы за подключение к электросетям по договору от 18.12.2013 № ДЗ-147, соглашению от 17.11.2011 № ИД-3	183 385
АС Москвы	Кировская региональная ипотечная корпорация АО (АО КРИК)	Расторжение ДКП закладных от 01.10.2009 г. № 06-09/773-ф, взыскание убытков	14 311
АС Москвы	Булатниково ЖК ООО (КВАРТСТРОЙ-МО ООО)	взыскание задолженности по договору от 27.02.2012 № ДЗ-3	13 933
АС Москвы	Булатниково ЖК ООО (КВАРТСТРОЙ-МО ООО)	взыскание задолженности по договору от 27.02.2012 № ДЗ-3	13 636
АС Москвы	Сибстройсервис АО	взыскание задолженности по договору № ДЗ-78 от 23.07.2013	10 597

## 28. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Наиболее существенными событиями, произошедшими после отчетной даты, являются:

1. 30 января 2018 года ПАО Московская биржа зарегистрировала биржевые облигации Общества объемом 15 млрд рублей и включила их во второй уровень котировального списка.
2. 13 февраля 2018 года Общество осуществило погашение 100,0% номинальной стоимости еврооблигаций АИЖК-02-2018-евро на сумму 15 млрд рублей.
3. 28 февраля 2018 года единственным акционером АО «АФЖС» (АО «ДОМ.РФ») принято решение о добровольной ликвидации АО «АФЖС».

Генеральный директор

16 марта 2017 года



А.А. Плутник