



**Акционерное общество «ДОМ.РФ»**

Консолидированная финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2017 года

# Консолидированная финансовая отчетность с заключением независимого аудитора Акционерного общества «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о прибылях и убытках	9
Консолидированный отчет о совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	13
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Введение	14
2. Основа подготовки отчетности	16
3. Объединение под общим контролем	17
4. Процентные доходы и расходы	18
5. Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	18
6. Операционные расходы	19
7. Налог на прибыль	19
8. Денежные средства и их эквиваленты	21
9. Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	22
10. Средства в финансовых учреждениях	23
11. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	24
12. Кредиты клиентам	27
13. Резервы под обесценение долговых финансовых активов	37
14. Инвестиции в ассоциированные компании	38
15. Инвестиционная недвижимость	38
16. Недвижимость для продажи	39
17. Основные средства и нематериальные активы	40
18. Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	41
19. Прочие активы	42
20. Средства финансовых учреждений	43
21. Средства клиентов	43
22. Облигации и векселя выпущенные	44
23. Прочие заемные средства	45
24. Субординированные займы	47
25. Резервы под обесценение прочих активов и по договорным и условным обязательствам	47
26. Прочие обязательства	49
27. Капитал	49
28. Договорные и условные обязательства	51
29. Информация по сегментам	53
30. Структурированные компании	58
31. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	58
32. Управление финансовыми рисками	59
33. Анализ сроков погашения активов и обязательств	73
34. Оценка справедливой стоимости	76
35. Операции со связанными сторонами	80
36. Неконтрольные доли участия	82
37. Переданные финансовые активы и взаимозачет	84
38. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	86
39. Основные принципы учетной политики	86
40. Существенные учетные суждения и оценки	98
41. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций	99
42. Переклассификации	106
43. События после отчетной даты	108

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Наблюдательному совету  
АО «ДОМ.РФ»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о прибылях и убытках за 2017 год, консолидированного отчета о совокупном доходе за 2017 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2017 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной 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 3 к консолидированной финансовой отчетности «Объединение бизнеса под общим контролем», в котором описано, что в 2017 году АКБ «Российский капитал» (ПАО) и его дочерние организации перешли под контроль АО «ДОМ.РФ». В консолидированной финансовой отчетности Группа учитывает данное объединение бизнеса под общим контролем по методу объединения долей и включает активы и обязательства дочерней организации начиная с даты получения контроля в декабре 2017 года. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Мы обращаем внимание на примечание «Введение» к консолидированной финансовой отчетности, а именно на то, что 14 марта 2018 года АО «АИЖК» 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 консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной 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 консолидированной 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 консолидированной 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 консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<b>Резервы под обесценение кредитов клиентам</b>	<b>Резерв под обесценение закладных</b>
Оценка уровня резерва под обесценение кредитов клиентам является ключевой областью суждения руководства Группы. Выявление признаков обесценения и определение возмещаемой стоимости являются процессом, включающим значительное использование профессионального суждения, допущений и анализ различных факторов, в том числе финансового состояния заемщика, ожидаемых будущих денежных потоков и стоимости залогового имущества. Использование различных моделей и допущений может существенно повлиять на сумму резерва под обесценение кредитов клиентам. В силу существенности сумм кредитов клиентам, которые в совокупности составляют 71% от общей суммы активов Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, 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 Группой 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 Группы, 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.
	<b>Резерв под обесценение кредитов юридическим лицам</b>
	Наши аудиторские процедуры включали в себя анализ методологии оценки обесценения кредитов, выданных юридическим лицам, а также анализ и тестирование средств контроля над процессами выявления признаков обесценения и расчета резерва под обесценение кредитов. В отношении оценки обесценения кредитов клиентам на коллективной основе, мы провели анализ допущений и тестирование исходных данных, использованных Группой, а также модели рейтингования клиентов и оценки вероятности дефолта в зависимости от рейтинга. Мы проанализировали последовательность суждений руководства Группы, применяемых при оценке уровня убытка в случае дефолта в зависимости от типа обеспечения по кредитам. В отношении оценки обесценения кредитов клиентам на индивидуальной основе, мы осуществили анализ ожидаемых будущих денежных потоков, в том числе в случае обращения взыскания на

## Ключевой вопрос аудита

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

### Оценка инвестиционной недвижимости

Ввиду существенности суммы инвестиционной недвижимости и значительного уровня суждений руководства при определении справедливой стоимости, оценка инвестиционной недвижимости рассматривается нами как один из ключевых вопросов аудита консолидированной финансовой отчетности Группы за 2017 год. Совокупная стоимость инвестиционной недвижимости Группы составляет 2% от общего объема ее активов на 31 декабря 2017 года. Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводилось руководством Группы с привлечением независимого оценщика.

залоговое имущество, на основании нашего профессионального суждения и доступной информации на рынке.

Мы рассмотрели информацию, раскрытую в примечаниях «Кредиты клиентам» и «Управление финансовыми рисками» к консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры в отношении оценки объектов инвестиционной недвижимости включали анализ компетентности и объективности независимого оценщика, привлеченного руководством Группы, изучение принятых существенных допущений, а также сопоставление исходных данных, использованных при оценке, с доступной рыночной информацией о стоимости объектов и иными данными, наблюдаемыми на рынке. Для анализа методологии оценки и принятых допущений нами были привлечены собственные специалисты в области оценки недвижимости.

Мы рассмотрели информацию, раскрытую в отношении оценки инвестиционной недвижимости, в частности, чувствительности ее справедливой стоимости к изменению ключевых допущений. Информация об оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости представлена в примечании «Инвестиционная недвижимость» и «Оценка справедливой стоимости» к консолидированной финансовой отчетности.

### Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные

Совокупная стоимость облигаций с ипотечным покрытием, классифицируемых как займы выданные, отраженных на балансе АО «ДОМ.РФ», составляет 9% от общего объема ее активов на 31 декабря 2017 года. Определение амортизированной стоимости таких облигаций производится путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков с использованием эффективной процентной ставки соответствующего инструмента в качестве ставки дисконтирования. Размер и сроки ожидаемых будущих потоков существенно зависят от ожидаемого уровня досрочных погашений, которые в свою очередь зависят от макроэкономических показателей и характеристик ипотечного покрытия. Группа применяет статистическое моделирование для определения указанных параметров. Мы считаем, что данный вопрос является одним из ключевых вопросов аудита, поскольку балансовая стоимость облигаций с ипотечным покрытием может существенным образом колебаться в зависимости от допущений, используемых Группой при оценке ожидаемых будущих потоков.

Наши аудиторские процедуры заключались в проверке правильности исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости облигаций с ипотечным покрытием. Проведенные аудиторские процедуры, помимо прочего, включали ретроспективный анализ данных о денежных потоках по облигациям с ипотечным покрытием, в частности сроков и величины денежных потоков по таким инструментам, и альтернативный пересчет балансовой стоимости инструментов, отраженных на балансе Группы, с использованием результатов такого анализа.

Мы рассмотрели информацию об облигациях с ипотечным покрытием и о принципах их учетной политики, раскрытую в примечаниях «Кредиты клиентам» и «Основные принципы учетной политики» к консолидированной финансовой отчетности.

### Оценка обязательств по завершению строительства объектов СУ-155

Оценка уровня резерва по обязательствам по завершению строительства объектов ГК СУ-155 является еще одной ключевой областью суждения руководства Группы. Расчет резерва по обязательствам по завершению строительства объектов ГК СУ-155 требует существенных суждений со стороны руководства, из-за присущей

Наши аудиторские процедуры включали в себя анализ применяемой руководством методологии оценки резерва по обязательствам по завершению строительства объектов ГК СУ-155, ее сопоставление с общепринятой в отрасли методологией расчета резерва по условным обязательствам, а также тестирование средств контроля в отношении фактически понесенных расходов на

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<p>ему сложности в оценке будущих затрат и необходимости его ежегодного пересмотра и корректировки с учетом наилучшей расчетной оценки. В силу существенности суммы вышеупомянутого резерва, который составляет 3% от общей суммы обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также значительного использования профессионального суждения, оценка резерва по обязательствам по завершению строительства объектов ГК СУ-155 представляла собой еще один из ключевых вопросов аудита.</p>	<p>строительство. Наша проверка оценки обязательств по завершению строительства объектов ГК СУ-155 включала в себя понимание юридических и конструктивных обязательств в отношении строительства объектов ГК СУ-155 на основе договорных соглашений и соответствующего местного законодательства. Мы также проверили расчеты и рассмотрели соответствующие допущения, используемые руководством.</p> <p>Информация об обязательствах по строительству объектов ГК СУ-155 раскрыта в примечании «Резервы под обесценение прочих финансовых активов и по договорным и условным обязательствам» к консолидированной финансовой отчетности, информация о принципах учетной политики и основных используемых допущениях раскрыта в Примечании «Основы подготовки отчетности» к консолидированной финансовой отчетности.</p>

### **Прочая информация, включенная в Годовой отчет АО «ДОМ.РФ»**

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

Наше мнение о консолидированной 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 консолидированной 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 консолидированной 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 консолидированную финансовую отчетность**

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, прекратить ее 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 консолидированной финансовой отчетности Группы.

## **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная 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 консолидированной 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 консолидированной 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 Группы;
- ▶ 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 Группы 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 консолидированной 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

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 консолидированной 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»

15 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.



# Консолидированный отчет о прибылях и убытках

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2017 год	2016 год
Процентные доходы	4	35 272	36 542
Процентные расходы	4	(17 196)	(17 558)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>18 076</b>	<b>18 984</b>
Восстановление/(создание) резервов под обесценение долговых финансовых активов	13	1 213	(816)
<b>Чистые процентные доходы после создания резерва под обесценение долговых финансовых активов</b>		<b>19 289</b>	<b>18 168</b>
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	19	5 337	2 359
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(156)	(56)
Расходы за вычетом доходов по инвестиционной недвижимости	15	(2 151)	(4)
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		138	24
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов	5	4 827	(270)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	5	319	628
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости		14	963
Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью для продажи	16	87	22
Восстановление/(создание) резервов под обесценение прочих активов и под условные обязательства	25	497	(512)
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		435	113
<b>Непроцентные доходы</b>		<b>9 347</b>	<b>3 267</b>
<b>Операционные доходы</b>		<b>28 636</b>	<b>21 435</b>
Операционные расходы	6	(7 535)	(6 151)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>21 101</b>	<b>15 284</b>
Расход по налогу на прибыль	7	(3 115)	(1 574)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>17 986</b>	<b>13 710</b>

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 15 марта 2018 года.

Плутник А.А.  
Генеральный директор, Председатель Правления

Шлепов В.И.  
Финансовый директор

**Консолидированный отчет о совокупном доходе**

(в миллионах российских рублей)

	<u>2017 год</u>	<u>2016 год</u>
<b>Чистая прибыль</b>	<u>17 986</u>	<u>13 710</u>
Прочий совокупный доход		
<b>Прочий совокупный доход за отчетный период, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>		
Нереализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов	299	724
Реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов	<u>(111)</u>	<u>(19)</u>
<b>Итого прочий совокупный доход за отчетный период, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>	<u>188</u>	<u>705</u>
<b>Итого совокупный доход за отчетный период</b>	<u><u>18 174</u></u>	<u><u>14 415</u></u>

## Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	8	44 302	19 552
Обязательные резервы на счетах в Банке России		1 985	-
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	9	3 338	585
- в том числе заложенные по договорам «репо»		1 772	-
Средства в финансовых учреждениях	10	9 935	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	11	77 808	2 001
- в том числе заложенные по договорам «репо»		50 120	-
Кредиты клиентам	12	546 533	276 582
- в том числе заложенные по договорам «репо»		14 324	5 053
Инвестиции в ассоциированные компании	14	121	-
Инвестиционная недвижимость	15	16 414	13 495
Недвижимость для продажи	16	13 007	2 108
Основные средства	17	3 831	618
Нематериальные активы	17	1 403	587
Требования по текущему налогу на прибыль		282	755
Требования по отложенному налогу на прибыль	7	2 780	3 030
Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	18	21 154	-
Прочие активы	19	24 554	2 930
<b>Итого активы</b>		<b>767 447</b>	<b>323 687</b>
<b>Обязательства</b>			
Средства финансовых учреждений	20	47 075	-
Средства клиентов	21	217 948	2 999
Облигации и векселя выпущенные	22	260 767	128 466
Прочие заемные средства	23	55 615	44 221
Субординированные займы	24	32 423	-
Резервы по договорным и условным обязательствам	25	27 527	1 929
Обязательства по текущему налогу на прибыль		9	-
Прочие обязательства	26	10 831	2 974
<b>Итого обязательства</b>		<b>652 195</b>	<b>180 589</b>
<b>Собственные средства</b>			
Акционерный капитал	27	105 993	100 360
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи		3 425	(456)
Фонд переоценки офисной недвижимости в составе основных средств		569	-
Нераспределенная прибыль		4 266	43 194
<b>Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»</b>		<b>114 253</b>	<b>143 098</b>
Неконтрольные доли участия		999	-
<b>Итого собственные средства</b>		<b>115 252</b>	<b>143 098</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>767 447</b>	<b>323 687</b>

## Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2017 год	2016 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные		35 741	32 195
Проценты уплаченные		(17 227)	(16 720)
Прочие полученные операционные доходы		4 726	3 000
Операционные расходы уплаченные		(5 898)	(5 906)
Уплаченный налог на прибыль		(2 133)	(1 658)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>		<b>15 209</b>	<b>10 911</b>
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		(2 703)	254
Средства в финансовых учреждениях		(74)	10 535
Кредиты клиентам		(103 316)	(1 695)
Недвижимость для продажи		763	451
Прочие активы		(689)	638
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>			
Средства клиентов		469	2 999
Средства финансовых учреждений		10 060	-
Выплаты по договорным и условным обязательствам		(215)	(81)
Прочие обязательства		(398)	258
<b>Чистое (расходование)/поступление денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>(80 894)</b>	<b>24 270</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи		(112)	(363)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи		2 105	2 722
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг, удерживаемых до погашения		-	1 022
Приобретение инвестиционной недвижимости		(4 417)	(13 495)
Приобретение внеоборотных активов, предназначенных для распределения	18	(24 952)	-
Эффект присоединения АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)	3	12 310	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(879)	(714)
Продажа основных средств и нематериальных активов		-	4
<b>Чистое расходование денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>(15 945)</b>	<b>(10 824)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Размещение облигаций и векселей		160 708	6 282
Выкуп и погашение облигаций и векселей выпущенных		(40 711)	(27 787)
Получение прочих заемных средств		14 000	-
Погашение прочих заемных средств		(1 551)	(1 650)
Дивиденды уплаченные	27	(6 855)	(4 318)
Выплаты в Фонд ЕИРЖС	27	(3 428)	(2 159)
Финансовая помощь ЖСК «Остров»	27	(574)	-
<b>Чистое поступление/(расходование) денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>121 589</b>	<b>(29 632)</b>
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>24 750</b>	<b>(16 186)</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>		<b>19 552</b>	<b>35 738</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>		<b>44 302</b>	<b>19 552</b>
<b>Значимые неденежные операции</b>			
Приобретение инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа		985	-
Неттинг требований по ИЦБ и обязательств по договорам прямого «репо»		1 670	1 611
Взаимозачет требования по текущему налогу на прибыль против обязательства по уплате НДС		85	-

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

# Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Акцио- нерный капитал	Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	Фонд переоценки офисной недвижимости в составе основных средств	Нераспреде- ленная прибыль	Итого собственные средства, принадле- жащие акционеру АО «ДОМ.РФ»	Неконтроль- ные доли участия	Итого собственные средства
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 года</b>		100 360	(1 161)	-	36 032	135 231	-	135 231
Чистая прибыль		-	-	-	13 710	13 710	-	13 710
Прочий совокупный доход		-	705	-	-	705	-	705
<b>Совокупный доход</b>		-	705	-	13 710	14 415	-	14 415
Дивиденды выплаченные	27	-	-	-	(4 389)	(4 389)	-	(4 389)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	27	-	-	-	(2 159)	(2 159)	-	(2 159)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года</b>		100 360	(456)	-	43 194	143 098	-	143 098
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года</b>		100 360	(456)	-	43 194	143 098	-	143 098
Чистая прибыль		-	-	-	17 986	17 986	-	17 986
Прочий совокупный доход		-	188	-	-	188	-	188
<b>Совокупный доход</b>		-	188	-	17 986	18 174	-	18 174
Дивиденды объявленные	27	-	-	-	(7 067)	(7 067)	-	(7 067)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	27	-	-	-	(3 428)	(3 428)	-	(3 428)
Увеличение акционерного капитала	27	2 000	-	-	(2 000)	-	-	-
Финансовая помощь ЖСК «Остров»	27	-	-	-	(820)	(820)	-	(820)
Эффект присоединения АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)	3	3 633	3 693	569	(43 599)	(35 704)	999	(34 705)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>		105 993	3 425	569	4 266	114 253	999	115 252

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

## 1. Введение

### Основные виды деятельности

#### *Основные направления деятельности акционерного общества «ДОМ.РФ»*

2 марта 2018 года Распоряжением Росимущества №97-р фирменное наименование АО «АИЖК» изменено на АО «ДОМ.РФ», 14 марта 2018 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

Основными направлениями деятельности акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее – «ДОМ.РФ») являются:

- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- ▶ развитие рынка арендного жилья с использованием механизма коллективных инвестиций;
- ▶ вовлечение в оборот и предоставление федеральных земельных участков для целей жилищного строительства;
- ▶ создание универсального ипотечно-строительного банка на базе акционерного коммерческого банка «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (публичное акционерное общество) (далее – «АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)» или «Банк»).

ДОМ.РФ осуществляет выкуп залладных по ипотечным жилищным кредитам (далее – «залладные») у первоначальных кредиторов/поставщиков залладных, осуществляющих деятельность в Российской Федерации, предоставление ипотечных жилищных займов через агентов ДОМ.РФ, приобретение ипотечных ценных бумаг и выдачу поручительств по ипотечным ценным бумагам.

С 13 июля 2015 года ДОМ.РФ осуществляет управление Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – «Фонд «РЖС»») в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 225-ФЗ») и Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – «Федеральный закон № 161-ФЗ»).

В июне 2016 года в Федеральный закон № 225-ФЗ и Федеральный закон № 161-ФЗ были внесены изменения, которые вступили в силу 1 сентября 2016 года:

- ▶ инициирован процесс ликвидации Фонда «РЖС»;
- ▶ функции Фонда «РЖС», а также права и обязанности, активы и обязательства перешли к ДОМ.РФ.

В декабре 2017 года завершена ликвидация Фонда «РЖС».

28 декабря 2017 года Банк России отозвал лицензию АО «СК АИЖК» на осуществление страхования и перестрахования на основании заявления АО «СК АИЖК».

ДОМ.РФ находится в 100% собственности Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

ДОМ.РФ было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года. Местонахождение ДОМ.РФ: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

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 (примечание 3).

АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) осуществляет свою деятельность с учетом Плана финансового оздоровления (далее – «ПФО»), утвержденного решением Правления государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (далее – «АСВ») от 29 августа 2017 года (протокол № 105) и Советом директоров Банка России от 1 сентября 2017 года (протокол № 22), являющегося приложением к Плану участия АСВ в предупреждении банкротства АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО).

*Утверждение Стратегии развития единого института развития в жилищной сфере на 2016-2020 годы в новой редакции (далее – «Стратегия»)*

30 ноября 2017 года Наблюдательный совет ДОМ.РФ утвердил обновленную стратегию единого института развития в жилищной сфере на 2016-2020 годы, которая учитывает интеграцию АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) и его дальнейшее развитие в составе единого института развития в жилищной сфере.



## 1. Введение (продолжение)

### Основные виды деятельности (продолжение)

Актуализация Стратегии проводилась в связи с передачей 100% акций АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в уставный капитал ДОМ.РФ, а также изменением государственных программ в области развития ипотечного кредитования, арендного жилья и жилищного строительства.

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

<b>Организация</b>	<b>Год начала консолидации</b>	<b>Доля владения, %</b>	
		<b>31 декабря 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
АО «ДОМ.РФ»		Материнская организация	
АО «АФЖС»	2009	100,00	100,00
АО «СК АИЖК»	2010	100,00	99,98
Фонд «РЖС»	2015	-	Федеральный закон № 225-ФЗ
ООО «УК АИЖК»	2016	100,00	100,00
ЗПИФН «Кутузовский»	2016	100,00	100,00
ООО «УК Фабрики ИЦБ»	2017	100,00	-

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

НАО «Первый ипотечный Агент АИЖК»	2006	-	договорное соглашение
НАО «Второй ипотечный Агент АИЖК»	2006	-	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»	2009	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»	2010	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	2010	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»	2011	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»	2012	договорное соглашение	
ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»	2012	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»	2013	договорное соглашение	
АНМЛ Finance DAC	2013	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	2014	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	2014	договорное соглашение	
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (далее – Фабрика ИЦБ)	2016	100,00	100,00

АКБ «Российский капитал» (ПАО) и его дочерние организации (далее – Группа РК):

АКБ «Российский капитал» (ПАО)	2017	100,00	-
АО «Социнвестбанк»	2017	100,00	-
ООО «РК Инвест»	2017	99,99	-
ООО «РК Актив»	2017	99,99	-
ООО «РК Недвижимость»	2017	99,99	-
ООО «РК Строй»	2017	99,99	-
ООО «РК-ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ»	2017	98,00	-
АО «АА Групп»	2017	95,00	-
АО «АЗИЯ КОРПОРЕЙШН»	2017	95,00	-
ОАО «ЩЛЗ»	2017	51,00	-

## 1. Введение (продолжение)

### Основные виды деятельности (продолжение)

Также в данную консолидированную финансовую отчетность включено ЗАО «Щербинка ОТИС Лифт», учитываемое как ассоциированное предприятие с долей владения 45,00%.

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ.

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
АКРА	национальная	AAA	AAA
Fitch	международная	BBB-	BBB-
Standard & Poor's	международная	BB+	BB+
Moody's	международная	Ba1	Ba1

Основные источники финансирования Группы – облигационные займы и взносы в уставный капитал. По состоянию на 31 декабря 2017 года 71 143 млн рублей (27,3%) выпущенных Группой облигаций обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации (31 декабря 2016 года: 87 529 млн рублей (68,1%)) (примечание 22).

Группа осуществляет деятельность в Российской Федерации. Выручка получена от операций на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2017 года численность работников Группы составляет 6 461 человек, в том числе численность Группы РК – 6 110 человек (включая численность ОАО «ЩЛЗ» – 1 727 человек), численность проектного офиса – 20 человек (31 декабря 2016 года: численность Группы – 289 человек, в том числе численность Группы РК – ноль, численность ОАО «ЩЛЗ» – ноль, численность проектного офиса – ноль).

## 2. Основа подготовки отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2017 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – РСБУ), Группа обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных Группы, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок, переклассификации и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в российских рублях («рубли»), которые являются национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность ДОМ.РФ.

Операции в иностранных валютах первоначально пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Все данные консолидированной финансовой отчетности были округлены с точностью до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Формат представления данных в настоящей консолидированной финансовой отчетности за 2017 год отличается от использованного при представлении консолидированной финансовой за 2016 год в связи с увеличением состава видов деятельности в результате интеграции АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в единый институт развития в жилищной сфере и обусловленных этим активов, обязательств, доходов, расходов, потоков денежных средств (примечание 42).

### 3. Объединение под общим контролем

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 соответствии со статьей 3 Федерального закона 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» с 26 декабря 2017 года АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) является организацией единого института развития в жилищной сфере.

АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) находилось в 100% собственности Российской Федерации на дату сделки, и объединение было учтено как сделка под общим контролем. Активы и обязательства АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) были приняты к учету по их балансовой стоимости на дату присоединения. Уставный капитал ДОМ.РФ был увеличен на 3 633 млн рублей за счет выпуска 1 453 200 обыкновенных акций в пользу Федерального агентства по управлению государственным имуществом. Превышение номинальной стоимости выпущенных акций над общей балансовой стоимостью чистых активов Банка на дату присоединения было учтено как корректировка нераспределенной прибыли.

	<b>Балансовая стоимость на дату объединения</b>
<b>Активы</b>	
Денежные средства и их эквиваленты	12 310
Обязательные резервы на счетах в Банке России	1 985
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	1
Средства в финансовых учреждениях	8 418
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	77 808
- в том числе заложенные по договорам «репо»	50 120
Кредиты клиентам	160 464
Инвестиции в ассоциированные компании	121
Недвижимость для продажи	10 344
Основные средства	3 056
Нематериальные активы	422
Требования по текущему налогу на прибыль	209
Требования по отложенному налогу на прибыль	180
Прочие активы	15 854
<b>Итого активы</b>	<b>291 172</b>
<b>Обязательства</b>	
Средства финансовых учреждений	37 015
Средства клиентов	214 481
Облигации и векселя выпущенные	5 634
Прочие заемные средства	3 408
Субординированные займы	32 423
Резервы по договорным и условным обязательствам	26 410
Обязательства по текущему налогу на прибыль	8
Прочие обязательства	6 498
<b>Итого обязательства</b>	<b>325 877</b>
<b>Итого чистые активы</b>	<b>(34 705)</b>
Неконтрольные доли участия	999
<b>Итого эффект на капитал, относящийся к акционерам Группы</b>	<b>(35 704)</b>

Неконтрольные доли участия относятся к ОАО «ЩЛЗ» (примечание 36) и оценены по пропорциональной доле неконтрольных акционеров в его чистых активах.

#### 4. Процентные доходы и расходы

	2017 год	2016 год
<b>Процентные доходы</b>		
Кредиты клиентам	33 594	32 314
Денежные средства и их эквиваленты	1 191	2 848
Средства в финансовых учреждениях	124	1 000
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	-	58
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	79	274
<b>Итого процентные доходы по финансовым активам, не оцениваемым по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка</b>	34 988	36 494
Долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	284	48
<b>Итого процентные доходы</b>	35 272	36 542
<b>Процентные расходы</b>		
Облигации и векселя выпущенные	(13 150)	(13 442)
Кредиты и займы полученные	(4 046)	(4 116)
<b>Итого процентные расходы</b>	(17 196)	(17 558)
<b>Чистые процентные доходы</b>	18 076	18 984

За 2016 год в состав процентных доходов по средствам в финансовых учреждениях включены доходы от размещения свободных денежных средств в депозиты сроком до 90 дней.

#### 5. Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов

	2017 год	2016 год
Доход от первоначального признания кредита ГК Внешэкономбанк (примечание 23)	4 810	-
Доход от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов	285	-
Доход от первоначального признания государственной помощи	5	55
Убыток от первоначального признания ипотечных жилищных кредитов (закладных) и стабилизационных займов	(39)	(192)
Убыток от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов	(234)	-
Убыток от первоначального признания займов по прекращаемым видам деятельности	-	(133)
<b>Итого доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов</b>	4 827	(270)
Результат от досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (закладных) и стабилизационных займов	188	326
Результат от досрочного погашения выпущенных облигаций	70	(5)
Результат от досрочного погашения кредитов и займов по прекращаемым видам деятельности	61	307
<b>Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов</b>	319	628

Доход от первоначального признания отражен при получении кредита от ГК Внешэкономбанк по ставке ниже рыночной (примечание 23).

## 5. Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов (продолжение)

Доход от первоначального признания государственной помощи представляет собой единовременную прибыль от ожидаемой суммы государственной поддержки в счет компенсации единовременного убытка от предоставления ипотечных кредитов по ставке ниже рыночной (постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 года № 220 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)»). Данное Постановление действовало в отношении ипотечных жилищных кредитов, выданных физическим лицам в период с 1 марта 2015 года по 1 января 2017 года. В случае выкупа до 1 марта 2017 года кредитов, выданных физическим лицам до 1 января 2017 года и соответствующих условиям Постановления, Группа имела право на получение государственной поддержки. По состоянию на 31 декабря 2017 года действие данного Постановления завершено.

Убыток от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов в сумме 234 млн рублей был признан в результате предоставления займа АО «Роснефтегаз» по ставке ниже рыночной. (примечание 12). Доход от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов в сумме 285 млн рублей был признан в результате предоставления средств Группе СИБУР (ПАО «СИБУР Холдинг» и его дочерние общества) по ставке выше рыночной (примечание 12).

Доход от досрочного погашения финансовых активов представляет собой восстановление несамортизированной части убытка, отраженного при первоначальном признании, при досрочном погашении финансовых активов.

## 6. Операционные расходы

	2017 год	2016 год
Вознаграждение сотрудников	(3 579)	(2 749)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 504)	(1 680)
Профессиональные услуги	(709)	(366)
Аренда и содержание помещений	(331)	(398)
Износ и амортизация	(328)	(309)
Комиссии за услуги депозитариев	(256)	(242)
Коммуникационные и информационные услуги	(214)	(188)
Расходы на рекламу и маркетинг	(136)	(63)
Расходы на благотворительность	(50)	(16)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(35)	(107)
Прочие	(16)	(33)
<b>Операционные расходы без учета расходов на интеграцию</b>	<b>(7 158)</b>	<b>(6 151)</b>
Расходы на интеграцию	(377)	-
<b>Итого операционные расходы</b>	<b>(7 535)</b>	<b>(6 151)</b>

В расходы на интеграцию включены расходы на профессиональные услуги и расходы на вознаграждение сотрудников, предусматриваемые Планом мероприятий по интеграции АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в единый институт развития в жилищной сфере, утвержденным Наблюдательным советом ДОМ.РФ 13 июля 2017 года.

## 7. Налог на прибыль

	2017 год	2016 год
Расход по текущему налогу на прибыль	(2 732)	(1 499)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(383)	(75)
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(3 115)</b>	<b>(1 574)</b>

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным и ипотечным ценным бумагам, составляла 20% в 2017 и 2016 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15%.

Эффективная ставка налога на прибыль отличается от законодательно установленной ставки налогообложения прибыли. Ниже представлена выверка расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по законодательно установленной ставке с фактическим расходом по налогу на прибыль:

## 7. Налог на прибыль (продолжение)

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	21 101	15 284
<b>Законодательно установленная ставка налога</b>	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(4 220)	(3 057)
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	(33)	88
Доход, облагаемый по ставке отличной от 20%	635	604
Изменение отложенных налоговых активов, не отраженных в отчете о финансовом положении	449	83
Возмещение по налогу на прибыль прошлых лет	54	708
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>(3 115)</b>	<b>(1 574)</b>

В 2017 году по результатам камеральной налоговой проверки Группа получила право на возмещение излишне уплаченного Фондом «РЖС» налога на прибыль за 2013-2015 гг. в сумме 54 млн рублей (в 2016 году: 708 млн рублей за 2012-2015 гг.).

### Изменение величины временных разниц в течение 2017 года

	<i>1 января 2017 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>Объединение под общим контролем</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Резерв под обесценение и прочие убытки	1 853	(108)	-	296	2 041
Начисления	795	270	-	-	1 065
Убыток от первоначального признания финансовых активов	484	(38)	-	-	446
Оценка ценных бумаг и производных финансовых инструментов	350	(49)	(47)	-	254
Справедливая стоимость недвижимости для продажи	18	23	-	-	41
Нематериальные активы	(14)	45	-	10	41
Инвестиции в консолидируемые компании	-	322	-	-	322
Прочие	-	-	-	39	39
<b>Отложенный налоговый актив</b>	<b>3 486</b>	<b>465</b>	<b>(47)</b>	<b>345</b>	<b>4 249</b>
Основные средства	-	-	-	(75)	(75)
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	-	(24)	(24)
Запасы	-	-	-	(66)	(66)
Облигации выпущенные	(12)	(1)	-	-	(13)
Справедливая стоимость кредитов полученных	(444)	(847)	-	-	(1 291)
<b>Отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(456)</b>	<b>(848)</b>	<b>-</b>	<b>(165)</b>	<b>(1 469)</b>
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>3 030</b>	<b>(383)</b>	<b>(47)</b>	<b>180</b>	<b>2 780</b>



## 7. Налог на прибыль (продолжение)

### Изменение величины временных разниц в течение 2016 года

	<i>1 января 2016 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Резерв под обесценение и прочие убытки	2 175	(322)	-	1 853
Начисления	549	246	-	795
Убыток от первоначального признания финансовых активов	838	(354)	-	484
Оценка ценных бумаг и производных финансовых инструментов	123	403	(176)	350
Справедливая стоимость недвижимости для продажи	80	(62)	-	18
Прочие	58	(58)	-	-
<b>Отложенный налоговый актив</b>	<b>3 823</b>	<b>(147)</b>	<b>(176)</b>	<b>3 500</b>
Нематериальные активы	10	(24)	-	(14)
Облигации выпущенные	(5)	(7)	-	(12)
Справедливая стоимость кредитов полученных	(547)	103	-	(444)
<b>Отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(542)</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>(470)</b>
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>3 281</b>	<b>(75)</b>	<b>(176)</b>	<b>3 030</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года руководство полагает, что Группа получит налогооблагаемую прибыль в будущем, что позволит Группе реализовать признанный отложенный налоговый актив в полном объеме.

Отложенный налоговый актив, возникший на балансе АО «АФЖС» в сумме 795 млн рублей (31 декабря 2016 года: 952 млн рублей), не был признан в консолидированном отчете о финансовом положении, так как Группа оценивает вероятность реализации такого актива как низкую. По состоянию на 31 декабря 2017 года по статье «Инвестиции в консолидируемые компании» в связи с ликвидацией АО «АФЖС» признан отложенный налоговый актив, относящийся к инвестициям ДОМ.РФ в АО «АФЖС».

Также по состоянию на 31 декабря 2017 года в консолидированном отчете о финансовом положении не были признаны отложенные налоговые активы, относящиеся к Группе РК, в сумме 22 134 млн рублей. Чистые активы Группы РК на дату объединения отрицательные (примечание 3), и возможность использования данных отложенных налоговых активов будет зависеть от результатов реализации Стратегии.

## 8. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	33 027	9 747
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	6 750	-
Касса	2 784	-
Средства в клиринговых и брокерских организациях	1 378	-
Средства Фонда национального благосостояния, предоставленные ГК Внешэкономбанк на текущих счетах	363	1 036
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	-	3 425
Облигации со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска	-	5 344
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>44 302</b>	<b>19 552</b>

Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах, представляют собой корреспондентские счета, открытые в Банке России, а также счета ностро в российских и иностранных финансовых учреждениях.

## 8. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Средства в клиринговых и брокерских организациях, представляют собой гарантийное клиринговое обеспечение и торговые счета, открытые в НКО НКЦ (АО) и НКО АО НРД.

По состоянию на 31 декабря 2016 года в рамках сделок обратного «репо» со сроком погашения до трех месяцев в залог были получены облигации федерального займа, справедливая стоимость которых на 31 декабря 2016 года составила 3 733 млн рублей.

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

В рамках реализации Программы помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации, в ноябре 2015 года ДОМ.РФ получило из федерального бюджета 4 500 млн рублей в виде взноса в уставный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. По состоянию на 31 декабря 2017 года все полученные средства распределены получателям Программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

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 млн рублей в виде взноса в уставный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Данные средства не были признаны в составе активов Группы по МСФО, так как Группа не имеет права распоряжаться ими по своему усмотрению и не ожидает от них поступления будущих экономических выгод. Средства могут быть использованы только на цели реализации Программы.

## 9. Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Облигации федерального займа, заложенные по договорам «репо»	1 772	-
Облигации федерального займа, без обременения	1 565	316
Производные финансовые инструменты	1	169
Облигации российских банков	-	59
Облигации российских компаний	-	41
<b>Итого финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</b>	<b>3 338</b>	<b>585</b>

В таблице ниже представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых инструментов (примечание 34), а также их условные суммы. Условные суммы, отраженные на совокупной основе, представляют собой сумму базового актива производного инструмента; на их основе оцениваются изменения стоимости производных инструментов. Условные суммы отражают объем операций, которые открыты на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года, и не отражают кредитный риск.

	31 декабря 2017 года			31 декабря 2016 года		
	Справедливая стоимость			Справедливая стоимость		
	Условная основная сумма	Актив	Обязательство	Условная основная сумма	Актив	Обязательство
Варрант	108	1	-	-	-	-
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	-	-	-	9 500	169	-
<b>Итого производные финансовые инструменты</b>	<b>108</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>9 500</b>	<b>169</b>	<b>-</b>

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

В таблице ниже предоставлена информация об основных характеристиках финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка:

	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Облигации федерального займа	2022 - 2033	7,10 - 7,75	2017 - 2022	7,40 - 11,90
Облигации российских банков	-	-	2018	8,40
Облигации российских компаний	-	-	2017 - 2020	8,20 - 14,15

В таблице ниже приводится анализ по кредитному качеству финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года. В случае наличия рейтингов разного уровня от различных международных рейтинговых агентств ценная бумага классифицируется в графу с наименьшим рейтингом.

	31 декабря 2017 года		
	Облигации	Производные финансовые инструменты	Итого
Standard & Poor's, Moody's, Fitch			
BB+, Ba1, BB+	3 337	-	3 337
Без рейтинга	-	1	1
<b>Итого финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</b>	<b>3 337</b>	<b>1</b>	<b>3 338</b>
	31 декабря 2016 года		
	Облигации	Производные финансовые инструменты	Итого
Standard & Poor's, Moody's, Fitch			
BBB-, Baa3, BBB-	61	-	61
BB+, Ba1, BB+	316	-	316
BB, Ba2, BB	28	-	28
BB-, Ba3, BB-	11	-	11
Без рейтинга	-	169	169
<b>Итого финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</b>	<b>416</b>	<b>169</b>	<b>585</b>

## 10. Средства в финансовых учреждениях

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Срочные межбанковские кредиты и депозиты со сроком более трех месяцев	9 503	-
Прочие средства в финансовых учреждениях	7 713	396
Средства с ограниченным правом пользования на расчетных счетах	1 531	1 456
<b>Итого средств в финансовых учреждениях до вычета резерва под обесценение</b>	<b>18 747</b>	<b>1 852</b>
Резерв под обесценение	(8 812)	(408)
<b>Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>9 935</b>	<b>1 444</b>

В результате получения контроля над Группой РК в составе средств в финансовых учреждениях на 31 декабря 2017 года отражены срочные межбанковские кредиты и депозиты со сроком более трех месяцев и прочие средства в финансовых учреждениях в общей сумме 16 820 млн рублей, в отношении которых был создан резерв в размере 8 402 млн рублей (примечание 13). Также в прочих средствах в финансовых учреждениях отражена задолженность Коммерческого банка «Судостроительный банк» (общество с ограниченной ответственностью), в котором были размещены депозиты в течение 2014 года в общей сумме 396 млн рублей. По данным депозитам по состоянию на 31 декабря 2017 года создан 100% резерв (31 декабря 2016 года: 100%).

# 10. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

Средства с ограниченным правом использования в размере 1 531 млн рублей (31 декабря 2016 года: 1 456 млн рублей) представлены неснижаемыми остатками на расчетных счетах в российском банке и являются обеспечением в рамках сделок секьюритизации ипотечных кредитов Группы (за исключением Фабрики ИЦБ).

# 11. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Инвестиционные ценные бумаги, заложенные по договорам «репо»</b>		
Облигации федерального займа	30 407	-
Корпоративные еврооблигации	7 456	-
Еврооблигации кредитных организаций	6 186	-
Еврооблигации, выпущенные Российской Федерацией	6 071	-
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, заложенные по договорам «репо»</b>	50 120	-
<b>Инвестиционные ценные бумаги, без обременения</b>		
Облигации федерального займа	12 391	2 001
Корпоративные еврооблигации	10 386	-
Еврооблигации кредитных организаций	4 389	-
Облигации российских компаний	391	-
Облигационные займы стран ОЭСР	97	-
Региональные и муниципальные облигации	18	-
Акции	16	-
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, без обременения</b>	27 688	2 001
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	77 808	2 001

В таблице ниже предоставлена информация об основных характеристиках инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи:

	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года	
	Срок погаше- ния	Ставка купона, %	Срок погаше- ния	Ставка купона, %
Облигации федерального займа	2019 - 2034	6,40 - 10,61	2017 - 2025	11,58 - 11,90
Облигации российских компаний	2020 - 2020	8,25	-	-
Облигационные займы стран ОЭСР	2023 - 2042	3,00	-	-
Еврооблигации кредитных организаций	2018 - 2025	4,03 - 7,70	-	-
Корпоративные еврооблигации	2021 - 2028	4,20 - 6,63	-	-
Еврооблигации, выпущенные Российской Федерацией	2023 - 2023	4,88	-	-
Региональные и муниципальные облигации	2019 - 2021	10,50 - 10,65	-	-

По состоянию на 31 декабря 2017 года инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, включают облигации федерального займа, полученные Группой РК в 2015-2017 годах в рамках программы докапитализации российских банков, утвержденной Правительством Российской Федерации. Общая номинальная стоимость полученных облигаций федерального займа пяти выпусков составляет 39 644 млн рублей. Текущая справедливая стоимость данных облигаций составляет 30 298 млн рублей при номинальной стоимости 26 175 млн рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 года инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, заложенные по договорам «репо» включают еврооблигации, являющиеся обеспечением по сделке прямого «репо», справедливая стоимость которых на 31 декабря 2017 года составила 14 144 млн рублей (примечание 21).

По состоянию на 31 декабря 2017 года инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, справедливой стоимостью 35 976 млн рублей заложены по договорам «репо» с прочими контрагентами (примечание 20).

# 11. **Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)**

В связи с уточнением бизнес-модели в отношении ипотечных ценных бумаг, а также отсутствием активного рынка, в четвертом квартале 2015 года Группа переклассифицировала в статью «Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные» портфель ипотечных ценных бумаг, ранее классифицированный как инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи. Часть фонда переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, в размере 268 млн рублей, представленного в консолидированном отчете о финансовом положении, относится к указанному реклассифицированному портфелю и амортизируется по мере погашения переклассифицированных облигаций.

В таблице ниже представлена информация о переклассифицированных активах:

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Балансовая стоимость переклассифицированных активов	27 893	38 241
Справедливая стоимость переклассифицированных активов	30 025	41 015
Доходы от изменения справедливой стоимости переклассифицированных активов, которые были бы признаны за год, если бы активы не были переклассифицированы	65	3 249
Доходы, признанные в составе прибыли или убытка за год	2 467	5 747

# 11. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)

В таблице ниже приводится анализ по кредитному качеству инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи по состоянию на 31 декабря 2017 года.

	31 декабря 2017 года							
	Облигации федераль- ного займа	Облигации российских компаний	Облигаци- онные займы стран ОЭСР	Еврообли- гации кредитных организаций	Корпора- тивные еврообли- гации	Еврооблигации, выпущенные Российской Федерацией	Региональные и муниципальные облигации	Итого
Standard & Poor's, Moody's, Fitch								
BBB, Baa2, BBB	-	-	-	-	2 625	-	-	2 625
BB+, Ba1, BB+	42 798	-	-	9 498	15 217	6 071	11	73 595
BB, Ba2, BB	-	-	-	-	-	-	7	7
BB-, Ba3, BB-	-	391	-	1 018	-	-	-	1 409
B, B2, B	-	-	-	59	-	-	-	59
B-, B3, B-	-	-	10	-	-	-	-	10
CCC, Caa2, CCC	-	-	87	-	-	-	-	87
Без рейтинга	-	-	-	-	-	-	16	16
<b>Итого ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи</b>	<b>42 798</b>	<b>391</b>	<b>97</b>	<b>10 575</b>	<b>17 842</b>	<b>6 071</b>	<b>18</b>	<b>77 808</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года облигации федерального займа балансовой стоимостью 2 001 млн рублей относились к рейтинговой группе «BB+, Ba1, BB+».



## 12. Кредиты клиентам

Ниже представлены кредиты клиентам по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	286 100	(7 797)	278 303
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	46 433	-	46 433
Стабилизационные займы	867	(783)	84
	<u>333 400</u>	<u>(8 580)</u>	<u>324 820</u>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>			
Выпущенные ипотечными агентами и не обремененные залогом	29 241	-	29 241
Выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом	26 180	(23)	26 157
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, заложенные по договорам «репо»	9 600	(7)	9 593
Выпущенные ипотечными агентами, заложенные по договорам «репо»	4 731	-	4 731
	<u>69 752</u>	<u>(30)</u>	<u>69 722</u>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>			
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	10 345	(74)	10 271
	<u>10 345</u>	<u>(74)</u>	<u>10 271</u>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>			
Коммерческое кредитование	179 682	(55 577)	124 105
Финансовая аренда	424	(10)	414
Займы по прекращаемым видам деятельности	1 317	(678)	639
	<u>181 423</u>	<u>(56 265)</u>	<u>125 158</u>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>			
Потребительские кредиты и прочее	17 394	(4 330)	13 064
Кредиты на покупку автомобиля	4 528	(1 202)	3 326
Финансовая аренда	161	(24)	137
Кредитные карты	57	(22)	35
	<u>22 140</u>	<u>(5 578)</u>	<u>16 562</u>
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<u>617 060</u>	<u>(70 527)</u>	<u>546 533</u>

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

Ниже представлены кредиты клиентам по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i><b>Стоимость до вычета резерва</b></i>	<i><b>Резерв под обесценение</b></i>	<i><b>Чистая балансовая стоимость</b></i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	209 129	(7 872)	201 257
Стабилизационные займы	936	(818)	118
	<u>210 065</u>	<u>(8 690)</u>	<u>201 375</u>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>			
Выпущенные ипотечными агентами и не обремененные залогом	43 523	-	43 523
Выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом	22 157	(37)	22 120
Выпущенные ипотечными агентами, заложенные по договорам «репо»	5 053	-	5 053
	<u>70 733</u>	<u>(37)</u>	<u>70 696</u>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>			
Займы по прекращаемым видам деятельности	4 952	(712)	4 240
	<u>4 952</u>	<u>(712)</u>	<u>4 240</u>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>			
Финансовая аренда	271	-	271
	<u>271</u>	<u>-</u>	<u>271</u>
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<u>286 021</u>	<u>(9 439)</u>	<u>276 582</u>

В таблице ниже предоставлена информация об основных характеристиках облигаций с ипотечным покрытием, классифицируемых как займы выданные:

	<i><b>31 декабря 2017 года</b></i>		<i><b>31 декабря 2016 года</b></i>	
	<i><b>Срок погаше- ния</b></i>	<i><b>Ставка купона, %</b></i>	<i><b>Срок погаше- ния</b></i>	<i><b>Ставка купона, %</b></i>
Выпущенные ипотечными агентами	2038 - 2049	8,0 - 11,5	2038 - 2048	8,0 - 11,5
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	2018 - 2024	7,8 - 12,4	2018 - 2024	8,5 - 12,4

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц представлено закладными по ипотечным кредитам физических лиц, стабилизационными займами, предоставлявшимися в рамках реструктуризации проблемных ипотечных кредитов, а также прочими ипотечными активами, обеспеченными закладными. Прочие ипотечные активы возникают в результате сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ в случае, когда юридическое приобретение закладных не соответствует критериям признания, т.к. существенные риски по закладным остаются у Оригинатора ипотечных кредитов.

За 2017 год, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп/рефинансирование закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, на общую сумму 139 862 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 107 062 млн рублей основного долга (2016 год: 22 374 млн рублей, в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 2 045 млн рублей).

Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, представляют собой требования к ипотечным агентам и банкам, обеспеченные закладными по ипотечным кредитам физическим лицам. За 2017 год, в целях поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 16 765 млн рублей основного долга (в том числе 16 701 млн рублей облигаций с ипотечным покрытием без предоставления поручительства от ДОМ.РФ) (на 31 декабря 2016 года: 34 628 млн рублей (в том числе 22 480 млн рублей облигаций с ипотечным покрытием без предоставления поручительства от ДОМ.РФ)). Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным, которые выступают обеспечением по таким облигациям. По состоянию на 31 декабря 2017 года 42% (на 31 декабря 2016 года: 31%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены банком АО «КБ ДельтаКредит».

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов предоставлены в рамках программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества. Программа разработана с целью реализации мероприятий, направленных на развитие рынка арендного жилья и апартаментов и создание инструментов для привлечения средств институциональных и частных инвесторов в арендное жилье и апартаменты, в том числе с использованием механизма коллективных инвестиций, и осуществляется за счет средств, полученных от ГК Внешэкономбанк. В рамках данной программы в 2017 году были предоставлены средства двум контрагентам:

- ▶ В марте 2017 года Группа предоставила заем АО «Роснефтегаз» в сумме 4 900 млн рублей. Заем был выдан по ставке ниже рыночной, что привело к признанию убытка от первоначального признания в сумме 234 млн рублей (примечание 5). В декабре 2017 года был предоставлен второй заем в размере 2 800 млн рублей по ставке равной ставке по первому займу; в связи со снижением рыночных ставок с момента предоставления первого займа, данная ставка на дату предоставления второго займа была признана соответствующей рыночным условиям. Срок возврата по займам – декабрь 2038 года. Займы были предоставлены на цели проектирования и строительства жилья для сотрудников создаваемого судостроительного комплекса «Звезда», а также на цели создания объектов инфраструктуры внутри квартала застройки указанного жилья (инженерные сети водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, автомобильные дороги и дворовые парковочные зоны). Указанные займы не имеют обеспечения.
- ▶ В декабре 2017 года Группа приобрела, уплатив 2 433 млн рублей, у Группы СИБУР квартиры (а также права по договорам долевого участия в жилищном строительстве в части квартир, находящихся в объектах, которые еще не введены в эксплуатацию), предназначенные для предоставления в аренду сотрудникам Группы СИБУР в г. Тобольске. Договор заключен на 5 лет с возможностью продления еще на 5 лет. Соглашение предусматривает обратную продажу приобретенной недвижимости, обеспечивающую фиксированную доходность первоначальных инвестиций, и отражается по амортизированной стоимости. Ставка доходности по данным инвестициям на дату выдачи была выше рыночной, что привело к признанию дохода от первоначального признания в сумме 285 млн рублей (примечание 5).

Прочие кредиты и займы юридическим лицам представлены:

- ▶ Коммерческим кредитованием, которое включает:
  - банковские кредиты юридическим лицам, предоставляемые в основном для пополнения оборотных средств, расширения деятельности, инвестиций в основной капитал. Данные кредиты включают в себя кредиты, обеспеченные недвижимостью, ценными бумагами, прочими видами обеспечения, а также кредиты без обеспечения.
  - займы государственным организациям, которые представляют собой средства, предоставленные в целях развития имущественной базы в научно-исследовательской, образовательной, жилищной и медицинской сферах деятельности со сроком погашения в 2018 году. Указанные займы не имеют обеспечения.
- ▶ Чистыми инвестициями в финансовый лизинг оборудования, которые включены в состав портфеля финансовой аренды.
- ▶ Займами по прекращаемым видам деятельности, которые включают в себя:
  - финансирование банков по программе «Стимул» осуществляемое за счет средств, полученных от ГК Внешэкономбанк.
  - займы, предоставленные в рамках ранее действовавшей программы «Арендное жилье», разработанной ДОМ.РФ в 2012 году и направленной на кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем;
  - займы, предоставленные в рамках программы «Продажа недвижимости в рассрочку», направленной на расширение каналов реализации объектов недвижимости и увеличение объемов продаж. Условия продукта предусматривают реализацию объектов недвижимости на условиях платной рассрочки платежа с оплатой минимального первоначального взноса и/или предоставлением банковской гарантии во исполнение обязательств по договору на сумму до 20% основного долга. Условиями продукта предусмотрено обязательное оформление залога в пользу Группы до момента полной оплаты стоимости;
  - ипотечные сертификаты участия;
  - займы банкам под залог закладных.

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 года концентрация прочих кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам составила 50 325 млн рублей (27,7% от совокупного портфеля прочих кредитов и займов юридическим лицам) (31 декабря 2016 года: 5 крупнейшим независимым заемщикам составила 3 996 млн рублей (80,7% от совокупного портфеля прочих кредитов и займов юридическим лицам)). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 30 574 млн рублей (на 31 декабря 2016 года: 389 млн рублей).

### Анализ кредитного качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
<b>Закладные</b>				
без просроченных платежей	266 850	(2 268)	264 582	0,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	9 222	(145)	9 077	1,6%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 158	(172)	986	14,9%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	882	(211)	671	23,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 048	(4 061)	2 987	57,6%
необеспеченная задолженность после обращения взыскания на заложенное имущество	940	(940)	-	100,0%
<b>Итого закладные</b>	<b>286 100</b>	<b>(7 797)</b>	<b>278 303</b>	<b>2,7%</b>
<b>Стабилизационные займы</b>				
без просроченных платежей	260	(176)	84	67,7%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	51	(51)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	6	(6)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	7	(7)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	543	(543)	-	100,0%
<b>Итого стабилизационные займы</b>	<b>867</b>	<b>(783)</b>	<b>84</b>	<b>90,3%</b>
<b>Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными</b>				
без просроченных платежей	46 433	-	46 433	0,0%
<b>Итого прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными</b>	<b>46 433</b>	<b>-</b>	<b>46 433</b>	<b>0,0%</b>
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>333 400</b>	<b>(8 580)</b>	<b>324 820</b>	<b>2,6%</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>				
без просроченных платежей	69 752	(30)	69 722	-
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>	<b>69 752</b>	<b>(30)</b>	<b>69 722</b>	<b>-</b>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>				
без просроченных платежей	10 345	(74)	10 271	0,7%
<b>Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>	<b>10 345</b>	<b>(74)</b>	<b>10 271</b>	<b>0,7%</b>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>				
<b>Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	116 766	(2 865)	113 901	2,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	69	(3)	66	4,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	-	-	-	-
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	3	(2)	1	66,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	378	(278)	100	73,5%
<b>Итого кредитов, оценка обесценения которых производится на коллективной основе</b>	<b>117 216</b>	<b>(3 148)</b>	<b>114 068</b>	<b>2,7%</b>

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

### Анализ кредитного качества кредитов клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Индивидуально обесцененные кредиты</b>				
без просроченных платежей	43 902	(36 150)	7 752	82,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	642	(642)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	3 047	(253)	2 794	8,3%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	362	(317)	45	87,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	16 254	(15 755)	499	96,9%
<b>Итого индивидуально обесцененных кредитов</b>	<b>64 207</b>	<b>(53 117)</b>	<b>11 090</b>	<b>82,7%</b>
<b>Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>	<b>181 423</b>	<b>(56 265)</b>	<b>125 158</b>	<b>31,0%</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>				
<b>Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	15 843	(114)	15 729	0,7%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	567	(59)	508	10,4%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	325	(152)	173	46,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	338	(260)	78	76,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	5 067	(4 993)	74	98,5%
<b>Итого прочие кредиты физическим лицам</b>	<b>22 140</b>	<b>(5 578)</b>	<b>16 562</b>	<b>25,2%</b>
<b>Итого кредиты</b>	<b>617 060</b>	<b>(70 527)</b>	<b>546 533</b>	<b>11,4%</b>

Ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
<b>Закладные</b>				
без просроченных платежей	191 979	(2 425)	189 554	1,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	6 973	(206)	6 767	3,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 075	(209)	866	19,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	840	(233)	607	27,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 551	(4 088)	3 463	54,1%
необеспеченная задолженность после обращения взыскания на заложенное имущество	711	(711)	-	100,0%
<b>Итого закладные</b>	<b>209 129</b>	<b>(7 872)</b>	<b>201 257</b>	<b>3,8%</b>
<b>Стабилизационные займы</b>				
без просроченных платежей	326	(208)	118	63,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	55	(55)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	11	(11)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	8	(8)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	536	(536)	-	100,0%
<b>Итого стабилизационные займы</b>	<b>936</b>	<b>(818)</b>	<b>118</b>	<b>87,4%</b>
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>210 065</b>	<b>(8 690)</b>	<b>201 375</b>	<b>4,1%</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>				
без просроченных платежей	70 733	(37)	70 696	0,1%
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>	<b>70 733</b>	<b>(37)</b>	<b>70 696</b>	<b>0,1%</b>

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

### Анализ кредитного качества кредитов клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>				
<b>Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	4 277	(114)	4 163	2,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	323	(246)	77	76,2%
<b>Итого кредитов, оценка обесценения которых производится на коллективной основе</b>	4 600	(360)	4 240	7,8%
<b>Индивидуально обесцененные кредиты</b>				
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	352	(352)	-	100,0%
<b>Итого индивидуально обесцененных кредитов</b>	352	(352)	-	100,0%
<b>Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>	4 952	(712)	4 240	14,4%
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>				
<b>Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	271	-	271	-
<b>Итого прочие кредиты физическим лицам</b>	271	-	271	-
<b>Итого кредиты</b>	286 021	(9 439)	276 582	3,3%

### Прочие кредиты и займы юридическим лицам. Финансовая аренда

Анализ дебиторской задолженности по финансовой аренде юридическим лицам на 31 декабря 2017 года представлен ниже:

	<i>Менее 1 года</i>	<i>От 1 до 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Валовые инвестиции в финансовую аренду	207	413	620
Незаработанный финансовый доход будущих периодов	(87)	(109)	(196)
<b>Чистые инвестиции в финансовую аренду</b>	120	304	424
Резерв под обесценение	(3)	(7)	(10)
<b>Чистые инвестиции в финансовую аренду за вычетом резерва</b>	117	297	414



## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

### Концентрация кредитов по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Физические лица	309 108	210 336
Финансы и инвестиции	152 628	74 738
Торговля и услуги	48 921	-
Промышленность	21 892	-
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	18 077	-
Строительство	16 264	-
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	15 929	947
Нефтегазовая и химическая отрасль	11 351	-
Энергетика	7 092	-
Гостиницы и рестораны	3 725	-
Транспорт	3 383	-
Государственные и муниципальные органы власти	2 205	-
Добыча полезных ископаемых	2 197	-
Телекоммуникации	2 050	-
Лесная и деревообрабатывающая промышленность	1 178	-
Здравоохранение	431	-
Металлургия	2	-
Прочее	627	-
	<u>617 060</u>	<u>286 021</u>

### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

Нижне представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Несекьюритизированные заложенные</b>				
Заложенные за исключением Военной ипотеки	115 032	(5 738)	109 294	5,0%
Военная ипотека	69 542	(1 674)	67 868	2,4%
	<u>184 574</u>	<u>(7 412)</u>	<u>177 162</u>	<u>4,0%</u>
<b>Секьюритизированные заложенные</b>				
Фабрика ИЦБ	56 251	(104)	56 147	0,2%
Прочие ипотечные агенты	45 275	(281)	44 994	0,6%
	<u>101 526</u>	<u>(385)</u>	<u>101 141</u>	<u>0,4%</u>
<b>Итого заложенные</b>	<u>286 100</u>	<u>(7 797)</u>	<u>278 303</u>	<u>2,7%</u>
Стабилизационные займы	867	(783)	84	90,3%
Прочие ипотечные активы, обеспеченные заложенными (Фабрика ИЦБ)	46 433	-	46 433	0,0%
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<u>333 400</u>	<u>(8 580)</u>	<u>324 820</u>	<u>2,6%</u>

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

Ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Несекьюритизированные закладные</b>				
Закладные за исключением Военной ипотеки	75 351	(5 054)	70 297	6,7%
Военная ипотека	74 580	(2 285)	72 295	3,1%
	<u>149 931</u>	<u>(7 339)</u>	<u>142 592</u>	<u>4,9%</u>
<b>Секьюритизированные закладные</b>				
Фабрика ИЦБ	2 208	-	2 208	0,0%
Прочие ипотечные агенты	56 990	(533)	56 457	0,9%
	<u>59 198</u>	<u>(533)</u>	<u>58 665</u>	<u>0,9%</u>
<b>Итого закладные</b>	<u>209 129</u>	<u>(7 872)</u>	<u>201 257</u>	<u>3,8%</u>
Стабилизационные займы	936	(818)	118	87,4%
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<u>210 065</u>	<u>(8 690)</u>	<u>201 375</u>	<u>4,1%</u>

В течение года Группа заключала в рамках Фабрики ИЦБ сделки секьюритизации вида «замена кредитора». В рамках этих сделок Фабрика ИЦБ выкупала у первоначальных кредиторов закладные, которые включались в ипотечное покрытие облигаций, выпускаемых Фабрикой ИЦБ и приобретаемых первоначальными кредиторами. В случае если при приобретении закладных выполнялись критерии для признания, на балансе отражались закладные, если нет – переданное возмещение признавалось в качестве дебиторской задолженности первоначального кредитора и отражалось в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными. В течение 2017 года были заключены следующие сделки:

- В мае 2017 года Группа приобрела у Сбербанк (ПАО) закладные с суммой основного долга 48 219 млн рублей и суммой накопленных процентов 288 млн рублей. Закладные были приобретены путем реализации Сбербанку ипотечных ценных бумаг номинальной стоимостью 50 000 млн рублей, обеспеченных приобретенными закладными, а также поручительством Группы. Денежные средства, представляющие собой разницу между номинальной стоимостью облигаций и суммой требований по закладным, были включены в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям. Данная разница возникла в результате поступления денежных средств по закладным в течение периода, прошедшего с даты включения закладных в ипотечное покрытие и подачи документов по облигациям на государственную регистрацию до фактической даты выпуска облигаций. В отчетности закладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 53 565 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 55 064 млн рублей.
- В декабре 2017 года Группа реализовала Группе ВТБ облигации номинальной стоимостью 48 198 млн рублей, обеспеченные закладными с суммой основного долга 48 198 млн рублей, а также поручительством Группы. По сделке покупки данных закладных Группой у компаний Группы ВТБ не выполнялись критерии для признания актива в качестве закладных в связи с тем, что основные риски и выгоды по закладным остались у Группы ВТБ (Примечание 39). Соответственно переданное в результате секьюритизации вознаграждение было признано на дату выпуска облигаций в качестве дебиторской задолженности Группы ВТБ в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными. В рамках данной сделки между Группой ВТБ и Группой был заключен процентный своп, по которому Группа платит плавающую ставку, зависящую от поступлений процентных платежей по закладным, которые включены в ипотечное покрытие, и получает фиксированную ставку, соответствующую ставке выпущенных облигаций. В данной консолидированной отчетности данный своп отдельно не отражается, так как является неотъемлемой частью признанной дебиторской задолженности. Справедливая стоимость облигаций и признанной дебиторской задолженности Группы ВТБ составила 51 183 млн рублей на дату признания.

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

- В декабре 2017 года Группа приобрела у Райффайзенбанк (ПАО) закладные с суммой основного долга 7 380 млн рублей и суммой накопленных процентов 41 млн рублей. Закладные были приобретены путем реализации Райффайзенбанку (ПАО) ипотечных ценных бумаг номинальной стоимостью 7 557 млн рублей, обеспеченных приобретенными закладными, а также поручительством Группы. Денежные средства, представляющие собой разницу между номинальной стоимостью облигаций и суммой требований по закладным, были включены в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям. Данная разница возникла в результате поступления денежных средств по закладным в течение периода, прошедшего с даты включения закладных в ипотечное покрытие и подачи документов по облигациям на государственную регистрацию до фактической даты выпуска облигаций. В отчетности закладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 7 810 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 7 932 млн рублей.

Группа приобрела закладные у Банка Жилищного Финансирования (АО) в мае 2017 года с суммой основного долга 1 360 млн рублей, премией 101 млн рублей и накопленными процентами 1 млн рублей и в декабре 2017 года с суммой основного долга 1 904 млн рублей, премией 158 млн рублей и накопленными процентами 27 млн рублей. В рамках сделок Группой были выпущены ипотечные облигации номинальной стоимостью 3 343 млн рублей, обеспеченные поручительством Группы. Данные облигации были выкуплены Группой и не отражаются в консолидированном балансе.

#### Концентрация

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным и стабилизационным займам. По состоянию на 31 декабря 2017 года сервисное обслуживание закладных и стабилизационных займов осуществляется Банк ВТБ (ПАО) – 79%, Сбербанк (ПАО) – 16%, Райффайзенбанк (ПАО) – 3% и АО «Банк ЖилФинанс» – 2% (31 декабря 2016 года: Банк ВТБ (ПАО) – 99% и АО «Банк ЖилФинанс» – 1%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Несмотря на то, что ФГКУ «Росвоенипотека» не является заемщиком Группы, платежи в погашение задолженности по 26% закладных (по сумме основного долга) в виде средств целевого жилищного займа, предоставляемого заемщику как участнику накопительно-ипотечной системы (далее – «НИС»), по состоянию на 31 декабря 2017 года осуществляются данным контрагентом (31 декабря 2016 года: 35%).

#### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 декабря 2017 года балансовая стоимость закладных до вычета резерва под обесценение, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены через ипотечных агентов ДОМ.РФ и находятся в обращении, составила 59 950 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 51 419 млн рублей (31 декабря 2016 года: 13 314 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – ноль) (примечание 22). Группой был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 136 млн рублей (31 декабря 2016 года: 102 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 36 761 млн рублей.

#### Военная ипотека

По состоянию на 31 декабря 2017 года на балансе Группы находятся закладные по продукту «Военная ипотека», балансовой стоимостью до вычета резерва под обесценение 69 542 млн рублей. Данные кредиты преимущественно выданы в 2007-2014 годах под плавающую ставку, зависящую от ставки Мосспрайм или от ставки рефинансирования Банка России. Данные кредиты погашаются, в первую очередь, ежемесячными платежами ФГКУ «Росвоенипотека» в размере 1/12 накопительного взноса участника НИС, ежегодно утверждаемого в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год. Федеральным законом от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» предусмотрена индексация фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год. Накопительные взносы ежегодно индексировались на 2008-2015 годы, на 2016 год накопительный взнос не был проиндексирован по отношению к величине 2015 года, на 2017 год индексация возобновлена и составила 5,8%. На 2018 год индексация составила 3,2%. В случае увольнения военнослужащего до полного исполнения обязательств по ипотеке обязанность ФГКУ «Росвоенипотека» по платежам прекращается, и военнослужащий осуществляет погашения лично.

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

В случае если средств, полученных от ФГКУ «Росвоенипотека» в течение срока кредита, оказывается недостаточно для погашения суммы основного долга и процентов, остаток задолженности погашается из средств заемщика в последний год кредита. Группа на регулярной основе проводит оценку суммы задолженности, которая к дате окончания договоров не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека». В целях принятия мер по снижению остатка задолженности к погашению из средств заемщика Наблюдательным советом ДОМ.РФ было принято решение осуществить адресную поддержку и ограничить на 2017 и 2018 годы предельный размер плавающей ставки по продукту «Военная ипотека» на уровне не выше 12% годовых. Кроме того, в феврале 2017 года ФГКУ «Росвоенипотека» осуществило единовременный досрочный платеж в сумме 2 663 млн рублей из накоплений военнослужащих в системе НИС.

Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2017 года оценочная сумма задолженности, которая к дате окончания договоров (2018-2033 годы) не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», снизилась и составила 19 995 млн рублей (31 декабря 2016 года: 28 608 млн рублей), ее приведенная стоимость на 31 декабря 2017 года составила 10 191 млн рублей (31 декабря 2016 года: 11 967 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2017 года резерв под обесценение в отношении суммы задолженности, которая к дате окончания договоров не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», сократился в результате ограничения предельного размера плавающей ставки, частичного досрочного погашения задолженности из средств НИС, а также снижения ключевой ставки Банка России, и составил 1 308 млн рублей (31 декабря 2016 года: 1 897 млн рублей).

#### Обесценение ипотечных активов

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

Ниже представлено движение резерва под обесценение ипотечных активов:

	<i>1 января 2017 года</i>	<i>Создание/ (восстанов- ление) резерва</i>	<i>Списания и исполь- зование</i>	<i>Объединение под общим контролем</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
<b>Несекьюритизированные закладные</b>					
Закладные за исключением Военной ипотеки	5 054	(526)	(198)	1 408	5 738
Военная ипотека	2 285	(611)	-	-	1 674
	<u>7 339</u>	<u>(1 137)</u>	<u>(198)</u>	<u>1 408</u>	<u>7 412</u>
<b>Секьюритизированные закладные</b>					
Фабрика ИЦБ	-	104	-	-	104
Прочие ипотечные агенты	533	(252)	-	-	281
	<u>533</u>	<u>(148)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>385</u>
<b>Итого закладные</b>	<u>7 872</u>	<u>(1 285)</u>	<u>(198)</u>	<u>1 408</u>	<u>7 797</u>
Стабилизационные займы	818	(35)	-	-	783
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<u>8 690</u>	<u>(1 320)</u>	<u>(198)</u>	<u>1 408</u>	<u>8 580</u>
		<i>1 января 2016 года</i>	<i>Создание/ (восстанов- ление) резерва</i>	<i>Списания и исполь- зование</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
<b>Несекьюритизированные закладные</b>					
Закладные за исключением Военной ипотеки		5 498	(344)	(100)	5 054
Военная ипотека		1 013	1 272	-	2 285
		<u>6 511</u>	<u>928</u>	<u>(100)</u>	<u>7 339</u>
<b>Секьюритизированные закладные</b>					
Прочие ипотечные агенты		715	(182)	-	533
		<u>715</u>	<u>(182)</u>	<u>-</u>	<u>533</u>
<b>Итого закладные</b>		<u>7 226</u>	<u>746</u>	<u>(100)</u>	<u>7 872</u>
Стабилизационные займы		944	(126)	-	818
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>		<u>8 170</u>	<u>620</u>	<u>(100)</u>	<u>8 690</u>

## 12. Кредиты клиентам (продолжение)

### Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные

В таблице ниже приводится анализ по кредитному качеству облигаций с ипотечным покрытием, классифицируемых как займы выданные, по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года.

31 декабря 2017 года				
	Выпущенные ипотечными агентами	Выпущенные с баланса банка-оригинатора	Резерв под обесценение	Итого за вычетом резерва под обесценение
Standard & Poor's, Moody's, Fitch				
BBB-, Baa3, BBB-	14 367	73	-	14 440
BB+, Ba1, BB+	19 401	29 468	(20)	48 849
BB, Ba2, BB	-	6 239	(10)	6 229
Без рейтинга	204	-	-	204
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные, за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>33 972</b>	<b>35 780</b>	<b>(30)</b>	<b>69 722</b>
31 декабря 2016 года				
	Выпущенные ипотечными агентами	Выпущенные с баланса банка-оригинатора	Резерв под обесценение	Итого за вычетом резерва под обесценение
Standard & Poor's, Moody's, Fitch				
BBB-, Baa3, BBB-	21 490	90	-	21 580
BB+, Ba1, BB+	26 882	22 067	(37)	48 912
Без рейтинга	204	-	-	204
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные, за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>48 576</b>	<b>22 157</b>	<b>(37)</b>	<b>70 696</b>

## 13. Резервы под обесценение долговых финансовых активов

Ниже представлен анализ движения резерва под обесценение долговых финансовых активов:

	1 января 2017 года	(Восстановление)/создание	Списания и использование	Объединение под общим контролем	31 декабря 2017 года
Средства в финансовых учреждениях	408	1	-	8 403	8 812
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	8 690	(1 320)	(198)	1 408	8 580
Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные	37	(7)	-	-	30
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	-	74	-	-	74
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	712	(25)	-	55 578	56 265
Прочие кредиты физическим лицам	-	64	(40)	5 554	5 578
<b>Итого резервы под обесценение долговых финансовых активов</b>	<b>9 847</b>	<b>(1 213)</b>	<b>(238)</b>	<b>70 943</b>	<b>79 339</b>

### 13. Резервы под обесценение долговых финансовых активов (продолжение)

	1 января 2016 года	(Восстанов- ление)/ создание	Списания и исполь- зование	31 декабря 2016 года
Средства в финансовых учреждениях	441	(33)	-	408
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	8 170	620	(100)	8 690
Облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные	-	37	-	37
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	520	192	-	712
<b>Итого резервы под обесценение долговых финансовых активов</b>	<b>9 131</b>	<b>816</b>	<b>(100)</b>	<b>9 847</b>

### 14. Инвестиции в ассоциированные компании

По состоянию на 31 декабря 2017 года в инвестициях в ассоциированные компании отражены инвестиции ОАО «ЩЛЗ» в ЗАО «Щербинка ОТИС Лифт», признанные в результате объединения под общим контролем (примечание 3).

	Доля участия/ голосов	Основное место осуществления деятельности	Страна регистрации	Характер деятель- ности	Балансовая стоимость
ЗАО «Щербинка ОТИС Лифт»	45%	Россия	Россия	Производство лебедок для лифтов	121
<b>Итого инвестиции в ассоциированные компании</b>					<b>121</b>

### 15. Инвестиционная недвижимость

По состоянию на 31 декабря 2017 года балансовая стоимость инвестиционной недвижимости составила 16 414 млн рублей (31 декабря 2016 года 13 495 млн рублей). За 2017 год, в рамках реализации программы развития арендного жилищного фонда Группа через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кутузовский» приобрела права на объект недвижимого имущества стоимостью 5 375 млн рублей (в том числе с отсрочкой платежа приведенной стоимостью на дату сделки в размере 985 млн рублей до марта 2018 года (примечание 23)) в жилом комплексе «Символ», расположенном по адресу г. Москва, ул. Золоторожский вал, вл. 11, стр. 31. Также в состав объектов инвестиционной недвижимости входят апартаменты в многофункциональном комплексе «Лайнер», расположенном по адресу: г. Москва, Ходынский бульвар, д. 2, и многофункциональном комплексе «Матч Пойнт», расположенном по адресу г. Москва, ул. Василисы Кожинной, вл. 13.

Ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	МФК «Лайнер»	МФК «Матч Пойнт»	ЖК «Символ»	Итого
<b>На 1 января 2016 года</b>	-	-	-	-
Приобретение	2 167	11 296	-	13 463
Капитализация расходов	-	32	-	32
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>2 167</b>	<b>11 328</b>	<b>-</b>	<b>13 495</b>
Приобретение	-	-	5 375	5 375
Переоценка	173	(2 904)	574	(2 157)
Капитализация расходов	-	27	-	27
НДС к возмещению	(326)	-	-	(326)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>2 014</b>	<b>8 451</b>	<b>5 949</b>	<b>16 414</b>



## 15. Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Группа осуществляет мониторинг реализации проектов строительства объектов инвестиционной недвижимости на основании отчетов о проведении финансово-технического надзора, подготовленных независимым сюрвейером. По состоянию на 31 декабря 2017 года в отчете сюрвейера по МФК «Матч Пойнт» отмечается отклонение графика реализации проекта от прогнозного. Как следствие, снижение справедливой (рыночной) стоимости проекта МФК «Матч Пойнт» по состоянию на 31 декабря 2017 года обусловлено пересмотром в более консервативную сторону возможных цен реализации и планируемого графика продаж.

Группа приобретает права на объекты недвижимого имущества на основании договоров долевого участия в строительстве. Участник долевого строительства получает возможность реализовать право на применение налоговых вычетов в рамках пункта 6 статьи 171 НК РФ после ввода объекта в эксплуатацию на основании выставленного застройщиком в адрес участника долевого строительства счета-фактуры. В июне 2017 года апартаменты в МФК «Лайнер» были переданы Группе от застройщика на основании актов приема-передачи, и Группа получила право на возмещение НДС в размере 326 млн рублей, отразив реклассификацию указанной суммы из статьи «Инвестиционная недвижимость» в статью «Прочие активы».

### Доходы за вычетом расходов по инвестиционной недвижимости

	2017 год	2016 год
<b>Переоценка инвестиционной недвижимости</b>	(2 157)	-
Выручка от аренды недвижимости	64	-
<b>Выручка, связанная с инвестиционной недвижимостью</b>	64	-
Реклама и продвижение услуг по инвестиционной недвижимости	(20)	-
Расходы на управление	(18)	(4)
Эксплуатационные расходы	(12)	-
Налог на имущество	(7)	-
Страхование недвижимости	(1)	-
<b>Расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью</b>	(58)	(4)
<b>Доходы за вычетом расходов по инвестиционной недвижимости</b>	(2 151)	(4)

## 16. Недвижимость для продажи

Недвижимость для продажи, перешедшая в собственность Группы после судебного производства по взысканию просроченной задолженности по закладным, классифицируется в категорию «Запасы» в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы», оценивается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации. За 2017 год Группа признала доход в составе чистых доходов по операциям с недвижимостью для продажи в сумме 87 млн рублей (2016 год: 22 млн рублей).

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Недвижимость, приобретенная с целью перепродажи	9 642	-
Недвижимость, полученная в результате обращения взыскания	3 365	2 108
<b>Итого недвижимость для продажи</b>	<b>13 007</b>	<b>2 108</b>

Недвижимость, приобретенная с целью перепродажи, представлена договорами долевого участия, права по которым приобретены в рамках финансирования строительства жилых объектов группы компаний «СУ-155» (далее – «ГК СУ-155»), отражена в составе консолидированного отчета о финансовом положении в результате объединения под общим контролем (примечание 3).



## 17. Основные средства и нематериальные активы

Ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств и нематериальных активов за 2017 год:

	<i>Земля</i>	<i>Офисная недви- жимость</i>	<i>Прочие здания</i>	<i>Капиталь- ные вложения и неотдели- мые улучшения в арендо- ванное имущество</i>	<i>Вычисли- тельная техника и офисное обору- дование</i>	<i>Транспорт- ные средства и другое обору- дование</i>	<i>Итого</i>
<b>Первоначальная или переоцененная стоимость</b>							
<b>На 1 января 2017 года</b>	-	-	-	353	613	68	1 034
Поступления	-	-	-	3	309	22	334
Выбытия	-	-	-	-	(43)	-	(43)
Объединение под общим контролем	163	1 890	129	52	1 172	285	3 691
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<u>163</u>	<u>1 890</u>	<u>129</u>	<u>408</u>	<u>2 051</u>	<u>375</u>	<u>5 016</u>
<b>Накопленные амортизация и обесценение</b>							
<b>На 1 января 2017 года</b>	-	-	-	(66)	(337)	(13)	(416)
Износ и амортизация	-	-	-	(82)	(82)	(13)	(177)
Объединение под общим контролем	-	(17)	(10)	-	(493)	(115)	(635)
Выбытия	-	-	-	-	43	-	43
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<u>-</u>	<u>(17)</u>	<u>(10)</u>	<u>(148)</u>	<u>(869)</u>	<u>(141)</u>	<u>(1 185)</u>
<b>Балансовая стоимость</b>							
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<u>163</u>	<u>1 873</u>	<u>119</u>	<u>260</u>	<u>1 182</u>	<u>234</u>	<u>3 831</u>

По состоянию на 31 декабря 2017 года земля представлена земельными участками, на которых расположены объекты офисной недвижимости.

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
<b>Первоначальная или переоцененная стоимость</b>			
<b>На 1 января 2017 года</b>	825	40	865
Поступления	545	-	545
Выбытия	(52)	-	(52)
Объединение под общим контролем	426	218	644
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<u>1 744</u>	<u>258</u>	<u>2 002</u>
<b>Накопленные амортизация и обесценение</b>			
<b>На 1 января 2017 года</b>	(264)	(14)	(278)
Износ и амортизация	(150)	(1)	(151)
Объединение под общим контролем	(183)	(39)	(222)
Выбытия	52	-	52
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<u>(545)</u>	<u>(54)</u>	<u>(599)</u>
<b>Балансовая стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<u>1 199</u>	<u>204</u>	<u>1 403</u>

## 17. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

Ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств и нематериальных активов за 2016 год:

	<i>Неотделимые улучшения в арендованное имущество</i>	<i>Вычислительная техника и офисное оборудование</i>	<i>Транспорт- ные средства и другое обору- дование</i>	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Итого</i>
<b>Первоначальная стоимость</b>					
На 1 января 2016 года	205	605	27	605	1 442
Поступления	148	113	65	388	714
Выбытия	-	(105)	(24)	(128)	(257)
На 31 декабря 2016 года	353	613	68	865	1 899
<b>Накопленная амортизация</b>					
На 1 января 2016 года	-	(371)	(25)	(226)	(622)
Износ и амортизация	(66)	(70)	(9)	(164)	(309)
Выбытия	-	104	21	112	237
На 31 декабря 2016 года	(66)	(337)	(13)	(278)	(694)
<b>Балансовая стоимость</b>					
На 31 декабря 2016 года	287	276	55	587	1 205

## 18. Внеоборотные активы, предназначенные для распределения

В ноябре 2017 года Группа приобрела в соответствии с директивой Правительства от 22 сентября 2017 года № 6753п-П13 помещения многофункционального терминального комплекса ММДЦ «Москва-сити» (Башня 2), расположенного по адресу: Краснопресненская наб., ММДЦ «Москва-Сити», участок №11 (далее – IQ Квартал) за 24 898 млн рублей, в т.ч. НДС отраженный по состоянию на 31 декабря 2017 года в составе прочих активов в размере 3 798 млн рублей. 1 декабря 2017 года Наблюдательный совет ДОМ.РФ утвердил План деятельности единого института развития в жилищной сфере на 2017 год, в котором указаны затраты на 2017 и 2018 годы, которые необходимо предусмотреть в рамках проекта переезда федеральных органов исполнительной власти в единый правительственный комплекс. В рамках данного проекта Группа проводит ремонт и оснащение комплекса для доведения его до состояния, пригодного для эксплуатации. По состоянию на 31 декабря 2017 в составе прочих активов отражены авансы, выданные в рамках данного проекта в размере 810 млн рублей (примечание 19). Размер капитализированных затрат Группы на дооснащение комплекса за 2017 год составил 54 млн рублей. Предполагается, что после осуществления ремонта и мебелировки Группа передаст IQ Квартал по распоряжению акционера. Данная передача будет осуществлена в виде выплаты дивидендов в неденежной форме. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2017 года Группа классифицировала IQ Квартал как активы, предназначенные для распределения собственнику.

## 19. Прочие активы

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	4 131	-
Средства с ограниченным правом использования, связанные с агентской деятельностью	2 351	1 117
Дебиторская задолженность в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155	1 634	-
Прочие требования по банковской деятельности	698	-
Прочая дебиторская задолженность	343	98
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	204	409
Госпошлины	151	101
Дебиторская задолженность по выданным поручительствам	104	121
Штрафы и пени начисленные	98	-
Средства на выплату купонов	77	118
Дебиторская задолженность в рамках получения государственной помощи	-	90
Прочее	496	311
<b>Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под обесценение</b>	<b>10 287</b>	<b>2 365</b>
Резерв под обесценение	(437)	-
<b>Итого прочие финансовые активы</b>	<b>9 850</b>	<b>2 365</b>
<b>Прочие нефинансовые активы</b>		
Авансы в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155	5 085	-
НДС	4 618	35
Запасы	1 891	-
Объекты, полученные в результате взыскания залога	1 435	-
Прочие авансы выданные	1 176	251
Авансы поставщикам лизингового оборудования	843	-
Авансы в рамках проекта IQ квартал	810	-
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	66	217
Расходы будущих периодов	39	62
<b>Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение</b>	<b>15 963</b>	<b>565</b>
Резерв под обесценение	(1 259)	-
<b>Итого прочие нефинансовые активы</b>	<b>14 704</b>	<b>565</b>
<b>Итого прочие активы</b>	<b>24 554</b>	<b>2 930</b>

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков представлена в основном дебиторской задолженностью контрагентов ОАО «ЩЛЗ» по оплате лифтового оборудования.

Средства с ограниченным правом использования, связанные с агентской деятельностью, представляют собой денежную выручку от агентской деятельности по предоставлению земельных участков, поступившую на специализированный расчетный счет. Выручка от агентской деятельности за 2017 год составила 5 337 млн рублей (за 2016 год: 2 359 млн рублей). В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ ДОМ.РФ получает данные денежные средства в распоряжение после утверждения Отчета об исполнении единым институтом развития в жилищной сфере функций агента Российской Федерации.

Прочие требования по банковской деятельности представлены в основном требования к крупным российским банкам по банкотным сделкам, а также расчеты с международными платежными системами.

Авансы в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155 представлены денежными средствами, которые были перечислены подрядчикам в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155 (примечание 25).

В составе НДС отражены права на возмещение НДС в размере 3 798 млн рублей после приобретения IQ Квартал и в размере 326 млн рублей после ввода в эксплуатацию апартаментов МФК «Лайнер». Оставшаяся сумма, отраженная в строке НДС, в основном относится к договорам ОАО «ЩЛЗ» на приобретение оборудования, необходимого в производстве.

## 19. Прочие активы (продолжение)

Объекты, полученные в результате взыскания залога, не включают объекты жилой недвижимости, полученной в результате обращения взыскания, которые отражены в составе Недвижимости для продажи (примечание 16).

Запасы и объекты, полученные в результате взыскания залога, классифицируются в категорию «Запасы» в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы» и оцениваются по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации.

## 20. Средства финансовых учреждений

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Сделки прямого «репо» с прочими контрагентами	43 433	-
Срочные кредиты и депозиты банков-резидентов	3 355	-
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков-резидентов	287	-
<b>Итого средства финансовых учреждений</b>	<b>47 075</b>	<b>-</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года сделки прямого «репо» с прочими контрагентами обеспечены облигациями с ипотечным покрытием, классифицированными как займы выданные, в сумме 10 895 млн рублей (примечание 12), а также инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи в сумме 35 976 млн рублей (примечание 11).

## 21. Средства клиентов

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Текущие и расчетные счета	763	-
Срочные депозиты	4 490	-
<b>Итого средства государственных и общественных организаций</b>	<b>5 253</b>	<b>-</b>
Текущие и расчетные счета	10 407	-
Срочные депозиты	47 143	-
<b>Итого средства негосударственных юридических лиц</b>	<b>57 550</b>	<b>-</b>
Текущие счета и счета до востребования	8 429	2 999
Срочные депозиты	146 716	-
<b>Итого средства физических лиц</b>	<b>155 145</b>	<b>2 999</b>
<b>Итого средства клиентов</b>	<b>217 948</b>	<b>2 999</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года срочные депозиты негосударственных юридических лиц включают средства, привлеченные от иностранной организации по договору прямого репо в размере 11 343 млн рублей. В обеспечение по привлеченному финансированию переданы еврооблигации, справедливая стоимость которых на 31 декабря 2017 года составила 14 144 млн рублей (Примечание 11). Часть ценных бумаг, ранее переданных в обеспечение, была погашена по оферте и требование по получению этих средств отражено в составе кредитов клиентам в сумме 1 141 млн рублей (примечание 12).

В составе текущих счетов и счетов до востребования отражены средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по закладным. В соответствии с условиями кредитных договоров, в случае совпадения плановой даты исполнения обязательств по уплате ежемесячных платежей с нерабочим (выходным) днем, дата исполнения обязательств переносится на первый рабочий день, следующий за нерабочим (выходным) днем.

По состоянию на 31 декабря 2017 года средства клиентов в размере 24 795 млн рублей (11,4%) представляют собой средства десяти крупнейших клиентов.

## 21. Средства клиентов (продолжение)

### Средства клиентов по отраслям экономики

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Физические лица	155 145	2 999
Финансы и инвестиции	21 595	-
Торговля и услуги	14 356	-
Строительство	6 978	-
Страхование	5 036	-
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	4 869	-
Промышленность	2 856	-
Энергетика	2 293	-
Транспорт	1 079	-
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	978	-
Добыча полезных ископаемых	502	-
Здравоохранение	479	-
Гостиницы и рестораны	335	-
Нефтегазовая и химическая отрасли	297	-
Лесная и деревообрабатывающая промышленность	294	-
Общественные организации	173	-
Издательство и полиграфическая деятельность	73	-
Связь и телекоммуникации	71	-
Образование	34	-
Прочие отрасли	505	-
	<u>217 948</u>	<u>2 999</u>

## 22. Облигации и векселя выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	Ставки купона, %	Срок погашения	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года	
			Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Фабрикой ИЦБ	Расчетная	2039 – 2049	88 064	94 463	-	-
Корпоративные облигации с государственной гарантией	7,63 - 15,30	2018 – 2034	69 835	71 143	85 993	87 529
Биржевые корпоративные облигации	7,60 - 10,50	2018 – 2050	69 538	70 082	12 143	12 174
Еврооблигации	7,75	2018	15 000	15 436	15 000	15 416
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные прочими ипотечными агентами	3,00 - 10,50	2042 – 2047	8 862	8 724	13 573	13 347
Собственные векселя	0,65 - 10,00	2018 - 2021	896	919	-	-
<b>Итого облигации и векселя выпущенные</b>			<u>252 195</u>	<u>260 767</u>	<u>126 709</u>	<u>128 466</u>

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Фабрикой ИЦБ, представляют собой одностраншевые облигации, выпущенные в 2017 году, обеспеченные залоговыми (примечание 12).

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

По состоянию на 31 декабря 2017 года обеспечением по облигациям с ипотечным покрытием, которые были выпущены через ипотечных агентов ДОМ.РФ, служат залоговые и прочие активы, обеспеченные залоговыми, общей стоимостью 96 711 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 88 180 млн рублей (31 декабря 2016 года: 13 314 млн рублей и ноль соответственно). Группой был создан резерв под обесценение указанных активов в общей сумме 136 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 95 млн рублей (31 декабря 2016 года: 102 млн рублей и ноль соответственно) (примечание 12). Облигации с ипотечным покрытием (за исключением облигаций Фабрики ИЦБ) также обеспечены средствами на расчетных счетах в российских банках в размере 1 531 млн рублей (31 декабря 2016 года: 1 456 млн рублей) (примечание 10).

## 22. Облигации и векселя выпущенные (продолжение)

Ниже представлена информация о выпущенных Группой облигациях по типам ставок:

Обязательство/Тип ставки	31 декабря 2017 года			31 декабря 2016 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
<b>Ставка: фиксированная до погашения</b>						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2018 - 2027	27 514	7,63 - 9,05	2017 - 2027	37 516	7,49 - 9,05
Еврооблигации	2018	15 436	7,75	2018	15 416	7,75
		42 950			52 932	
<b>Ставка: фиксированная до оферты</b>						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2018 - 2033	23 375	7,75 - 15,30	2022 - 2033	29 746	7,75 - 15,30
Биржевые корпоративные облигации	2018 - 2050	70 082	7,60 - 10,50	2017 - 2049	12 174	9,20 - 11,50
		93 457			41 920	
<b>Плавающая ставка</b>						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2018 - 2034	20 254	10,49 - 11,50	2018 - 2034	20 267	11,77 - 13,00
		20 254			20 267	
<b>Облигации с ипотечным покрытием</b>						
Выпущенные Фабрикой ИЦБ, с переменной ставкой	2039 - 2049	53 827	Расчетная	-	-	-
Выпущенные Фабрикой ИЦБ, с фиксированной до погашения ставкой	2046	40 636	11,50	-	-	-
Выпущенные прочими ипотечными агентами с фиксированной до погашения ставкой	2042 - 2047	8 724	3,00 - 10,50	2042 - 2047	13 347	3,00 - 9,00
		103 187			13 347	
<b>Собственные векселя</b>						
Дисконтные векселя	2018 - 2019	36	-	-	-	-
Процентные векселя	2018 - 2021	883	0,65 - 10,00	-	-	-
		919			-	
<b>Итого облигации и векселя выпущенные</b>		260 767			128 466	

## 23. Прочие заемные средства

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Кредиты ГК Внешэкономбанк	47 589	37 809
Кредиты, полученные по договорам «репо»	3 545	6 412
Займы ГК АСВ	3 408	-
Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости	1 073	-
<b>Итого прочие заемные средства</b>	55 615	44 221

## 23. Прочие заемные средства (продолжение)

Ниже представлена информация о прочих заемных средствах по типам ставок:

Обязательство/Тип ставки	31 декабря 2017 года			31 декабря 2016 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
<b>Ставка:</b>						
<b>фиксированная до погашения</b>						
Кредит ГК Внешэкономбанк	2020	38 393	6,50	2020	37 809	6,50
Займы ГК АСВ	2018 - 2025	3 408	0,51 - 6,01	-	-	-
Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости	2018	1 073	Расчетная	-	-	-
		42 874			37 809	
<b>Плавающая ставка</b>						
Кредит ГК Внешэкономбанк	2048	9 196	5,69	-	-	-
Задолженность по договорам прямого «репо»	2024	3 545	11,71	2024	6 412	11,51
		12 741			6 412	
<b>Итого прочие заемные средства</b>		<b>55 615</b>			<b>44 221</b>	

Кредит ГК Внешэкономбанк с фиксированной ставкой в размере 40 000 млн рублей предоставлен Группе сроком до мая 2020 года под процентную ставку 6,5% годовых. Эффективная процентная ставка составила 8,7% годовых.

Кредит ГК Внешэкономбанк с плавающей ставкой в размере 14 000 млн рублей предоставлен Группе сроком до июня 2048 года по ставке 5,69% по состоянию на 31 декабря 2017 года. Эффективная процентная ставка на дату выдачи кредита составила 9,16%. Кредит предоставлен на цели финансирования (рефинансирования) в рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества выделяется для следующих направлений:

- ▶ создание/приобретение заемщиком объектов для целей аренды;
- ▶ приобретение инвестиционных паев ЗПИФН «Кутузовский», направленных на создание объектов для целей аренды;
- ▶ предоставление займа АО «РОСНЕФТЕГАЗ» для строительства жилья для сотрудников судостроительного комплекса «Звезда» и инжинирингового центра;
- ▶ приобретение закладных, обеспеченных залогом объектов, созданных для целей аренды.

Согласно МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» Группа дисконтировала данный кредит с использованием соответствующей рыночной ставки. Сумма дохода от первоначального признания составила 4 810 млн рублей (примечание 5).

Задолженность по договорам прямого «репо» представляет собой долгосрочные кредиты под плавающую процентную ставку.

По состоянию на 31 декабря 2017 года кредиты, полученные по договорам «репо», обеспечены облигациями с ипотечным покрытием в сумме 3 429 млн рублей (31 декабря 2016 года: 5 053 млн рублей) (примечание 12).

Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2017 года представляет собой обязательство, возникшее в связи с рассрочкой части платежа по договору приобретения инвестиционной недвижимости (примечание 15).



## 24. Субординированные займы

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Субординированные займы	32 423	-
<b>Итого субординированные займы</b>	<b>32 423</b>	<b>-</b>

В декабре 2015 Банк привлек от российской кредитной организации субординированный заем в размере 26 257 млн рублей сроком на 10 лет с контрактной ставкой 15,0% годовых. По состоянию на 31 декабря 2017 года амортизированная стоимость привлеченных средств составила 28 106 млн рублей.

В июне 2016 года Банк привлек субординированный заем от ГК АСВ в размере 6 800 млн рублей с процентной ставкой 0,51% годовых и сроком погашения в июне 2021 года. В ноябре 2017 субординированный заем был пролонгирован на пять лет до июня 2026 года. Номинальная процентная ставка остается неизменной (0,51%) до 24 июня 2021 года. В период с 25 июня 2021 года до окончания срока действия договора займа процентная ставка составит: ключевая ставка Банка России на 24 июня 2021 года плюс 0,01%. По состоянию на 31 декабря 2017 года амортизированная стоимость привлеченных средств составила 4 317 млн рублей.

## 25. Резервы под обесценение прочих активов и по договорным и условным обязательствам

Ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих активов и по условным обязательствам:

	1 января 2017 года	Восстанов- ление	Списания и использо- вание	Объединение под общим контролем	31 декабря 2017 года
<b>Обязательства по банковской деятельности</b>					
Гарантии исполнения обязательств	-	-	-	1 665	1 665
Финансовые гарантии	-	-	-	1 683	1 683
<b>Итого обязательства по банковской деятельности</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 348</b>	<b>3 348</b>
<b>Обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг</b>					
Соглашение о фондировании и рефинансировании	55	(54)	(1)	-	-
<b>Итого обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг</b>	<b>55</b>	<b>(54)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Прочие условные обязательства</b>					
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	1 282	(325)	(62)	-	895
Обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ-155	-	-	-	20 987	20 987
Обязательства по судебным искам	592	(218)	(152)	22	244
Резервы под неустановленные налоговые обязательства	-	-	-	1 238	1 238
Резервы на предстоящие расходы от вынужденного расторжения соглашений	-	-	-	805	805
<b>Итого прочие условные обязательства</b>	<b>1 874</b>	<b>(543)</b>	<b>(214)</b>	<b>23 052</b>	<b>24 169</b>
<b>Итого резервы по договорным и условным обязательствам</b>	<b>1 929</b>	<b>(597)</b>	<b>(215)</b>	<b>26 400</b>	<b>27 517</b>

## 25. Резервы под обесценение прочих финансовых активов и по договорным и условным обязательствам (продолжение)

	<i>1 января 2017 года</i>	<i>Создание</i>	<i>Списания и использо- вание</i>	<i>Объединение под общим контролем</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
<b>Прочие активы</b>					
Прочая дебиторская задолженность	-	-	-	(361)	(361)
Прочие авансы выданные	-	-	-	(1 259)	(1 259)
Прочее	-	100	(100)	(76)	(76)
<b>Итого прочие активы</b>	-	100	(100)	(1 696)	(1 696)
<b>Итого резервы под обесценение прочих активов</b>	-	100	(100)	(1 696)	(1 696)
	<i>1 января 2016 года</i>	<i>(Восстанов- ление)/ создание</i>	<i>Списания и использо- вание</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>	
<b>Обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг</b>					
Соглашение о фондировании и рефинансировании	-	55	-	55	
<b>Итого обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг</b>	-	55	-	55	
<b>Прочие условные обязательства</b>					
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков- арендаторов	1 498	(216)	-	1 282	
Обязательства по судебным искам	-	673	(81)	592	
<b>Итого прочие условные обязательства</b>	1 498	457	(81)	1 874	
<b>Итого резервы по договорным и условным обязательствам</b>	1 498	512	(81)	1 929	

В течение 2017 года Группа восстановила резерв по обязательствам по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов на сумму 325 млн рублей в связи с прекращением действия двух договоров аренды земельных участков. Эффект от восстановления отражен в консолидированном отчете о прибылях и убытках по строке «Восстановление/(создание) резервов под обесценение прочих активов и под условные обязательства».

### Условные обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ-155

9 декабря 2015 года Правительственная комиссия по экономическому развитию и интеграции одобрила предложенную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ концепцию завершения строительства объектов ГК СУ-155 и участие Банка в этом проекте (Протокол заседания Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции от 09 декабря 2015 года №19).

Условные обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ-155 обусловлены участием АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) и его дочерних организаций в проекте завершения строительства объектов ГК СУ-155 и представляют собой оценочные затраты на завершение указанного строительства.

Оценочные обязательства пересматриваются на конец каждого отчетного периода и корректируются с учетом текущей наилучшей расчетной оценки с учетом принятых до отчетной даты работ по завершению строительства объектов ГК СУ-155. Первоначальная оценка полных затрат на завершение строительства в декабре 2015 года составила 48 976 млн рублей, а по состоянию на 31 декабря 2017 года – 20 987 млн рублей.

## 25. Резервы под обесценение прочих финансовых активов и по договорным и условным обязательствам (продолжение)

### Резервы на предстоящие расходы от вынужденного расторжения соглашений

В соответствии с ПФО Банка, утвержденным АСВ 29 августа 2017 года, предусмотрено досрочное расторжение сделок по привлечению средств под залог ценных бумаг до конца 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года указанные сделки не расторгнуты, в связи с чем в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» Группой признано обязательство по уплате штрафа за расторжение всех (без исключения) сделок. Сумма обязательства представляет собой оценку потенциальных убытков Группы в случае расторжения данных сделок и по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 805 млн рублей. По мнению Группы, данная оценка представляет собой надежную оценку возможных потерь.

## 26. Прочие обязательства

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Прочие финансовые обязательства</b>		
Начисленные расходы по выплате вознаграждения персоналу	2 864	994
Обязательства перед сервисными агентами	599	210
Кредиторская задолженность в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155	377	-
Рассрочка платежа по выкупленным проблемным ипотечным закладным	267	127
Обязательство по предоставлению финансовой помощи жилищно-строительному кооперативу «Остров» (Примечание 27)	246	-
Незавершенные расчеты с платежными системами	227	-
Задаток полученный от контрагентов для участия в аукционах	113	222
Прочее	845	304
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>5 538</b>	<b>1 857</b>
<b>Прочие нефинансовые обязательства</b>		
Авансы полученные	4 017	449
Кредиторская задолженность по налогам отличным от налога на прибыль	773	273
Социальные взносы	194	162
Договоры поручительства	101	121
Резерв по страховой деятельности	-	112
Прочее	208	-
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>5 293</b>	<b>1 117</b>
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>10 831</b>	<b>2 974</b>

## 27. Капитал

Акционерный капитал ДОМ.РФ по состоянию на 31 декабря 2017 года состоит из 42 289 200 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2016 года: 40 036 000 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций). Номинальная стоимость каждой обыкновенной акции составляет 2 500 рублей. По состоянию на 31 декабря 2017 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2016 года: 270 млн рублей).

В июне 2017 года Группа объявила дивиденды за 2016 год на основании распоряжения от 23 июня 2017 года № 336-р Федерального агентства по управлению государственным имуществом в размере 7 067 млн рублей (176,50 рублей на акцию) по обыкновенным акциям (в 2016 году за 2015 год: 4 389 млн рублей, 109,62 рублей на акцию), в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 6 855 млн рублей, которые были выплачены в августе 2017 года (в 2016 году за 2015 год: 4 318 млн рублей);
- ▶ недвижимым имуществом на общую сумму 212 млн рублей (в 2016 году за 2015 год: 71 млн рублей).

## 27. Капитал (продолжение)

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

28 апреля 2017 года Наблюдательный совет ДОМ.РФ на основании директивы Правительства Российской Федерации от 14 марта 2017 года № 1662п-П13 одобрил оказание безвозмездной финансовой помощи за счет собственных средств ДОМ.РФ жилищно-строительному кооперативу «Остров» (о. Русский, г. Владивосток, Приморский край) на цели финансирования обеспечения объектов жилищного строительства инженерными сетями и объектами транспортной инфраструктуры в размере до 820 млн рублей. Выделение финансовой помощи было отражено как распределение в пользу акционера в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств. В мае 2017 года часть финансовой помощи в размере 574 млн рублей была выплачена.

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 млн рублей в виде вноса в уставный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Данные средства не были признаны в составе активов Группы по МСФО, так как Группа не имеет права распоряжаться ими по своему усмотрению и не ожидает от них поступления будущих экономических выгод. Средства могут быть использованы только на цели реализации Программы.

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 млн рублей за счет выпуска 1 453 200 обыкновенных акций в пользу Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

### Управление капиталом

Политика Группы по управлению капиталом направлена на поддержание высокого уровня достаточности капитала с целью поддержания доверия инвесторов, кредиторов, удержания стабильной позиции на рынке и дальнейшего развития бизнеса.

Отношение собственных средств Группы к сумме активов, договорных и условных финансовых обязательств представлено в следующей таблице:

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Акционерный капитал	105 993	100 360
Нераспределенная прибыль	4 266	43 194
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	3 425	(456)
Фонд переоценки офисной недвижимости в составе основных средств	569	-
Неконтрольные доли участия	999	-
<b>Итого капитал</b>	<b>115 252</b>	<b>143 098</b>
Итого активов	767 447	323 687
<b>Отношение собственных средств Группы к сумме активов</b>	<b>15,0%</b>	<b>44,2%</b>
Договорные и условные обязательства	165 908	89 452
<b>Отношение собственных средств Группы к сумме активов, договорных и условных обязательств</b>	<b>12,3%</b>	<b>34,6%</b>

В соответствии с требованиями эмиссионной документации еврооблигаций, а также в соответствии с условиями кредитного договора, заключенного в 2017 году с ГК Внешэкономбанк (примечание 23), ДОМ.РФ обязуется не допускать падения значения отношения консолидированных собственных средств к консолидированным активам ниже 15%.

## 27. Капитал (продолжение)

Требования к достаточности капитала банков регулируются Банка России. Для банков, в отношении которых реализуется план финансового оздоровления, в том числе для АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО), устанавливается отдельный порядок соблюдения обязательных нормативов Банка России в соответствии с ПФО.

## 28. Договорные и условные обязательства

Ниже представлены суммы договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года:

	<i><b>Обязательства, до вычета резерва</b></i>	<i><b>Резерв</b></i>	<i><b>Обязательства, за вычетом резерва</b></i>
<b>Обязательства по банковской деятельности</b>			
Неиспользованные кредитные линии	69 650	-	69 650
Гарантии выданные			
- Гарантии исполнения обязательств	33 359	(1 675)	31 684
- Финансовые гарантии	6 100	(1 683)	4 417
Аккредитивы	1 439	-	1 439
	110 548	(3 358)	107 190
<b>Обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг</b>			
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	48 584	-	48 584
Обязательства по выкупу залладных	10 134	-	10 134
	58 718	-	58 718
<b>Итого договорные и условные обязательства</b>	169 266	(3 358)	165 908
	<i><b>Обязательства, до вычета резерва</b></i>	<i><b>Резерв</b></i>	<i><b>Обязательства, за вычетом резерва</b></i>
<b>Обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг</b>			
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	58 665	-	58 665
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	9 500	-	9 500
Соглашение о фондировании и рефинансировании	2 885	(55)	2 830
Обязательства по выкупу залладных	18 457	-	18 457
<b>Итого договорные и условные обязательства</b>	89 507	(55)	89 452

Начиная с 2009 года ДОМ.РФ предоставляет поручительства по старшим траншам облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с условиями поручительства ДОМ.РФ солидарно с эмитентом ипотечных ценных бумаг отвечает перед владельцами облигаций в объеме неисполненных эмитентом обязательств по выплате остатка непогашенной номинальной стоимости и купонного дохода по облигациям. Обязательства по выкупу залладных представляют собой объем законтрактованных обязательств по выкупу залладных, действующих на отчетную дату. В 2017 году Группа предоставила поручительства по старшим траншам облигаций с ипотечным покрытием номинальной стоимостью 3 773 млн рублей (2016 год: 26 459 млн рублей).

Гарантии выданные представляют собой безотзывные обязательства того, что Группа будет осуществлять платежи в случае невыполнения клиентом своих обязательств перед третьими лицами. Портфель гарантий представлен финансовыми гарантиями и гарантиями исполнения обязательств.

Финансовая гарантия – договор, согласно которому выпустившая его сторона обязана произвести определенные выплаты контрагенту для возмещения убытка, понесенного последним в результате того, что указанный в договоре должник не смог совершить платеж в сроки, установленные первоначальными или пересмотренными условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии подвержены такому же кредитному риску, как и кредиты.

## 28. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Гарантии исполнения обязательств – это договоры, предусматривающие получение компенсации, если вторая сторона по договору не выполнит предусмотренную договором обязанность.

По состоянию на 31 декабря 2017 года ранее заключенные форвардные соглашения по выкупу облигаций с ипотечным покрытием исполнены: облигации, предусмотренные форвардными соглашениями, оригинаторами не выпускались. Размер обязательств поставщиков облигаций был частично уменьшен на размер закладных, переданных ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» и включенных впоследствии в ипотечное покрытие облигаций Фабрики ИЦБ. Отказ от выпуска облигаций оригинаторами в рамках форвардных соглашений связан с изменением концепции развития рынка ипотечных ценных бумаг: от прямой поддержки рынка ипотечных ценных бумаг путем выкупа облигаций ДОМ.РФ перешло к механизму предоставления гарантийной поддержки выпускам и формированию высоколиквидного рынка однородных по уровню риска ипотечных ценных бумаг через эмиссию облигаций Фабрики ИЦБ.

Соглашения о фондировании и рефинансировании представляют собой договорные обязательства Группы по предоставлению займов банкам по программе «Стимул» (примечание 12). По состоянию на 31 декабря 2017 года выдача займов по программе «Стимул» была приостановлена.

### Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2017 года резерв под условные обязательства по операциям предоставления земельных участков в аренду в результате судебных исков третьих лиц составил 222 млн рублей и 22 млн рублей по прочим судебным искам (по состоянию на 31 декабря 2016 года: 592 млн рублей и ноль соответственно) (примечание 25). Группой будут использованы все предусмотренные действующим законодательством меры по защите своих интересов в судебном порядке (в том числе представление соответствующих обоснованных возражений на исковые заявления и обжалование судебных актов).

### Налогообложение

Существенная часть деятельности Группы осуществляется в Российской Федерации. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулированы недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям. Интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. На практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении законодательства и проведении налоговых проверок. Как следствие, в будущем налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Группы, которые не оспаривались в прошлом. В результате, соответствующими органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые 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.

Российское законодательство по трансфертному ценообразованию позволяет российским налоговым органам применять корректировки налоговой базы и доначислять суммы налога на прибыль и налога на добавленную стоимость в отношении контролируемых сделок, если цена, примененная в сделке, отличается от рыночного уровня цен. В 2017 году Группа определила свои налоговые обязательства, вытекающие из контролируемых сделок, на основе фактических цен сделок, корректируя их на рыночные цены при необходимости.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа признала резерв по неустановленным налоговым обязательствам в сумме 1 238 млн рублей. Как ожидается на 31 декабря 2017 года, резерв по неустановленным налоговым обязательствам будет восстановлен или использован в течение срока исковой давности для соответствующего обязательства.

На 31 декабря 2017 года руководство Группы считает, что за исключением вышеуказанного интерпретация руководством применимых норм законодательства является обоснованной, и что позиция Группы в отношении вопросов налогообложения, а также вопросов валютного и таможенного законодательства будет поддержана. Руководство Группы полагает, что Группа начислила и уплатила в бюджет все соответствующие налоги.



## 28. Договорные и условные обязательства (продолжение)

### Обязательства по операционной аренде

Обязательства по будущей операционной аренде Группы представлены следующим образом:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Сроком менее 1 года	817	261
Сроком от 1 года до 5 лет	1 936	795
Более 5 лет	429	-
<b>Итого</b>	<b>3 182</b>	<b>1 056</b>

Группа заключила ряд договоров операционной аренды помещений и оборудования на первоначальный срок от одного до пяти лет с возможностью их возобновления по истечении срока действия.

В течение 2017 года 275 млн рублей было признано в качестве расходов на операционную аренду в составе консолидированного отчета о совокупном доходе (2016 год: 223 млн рублей).

## 29. Информация по сегментам

В целях управления Группа выделяет семь отчетных сегментов:

Ипотечный бизнес	<p>Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, обслуживание закладных, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, рефинансирование ипотечных кредитов с использованием односторонних ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ (Фабрика ИЦБ), предоставление поручительств, выкуп ипотечных ценных бумаг, финансирование жилищного строительства, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, интеграция АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО).</p> <p>Ипотечное страхование (страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора) и перестрахование рисков ипотечного страхования; перестрахование рисков по договорам страхования гражданской ответственности застройщика. 1 августа 2016 года Группа приняла решение об отказе от деятельности по страхованию в отношении АО «СК АИЖК».</p>
Арендное жилье	<p>Развитие рынка арендного жилья и апартаментов, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций. Предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда.</p>
Вовлечение и предоставление земельных участков	<p>Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.</p>
Банковская деятельность	<p>Создание универсального ипотечно-строительного банка на базе АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО).</p> <p>Операции с корпоративными клиентами: обслуживание расчетных и текущих счетов, открытие депозитов, предоставление финансирования, выдача гарантий, обслуживание экспортно-импортных операций, инкассация, конверсионные услуги, денежные переводы в пользу юридических лиц и др.</p> <p>Операции с розничными клиентами: принятие средств во вклады, кредитование, обслуживание банковских карт, купля-продажа иностранной валюты, платежи, денежные переводы и др.</p> <p>Операции на финансовых рынках: с ценными бумагами, производными финансовыми инструментами, иностранной валютой; размещение и привлечение средств на межбанковском рынке и рынках капитала и др.</p>
Строительство и девелопмент	<p>Жилищное строительство.</p>
Производство лифтов	<p>Производство лифтов для жилищного и офисного строительства.</p>
Прочая деятельность	<p>Проект переезда федеральных органов исполнительной власти в единый правительственный комплекс (IQ Квартал (примечание 18)).</p>



## 29. Информация по сегментам (продолжение)

Объединение операционных сегментов с целью создания указанных выше отчетных сегментов не производилось.

Состав операционных сегментов за 2016 год, приведен в соответствие с составом операционных сегментов за 2017 год. Информация по сегментам приведена в соответствии с требованиями МСФО без корректировок и исключений.

Руководство осуществляет мониторинг операционных результатов деятельности каждого из сегментов отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов их деятельности.

У Группы нет клиентов, выручка от операций с которыми превышает 10% от общей суммы выручки от операций с внешними клиентами. Несмотря на то, что ФГКУ «Росвоенипотека» не является заемщиком Группы, по состоянию на 31 декабря 2017 года платежи по 26% залладных осуществляются данным контрагентом (31 декабря 2016 года: 35%).

В соответствии с рекомендациями акционера, а также директивой Правительства Российской Федерации от 7 июля 2016 года № 4863п-П13 Группа провела анализ структуры активов в части выявления непрофильных активов в соответствии с «Методическими рекомендациями по выявлению и реализации непрофильных активов», утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2017 года № 894-р. Руководство Группы полагает, что по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года непрофильные активы на балансе Группы отсутствовали.

## 29. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже отражена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2017 год:

	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление земельных участков</i>	<i>Прочая деятель- ность</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	34 453	743	206	-	(130)	35 272
Процентные расходы	(17 026)	(88)	-	(212)	130	(17 196)
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>17 427</b>	<b>655</b>	<b>206</b>	<b>(212)</b>	<b>-</b>	<b>18 076</b>
Восстановление/(создание) резерва под обесценение долговых финансовых активов	1 296	(74)	(9)	-	-	1 213
<b>Чистые процентные доходы после создания резерва под обесценение долговых финансовых активов</b>	<b>18 723</b>	<b>581</b>	<b>197</b>	<b>(212)</b>	<b>-</b>	<b>19 289</b>
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	-	-	5 337	-	-	5 337
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	-	-	(156)	-	-	(156)
Расходы за вычетом доходов по инвестиционной недвижимости	-	(2 151)	-	-	-	(2 151)
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	138	-	-	-	-	138
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	319	-	-	-	-	319
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов	5 062	(235)	-	-	-	4 827
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости	14	-	-	-	-	14
Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью для продажи	87	-	-	-	-	87
(Создание)/восстановление резервов под обесценение прочих активов и под условные обязательства	(46)	-	543	-	-	497
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	319	-	116	-	-	435
<b>Непроцентные доходы/(расходы)</b>	<b>5 893</b>	<b>(2 386)</b>	<b>5 840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 347</b>
<b>Операционные доходы</b>	<b>24 616</b>	<b>(1 805)</b>	<b>6 037</b>	<b>(212)</b>	<b>-</b>	<b>28 636</b>
Операционные расходы	(6 632)	(168)	(735)	-	-	(7 535)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>17 984</b>	<b>(1 973)</b>	<b>5 302</b>	<b>(212)</b>	<b>-</b>	<b>21 101</b>
Расход по налогу на прибыль	(2 546)	395	(1 006)	42	-	(3 115)
<b>Чистая прибыль</b>	<b>15 438</b>	<b>(1 578)</b>	<b>4 296</b>	<b>(170)</b>	<b>-</b>	<b>17 986</b>

## 29. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже отражена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2016 год:

	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление земельных участков</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	36 225	208	109	-	36 542
Процентные расходы	(17 558)	-	-	-	(17 558)
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>18 667</b>	<b>208</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>18 984</b>
Создание резерва под обесценение долговых финансовых активов	(816)	-	-	-	(816)
<b>Чистые процентные доходы после создания резерва под обесценение долговых финансовых активов</b>	<b>17 851</b>	<b>208</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>18 168</b>
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	-	-	2 359	-	2 359
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	-	-	(56)	-	(56)
Доходы за вычетом расходов по инвестиционной недвижимости	-	(4)	-	-	(4)
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	24	-	-	-	24
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	628	-	-	-	628
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	(270)	-	-	-	(270)
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости	963	-	-	-	963
Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью для продажи	22	-	-	-	22
Создание резервов под обесценение прочих активов и под условные обязательства	(55)	-	(457)	-	(512)
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	283	-	(50)	(120)	113
<b>Непроцентные доходы/(расходы)</b>	<b>1 595</b>	<b>(4)</b>	<b>1 796</b>	<b>(120)</b>	<b>3 267</b>
<b>Операционные доходы</b>	<b>19 446</b>	<b>204</b>	<b>1 905</b>	<b>(120)</b>	<b>21 435</b>
Операционные расходы	(5 593)	(39)	(639)	120	(6 151)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>13 853</b>	<b>165</b>	<b>1 266</b>	<b>-</b>	<b>15 284</b>
Расход по налогу на прибыль	(2 252)	(33)	711	-	(1 574)
<b>Чистая прибыль</b>	<b>11 601</b>	<b>132</b>	<b>1 977</b>	<b>-</b>	<b>13 710</b>

## 29. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Ипотеч- ный бизнес</i>	<i>Аренд- ное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление земельных участков</i>	<i>Банков- ская деятель- ность</i>	<i>Строитель- ство и девелоп- мент</i>	<i>Произ- водство лифтов</i>	<i>Прочая деятель- ность</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы сегмента</b>									
31 декабря 2017 года	396 268	64 943	3 685	281 098	9 499	7 332	25 804	(21 182)	767 447
31 декабря 2016 года	304 894	15 878	5 535	-	-	-	-	(2 620)	323 687
	<i>Ипотеч- ный бизнес</i>	<i>Аренд- ное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление земельных участков</i>	<i>Банков- ская деятель- ность</i>	<i>Строитель- ство и девелоп- мент</i>	<i>Произ- водство лифтов</i>	<i>Прочая деятель- ность</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
<b>Обязательства сегмента</b>									
31 декабря 2017 года	313 120	54	1 594	303 520	23 822	5 293	25 974	(21 182)	652 195
31 декабря 2016 года	180 617	40	2 552	-	-	-	-	(2 620)	180 589

### 30. Структурированные компании

Группа связана со структурированными компаниями AHML Finance DAC, НАО «Первый ипотечный Агент АИЖК», НАО «Второй ипотечный Агент АИЖК», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3», ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012», ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», созданными с целью осуществления деятельности по приобретению требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и последующей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, а также в рамках выпуска еврооблигаций. Данные структурированные компании включены в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Остальные операции Группы с не связанными с Группой ипотечными агентами, эмитентами ипотечных ценных бумаг, являющимися неконсолидируемыми структурированными компаниями, представлены в следующей таблице:

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Договоры поручительства	41 442	49 766
Кредиты клиентам (облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные)	33 972	48 576

Максимальный размер кредитного риска указанных инструментов равен их балансовой стоимости, а в отношении поручительств по облигациям с ипотечным покрытием – ограничен их суммой.

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Доход по кредитам клиентам (облигациям с ипотечным покрытием, классифицируемым как займы выданные)	4 914	5 705
Доход по предоставленным поручительствам	55	33

Группа заключила с компаниями, оказывающими услуги управляющей организации и бухгалтерской организации, договоры поручительства, в рамках которых поручается обеспечить все обязательства по договорам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» с данными организациями. В текущем периоде финансовой поддержки со стороны Группы по данным договорам оказано не было.

### 31. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

#### Макроэкономика

Стабилизация внешних условий (цены на нефть сорта Brent в 2017 году – 54,7 долларов США за баррель, в 2016 году – 45,9 долларов США за баррель) и политика Банка России по таргетированию инфляции на уровне в 4% способствовали снижению инфляции в декабре 2017 года до уровня 2,5% в годовом исчислении (инфляция в среднем за 2017 год составила 3,7% к 2016 году). Такие условия позволили Банку России последовательно снизить ключевую ставку с 10,0% на начало 2017 года до 7,75% на конец 2017 года. По данным Росстата российская экономика перешла к росту (за 2017 год валовой внутренний продукт вырос на 1,5% к 2016 году, индекс промышленного производства +1,0% за 2017 год к 2016 году, грузооборот +5,4%, продукция сельского хозяйства +2,4%), замедлилось снижение объемов работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (-1,4% за 2017 год к 2016 году).

В потребительском секторе также наблюдаются признаки перехода к росту: реальные зарплаты за 2017 год выросли на 3,4% к 2016 году, уровень безработицы находится на низком уровне (в декабре 2017 года – 5,1%, что на 0,2 процентных пункта ниже уровня декабря 2016 года и на 0,3 процентных пункта выше рекордного уровня августа 2014 года). Восстановление потребительской уверенности населения (индекс потребительской уверенности Росстата во второй половине 2017 года вернулся на уровень конца 2013 года) в сочетании со снижением ставок по кредитам населению способствовали возобновлению роста оборота розничной торговли (+1,2% в 2017 году по сравнению с 2016 годом). Реальные располагаемые доходы, снизившиеся в 2017 году на 1,7% по сравнению с 2016 годом, могут перейти к росту в ближайшие 6 – 12 месяцев.

### 31. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации (продолжение)

#### Рынок ипотечного кредитования

Существенная часть спроса на рынке жилья была обеспечена ипотечным жилищным кредитованием, доступность которого в 2017 году росла за счет активного снижения ставок по ипотечным кредитам.

Данные Банка России и оценки ДОМ.РФ на 31 декабря 2017 года свидетельствуют о том, что рынок ипотеки перешел от фазы восстановления к активному росту. В 2017 году выдано 2,02 трлн рублей ипотечных кредитов, что на 37% выше уровня 2016 года (в 2016 году – 1,47 трлн рублей ипотечных кредитов по данным Банка России). Темпы роста выдачи ипотеки с мая 2017 года составляют около 40% и более при ежемесячном сравнении с объемами выдачи 2016 года.

Основной фактор таких высоких темпов роста выдачи – снижение вслед за ключевой ставкой ставок по ипотеке до рекордно низкого уровня: например, ставки ДОМ.РФ впервые в истории снизились до 9,0% для широкого круга рыночных заемщиков. По данным Группы в декабре 2017 года, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, предоставленным 15 крупнейшими кредиторами на первичном и вторичном рынках снизилась до 9,5%. Это ниже, чем ставки, действовавшие в период действия Постановления Правительства Российской Федерации № 220 «О Правилах предоставления субсидий российским кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию на возмещение выпадающих доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам».

Ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими кредитами физическим лицам: по данным Банка России и оценкам ДОМ.РФ на 31 декабря 2017 года доля ипотечных кредитов со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,2% по сравнению с 11,6% по иным кредитам физическим лицам.

#### Рынок ипотечных ценных бумаг

По данным Банка России и оценкам ДОМ.РФ в 2017 году было осуществлено 9 выпусков жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) на сумму в 125,3 млрд рублей (без учета размещения дополнительных младших траншей ИЦБ для ранее размещенных выпусков на сумму 92,4 млн рублей), что в 1,5 раза выше объемов выпуска ИЦБ в 2016 году. В 2017 году 87% (по сумме номинальной стоимости) всех выпусков жилищных ИЦБ были размещены в рамках Фабрики ИЦБ – инструмента одностраншей секьюритизации ипотечных кредитов, разработанного ДОМ.РФ в 2016 году. Сделки в рамках Фабрики ИЦБ со Сбербанком и группой ВТБ на общую сумму около 100 млрд рублей стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ.

### 32. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы. Основными видами рисков, которые принимает на себя Группа, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

#### Структура управления рисками

##### *Наблюдательный совет*

Наблюдательный совет несет ответственность за одобрение крупных сделок и утверждение: стратегии Группы, долгосрочной программы развития и плана деятельности; утверждение основных принципов управления, активами, пассивами и рисками; формирование и контроль за эффективностью системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств; одобрение существенных условий договора (договоров) об оказании ДОМ.РФ его дочерним организациям услуг по управлению финансовыми рисками.

##### *Комитет Наблюдательного совета по аудиту*

Комитет осуществляет свою деятельность с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций Наблюдательному совету ДОМ.РФ при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Группы, достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками. В полномочия Комитета входит оценка общего уровня риск-аппетита, соответствия деятельности Группы риск-аппетиту и эффективности системы управления рисками; предварительное рассмотрение нормативных документов Группы в области управления рисками, а также предложений по их совершенствованию.

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Структура управления рисками (продолжение)

#### *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 нетиповым продуктам; утверждение/одобрение положений, политик, методик и моделей анализа рисков; мониторинг и контроль лимитов риска; выполнение мер по снижению риска и обеспечение своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.

#### *Внутренний аудит*

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

#### *Подразделение «Управление рисками»*

Основными целями подразделения «Управление рисками» являются:

- ▶ разработка и совершенствование подходов к управлению рисками (разработка политик, методик регламентов, организация внутренних процессов и процедур), ценообразованию и эффективному использованию капитала;
- ▶ интеграция стратегических целей и риск-аппетита с уровнем фактически принимаемых рисков;
- ▶ создание и поддержание системы ключевых индикаторов рисков, разработка и мониторинг мероприятий по контролю над рисками;
- ▶ внедрение и развитие технологической и операционной инфраструктуры управления рисками;
- ▶ обеспечение руководства Группы информацией о принимаемых Группой рисках, процедурах управления рисками и капиталом;
- ▶ внедрение системы мотивации и вознаграждения, направленной на корректное восприятие рисков и риск-ориентированную ответственность сотрудников и партнеров.

### Политика и процедуры по управлению рисками

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

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



## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск

Кредитный риск в текущей деятельности Группы связан преимущественно с залковыми, где чистый процентный доход от портфеля за вычетом процентных расходов может оказаться недостаточным для покрытия ожидаемых убытков от просроченных платежей заемщиками и обращения взыскания на недвижимость. Ожидаемые убытки залкываются в стоимость продукта. Кредитный риск означает непредвиденное превышение расчетной величины ожидаемых потерь и рассчитывается через статистическое распределение убытков. По ряду инструментов и операций Группа может принимать на себя кредитный риск контрагента, прямо или косвенно влияющего на кредитные потери или переоценку стоимости активов вследствие несвоевременного или неполного исполнения контрагентом своих договорных обязательств, либо вследствие изменения (снижения) уровня кредитоспособности заемщика или кредитного качества финансового инструмента.

Для управления кредитным риском, Группа использует:

- ▶ совершенствование стандартов и процедур андеррайтинга при выдаче и рефинансировании залковых, процедур сопровождения залковых;
- ▶ совершенствование стандартов оценки финансовой устойчивости контрагентов, по которым Группа может принимать кредитный риск;
- ▶ установление ограничений и лимитов на различные кредитные характеристики продуктов, инструментов и сделок;
- ▶ использование различных видов страхования;
- ▶ мониторинг и отчетность о просроченной задолженности, дефолтах, качестве сопровождения, концентрации кредитного риска;
- ▶ внутренние модели оценки риска дефолта заемщиков по ипотечным кредитам/займам, как на этапе выдачи и рефинансирования, так и в любом периоде при его сопровождении на консолидированном балансе Группы;
- ▶ прогнозирование ожидаемых потерь на основе моделирования реализаций процессов выхода в дефолт, досрочных погашений, восстановлений и продажи залговой недвижимости, как по отдельным сегментам, так и по портфелю в целом;
- ▶ оценки непредвиденных кредитных потерь (в метриках VaR, CVaR для целевого доверительного уровня) и стресс-тестирование портфеля активов и внебалансовых условных обязательств кредитного характера;
- ▶ ценообразование с учетом совместного моделирования кредитного и процентного риска по ипотечным активам;
- ▶ использование штрафных санкций за неисполнение условий договоров;
- ▶ использование условий, позволяющих разделить кредитные риски с первичным кредитором в зависимости от кредитного качества залковых.

Группа ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ консолидированного портфеля залковых и ипотечных ценных бумаг третьих лиц. В частности Группа отслеживает своевременность выплат по залковым и выявляет залковые с просроченной задолженностью, проводит статистический анализ факторов, оказывающих влияние на динамику показателей просроченной задолженности, отдельно проводит мониторинг пилотных продуктов. Группа продолжает развивать политику и процедуры взыскания просроченной задолженности и залговой недвижимости.

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

В рамках стратегической инициативы Фабрики ИЦБ Группа разрабатывает и внедряет лучшие практики в систему управления рисками для секьюритизации ипотеки путем выпуска одностраншевых ипотечных облигаций, обеспеченных поручительством ДОМ.РФ по следующим направлениям:

- ▶ кредитный анализ секьюритизируемых пулов ипотек с применением различных внешних источников информации, данных originатора, внутренних моделей оценки кредитного риска;
- ▶ процедуры всесторонней должной проверки, включая оценки качества ипотечного портфеля originатора, бизнес-процессов, связанных с кредитными решениями и обслуживанием ипотечных кредитов/займов, включая управление просроченной задолженностью и дефолтами;
- ▶ стандартизация требований к составу и качеству данных по ипотечным кредитам/займам и процессов информационного обмена в Фабрике ИЦБ;
- ▶ развитие информационных систем поддержки инфраструктуры сделок Фабрики ИЦБ;
- ▶ развитие внутренних моделей экономических оценок риска и доходности на уровне каждой сделки по выпуску одностраншевой ипотечной облигации с поручительством ДОМ.РФ.

#### Кредитное качество по классам финансовых активов

Группа использует оценки кредитного риска финансовых активов на основе систем и моделей присвоения внутренних и внешних рейтингов в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонент кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта, срок до погашения.

В таблицах ниже представлена классификация по уровню риска кредитных требований в разрезе классов активов до вычета резервов по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года:

	<b>Не просроченные и не обесцененные</b>				<b>Просроченные и коллективно обесцененные</b>	<b>Индивидуально обесцененные</b>	<b>Итого</b>
	<b>Очень низкий</b>	<b>Низкий</b>	<b>Средний</b>	<b>Высокий</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	44 296	2	-	4	-	-	44 302
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 338	-	-	-	-	-	3 338
- в том числе заложенные по договорам «репо»	1 772	-	-	-	-	-	1 772
Средства в финансовых учреждениях	5 659	-	-	-	-	13 088	18 747
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	76 209	1 427	59	97	-	-	77 792
- в том числе заложенные по договорам «репо»	49 043	1 018	59	-	-	-	50 120
Кредиты клиентам	328 654	137 924	50 943	8 666	26 666	64 207	617 060
- в том числе заложенные по договорам «репо»	14 331	-	-	-	-	-	14 331
Прочие финансовые активы	9 665	7	-	382	-	233	10 287
<b>Итого финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>467 821</b>	<b>139 360</b>	<b>51 002</b>	<b>9 149</b>	<b>26 666</b>	<b>77 528</b>	<b>771 526</b>

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

	<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				<i>Просроченные и коллективно обесцененные</i>	<i>Индивидуально обесцененные</i>	<i>Итого</i>
	<i>Очень низкий</i>	<i>Низкий</i>	<i>Средний</i>	<i>Высокий</i>			
Денежные средства и их эквиваленты	12 455	7 047	6	44	-	-	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	545	11	29	-	-	-	585
Средства в финансовых учреждениях	1 456	-	-	-	-	396	1 852
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	2 001	-	-	-	-	-	2 001
Кредиты клиентам	137 493	105 242	22 097	2 754	18 083	352	286 021
- в том числе заложенные по договорам «репо»	5 053	-	-	-	-	-	5 053
Прочие финансовые активы	1 652	-	-	713	-	-	2 365
<b>Итого финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>155 602</b>	<b>112 300</b>	<b>22 132</b>	<b>3 511</b>	<b>18 083</b>	<b>748</b>	<b>312 376</b>

#### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

Классификация ипотечных активов по уровню риска основана на внутренней модели риска дефолта по закладным на горизонте 12 месяцев. Модель определяет единую рейтинговую шкалу, состоящую из девяти рейтинговых классов, к которым относятся закладные и стабилизационные займы в состоянии дефолта. При этом каждый рейтинговый класс, кроме последнего, разделен на три уровня (рейтинга), таким образом, вся шкала состоит из 25 рейтингов. Рейтинги используются Группой в следующих процессах:

- ▶ андеррайтинг при организации любых типов сделок с ипотечными кредитами (выдача, рефинансирование, секьюритизация);
- ▶ факторизация ценообразования по кредитному риску;
- ▶ классификация портфеля ипотечных кредитов по уровню риска.

Анализ просроченных ипотечных активов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, представлен в примечании 12.

#### Иные финансовые активы

Кредитный риск по операциям с контрагентами связан с неисполнением, либо несвоевременным исполнением контрагентом своих обязательств перед Группой.

Группой используется система внешних и внутренних рейтингов, которые позволяют более точно и своевременно оценивать финансовую устойчивость контрагентов и оптимизировать структуру портфеля финансовых активов, в целях снижения совокупного кредитного риска.

Основной кредитный риск по операциям с контрагентами сосредоточен в сделках по размещению свободной ликвидности, а также в сделках по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья по программе «Стимул».

С целью снижения кредитных рисков контрагентов Группа осуществляет переход от размещения временно свободных денежных средств в банковские депозиты к проведению операций обратного «репо» под обеспечение ценных бумаг высокочастотных эмитентов.

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

Эффективными инструментами управления риском контрагентов остаются:

- ▶ установление лимитов по объемам и срокам предоставляемых средств в зависимости от кредитоспособности и платежеспособности контрагентов;
- ▶ установление периодичности мониторинга финансового положения контрагентов;
- ▶ по сделкам финансирования установлены ковенанты, несоблюдение которых приводит к досрочному отзыву денежных средств, в соответствии с договором.

В 2016 году Группой приняты ограничения на размещение денежных средств по сделкам с контрагентами, не имеющими достаточного кредитного рейтинга. Данное решение направлено на дальнейшее снижение кредитных рисков контрагентов в деятельности Группы.

Группа определяет резервы на возможные потери, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства: способность контрагента улучшить результаты деятельности при возникновении финансовых трудностей; прогнозируемые суммы к получению в случае банкротства; возможность привлечения финансовой помощи; стоимость реализации обеспечения; а также сроки ожидаемых денежных потоков. Убытки от обесценения оцениваются на каждую отчетную дату. На промежуточные даты проводится мониторинг и контроль возникновения непредвиденных обстоятельств, требующих более пристального внимания. По факту погашения займов (и возврата иных размещенных денежных средств) Группа восстанавливает ранее созданные под эту сделку резервы.

В таблице ниже представлен анализ средств в финансовых учреждениях по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, до вычета резерва под обесценение.

	<i>Не просро- ченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
31 декабря 2017 года	12 783	-	-	-	5 964	18 747
31 декабря 2016 года	1 456	-	-	-	396	1 852

#### Оценка обесценения

Основными факторами, которые учитываются при анализе финансовых активов с кредитным риском на обесценение, являются следующие: просрочены ли выплаты процентов и выплаты в погашение суммы основного долга более чем на 90 дней; известно ли о финансовых затруднениях контрагентов, снижении их кредитного рейтинга или нарушениях первоначальных условий договора. Группа проводит анализ на обесценение финансовых активов с кредитным риском на двух уровнях – резервов, оцениваемых на индивидуальной основе, и резервов, оцениваемых на совокупной основе. Обесценение по залковым и стабилизационным займам оценивается на совокупной основе.

#### Резервы, оцениваемые на совокупной основе

На совокупной основе оцениваются резервы под обесценение залковых по ипотечным кредитам, которые не являются индивидуально значимыми. Резервы оцениваются на каждую отчетную дату. Руководство Группы использует свое профессиональное суждение для оценки потерь от обесценения залковых по ипотечным кредитам и стабилизационным займам. Руководство оценивает величину потерь от обесценения в сумме разницы между приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, ожидаемых от реализации обеспечения и дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке по залковым, и балансовой стоимостью залковых, с учетом вероятности того, что просроченные залковые не будут погашены заемщиками и потребуются реализация обеспечения. Следующие ключевые предположения используются при оценке потерь от обесценения:

- ▶ руководство считает, что исторические данные о миграции залковых по состояниям просроченной задолженности позволяют с достаточной степенью достоверности оценить риски дефолта и, как следствие, суммы обесценения на совокупной основе;
- ▶ руководство предполагает, что при продаже заложенного обеспечения потребуется дисконт к первоначально оцененной стоимости имущества, проиндексированной до отчетной даты в соответствии с изменениями стоимости имущества с момента выдачи залковой.

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

Резервы, оцениваемые на индивидуальной основе

Группа определяет резервы, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства: способность контрагента улучшить результаты деятельности при возникновении финансовых трудностей; прогнозируемые суммы к получению в случае банкротства; возможность привлечения финансовой помощи; стоимость реализации обеспечения; а также сроки ожидаемых денежных потоков. Убытки от обесценения оцениваются на каждую отчетную дату или чаще, если непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания.

В таблице ниже представлена концентрация финансовых активов и обязательств Группы по географическому признаку:

	31 декабря 2017 года				31 декабря 2016 года		
	Россия	ОЭСР	СНГ и другие страны	Итого	Россия	ОЭСР	Итого
<b>Финансовые активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	43 731	568	3	44 302	19 552	-	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 337	1	-	3 338	585	-	585
- в том числе заложенные по договорам «репо»	1 772	-	-	1 772	-	-	-
Средства в финансовых учреждениях	9 612	323	-	9 935	1 444	-	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	77 711	97	-	77 808	2 001	-	2 001
- в том числе заложенные по договорам «репо»	50 120	-	-	50 120	-	-	-
Кредиты клиентам	545 011	1 151	371	546 533	276 582	-	276 582
- в том числе заложенные по договорам «репо»	14 324	-	-	14 324	5 053	-	5 053
Прочие финансовые активы	9 850	-	-	9 850	2 365	-	2 365
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>689 252</b>	<b>2 140</b>	<b>374</b>	<b>691 766</b>	<b>302 529</b>	<b>-</b>	<b>302 529</b>
<b>Финансовые обязательства</b>							
Средства финансовых учреждений	47 075	-	-	47 075	-	-	-
Средства клиентов	200 922	11 437	5 589	217 948	2 999	-	2 999
Облигации и векселя выпущенные	245 331	15 436	-	260 767	113 050	15 416	128 466
Прочие заемные средства	55 615	-	-	55 615	44 221	-	44 221
Субординированные займы	32 423	-	-	32 423	-	-	-
Прочие финансовые обязательства	5 538	-	-	5 538	1 857	-	1 857
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>586 904</b>	<b>26 873</b>	<b>5 589</b>	<b>619 366</b>	<b>162 127</b>	<b>15 416</b>	<b>177 543</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>102 348</b>	<b>(24 733)</b>	<b>(5 215)</b>	<b>72 400</b>	<b>140 402</b>	<b>(15 416)</b>	<b>124 986</b>

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности

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

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Группы 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.

Группа регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

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

- ▶ осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- ▶ 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.

Для целей поддержки диверсифицированной и стабильной структуры источников финансирования, а также для привлечения дополнительной ликвидности и размещения временно свободных денежных средств, Группа 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.

Следующая таблица показывает распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым обязательствам по наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммарные поступления/выбытия потоков денежных средств, указанные в таблице, представляют собой недисконтированные договорные потоки денежных средств по финансовым обязательствам. Фактическое движение потоков денежных средств по данным финансовым обязательствам может сильно отличаться от представленного ниже анализа вследствие возможного досрочного погашения закладных и средств клиентов. Анализ учитывает сроки исполнения оферт по выпущенным облигациям в связи с тем, что у контрагента есть право на погашение 100% требований. Соответствующее обязательство относится к самому первому периоду, в котором Группа может быть обязана произвести платеж. В состав срочных депозитов входят вклады физических лиц. В соответствии с законодательством РФ, Группа обязана выдать сумму такого вклада по первому требованию вкладчика.

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

В таблицах ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года. По облигациям с ипотечным покрытием потоки были рассчитаны на основании контрактных потоков по закладным, входящим в ипотечное покрытие, без учета эффекта досрочного погашения.

	<i>До востребова- ния и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина притока/ оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Финансовые обязательства</b>									
Средства финансовых учреждений	39 900	7 040	354	-	-	-	-	47 294	47 075
Средства клиентов	75 957	46 513	71 421	22 453	4 126	1	4	220 475	217 948
Облигации и векселя выпущенные	5 446	28 765	77 982	124 503	70 732	57 721	67 629	432 778	260 767
Прочие заемные средства	256	2 207	4 495	49 011	11 559	4 615	28 457	100 600	55 615
Субординированные займы	-	9	26	16 693	58 417	-	-	75 145	32 423
Прочие финансовые обязательства	3 074	979	2 286	-	-	-	-	6 339	5 538
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года</b>	<b>124 633</b>	<b>85 513</b>	<b>156 564</b>	<b>212 660</b>	<b>144 834</b>	<b>62 337</b>	<b>96 090</b>	<b>882 631</b>	<b>619 366</b>

	<i>До востребова- ния и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина притока/ оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Финансовые обязательства</b>									
Средства клиентов	2 999	-	-	-	-	-	-	2 999	2 999
Облигации выпущенные	455	6 351	31 381	93 202	18 503	13 046	15 335	178 273	128 466
Прочие заемные средства	324	1 152	4 514	50 925	228	-	-	57 143	44 221
Прочие финансовые обязательства	514	222	994	127	-	-	-	1 857	1 857
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2016 года</b>	<b>4 292</b>	<b>7 725</b>	<b>36 889</b>	<b>144 254</b>	<b>18 731</b>	<b>13 046</b>	<b>15 335</b>	<b>240 272</b>	<b>177 543</b>



## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

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

	<i>Менее 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
2017 год	24 221	32 107	59 566	53 372	169 266
2016 год	18 518	333	11 991	58 665	89 507

### Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска. Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по процентным, валютным и долевым финансовым инструментам, подверженным влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных факторов риска.

Группа подвержена рыночному риску при совершении торговых операций с ипотечными ценными бумагами и суверенными облигациями Российской Федерации.

Группа не имеет значительной концентрации рыночного риска.

Для ограничения величины принимаемого Группой рыночного риска на портфель операций Группы на финансовых рынках установлены позиционные лимиты на объем вложений, лимиты чувствительности к движению процентных ставок, ограничения по срочности и типам совершаемых сделок.

### Рыночный риск – неторговый портфель

#### Процентный риск

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 Группы. 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 Группы, 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 потоки денежных средств, формирующие процентные доходы/расходы, и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств Группы.

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

### 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

#### Рыночный риск (продолжение)

Показатель чувствительности чистого процентного дохода отражает величину дополнительного процентного дохода или расхода Группы на горизонте одного года в случае реализации указанного сценария по изменению процентных ставок. При расчете данного показателя Группа получает дополнительный процентный доход/расход вследствие реинвестирования/фондирования в течение ближайшего года входящих/исходящих денежных потоков по новым (сценарным) процентным ставкам. Структура баланса Группы предполагается неизменной в течение всего года. Показатель чувствительности чистого процентного дохода используется для оценки процентного риска Группы, возникающего из-за несбалансированности денежных потоков в течение ближайшего года.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности чистого процентного дохода Группы к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях в части финансовых инструментов с плавающей ставкой:

	<b>Чувствительность чистого процентного дохода 31 декабря 2017 года</b>	<b>Чувствительность капитала 31 декабря 2017 года</b>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	431	431
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(430)	(430)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	1 735	1 735
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(1 709)	(1 709)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности капитала Группы к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях в части финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости:

	<b>Чувствительность капитала 31 декабря 2017 года</b>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(1 824)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	1 930
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(6 726)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	8 428

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Рыночный риск (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности чистого процентного дохода и капитала Группы (без учета Группы РК) к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях:

	<b>Чувствительность чистого процентного дохода 31 декабря 2017 года</b>	<b>Чувствительность капитала 31 декабря 2017 года</b>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	11	(2 203)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(16)	1 789
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(38)	(13 437)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(127)	4 315
	<b>Чувствительность чистого процентного дохода 31 декабря 2016 года</b>	<b>Чувствительность капитала 31 декабря 2016 года</b>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	40	(3 453)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(54)	3 094
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	234	(16 526)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(218)	10 637

Снижение чувствительности чистого процентного дохода связано с ростом сбалансированности денежных потоков по требованиям и обязательствам срочностью до одного года.

Показатель чувствительности чистой приведенной стоимости капитала отражает величину гипотетической переоценки чистых активов Группы из-за сценарного движения процентных ставок в предположении, что все активы и обязательства Группы переоцениваются по справедливой стоимости. Показатель чувствительности чистой приведенной стоимости капитала используется для оценки процентного риска Группы, возникающего из-за несовпадения сроков и объемов требований и обязательств Группы на всем сроке их погашения.

Для управления структурой активов/пассивов в распоряжении Группы имеется следующий инструментарий:

- ▶ выпуск корпоративных облигаций различной срочности;
- ▶ выпуск ипотечных ценных бумаг, секьюритизации портфеля закладных.

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Рыночный риск (продолжение)

#### Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения – это риск возникновения упущенной выгоды 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 высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю закладных, величину чистого процентного дохода и процентного риска. Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

#### Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что стоимость финансового инструмента будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах. Правление установило лимиты по позициям в иностранной валюте, основываясь на ограничениях ЦБ РФ. Позиции отслеживаются ежедневно.

В таблице ниже отражена концентрация финансовых активов и обязательств Группы по валютам:

	31 декабря 2017 года					31 декабря 2016 года	
	Рубли	Доллары США	Евро	Прочие валюты	Итого	Рубли	Итого
<b>Финансовые активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	42 237	1 339	651	75	44 302	19 552	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 338	-	-	-	3 338	585	585
- в том числе заложенные по договорам «репо»	1 772	-	-	-	1 772	-	-
Средства в финансовых учреждениях	9 605	330	-	-	9 935	1 444	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	43 222	29 794	4 791	1	77 808	2 001	2 001
- в том числе заложенные по договорам «репо»	30 408	18 315	1 397	-	50 120	-	-
Кредиты клиентам	542 241	3 340	952	-	546 533	276 582	276 582
- в том числе заложенные по договорам «репо»	14 324	-	-	-	14 324	5 053	5 053
Прочие финансовые активы	9 256	579	9	6	9 850	2 365	2 365
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>649 899</b>	<b>35 382</b>	<b>6 403</b>	<b>82</b>	<b>691 766</b>	<b>302 529</b>	<b>302 529</b>
<b>Финансовые обязательства</b>							
Средства финансовых учреждений	47 048	18	9	-	47 075	-	-
Средства клиентов	176 497	35 028	6 340	83	217 948	2 999	2 999
Облигации и векселя выпущенные	260 708	-	59	-	260 767	128 466	128 466
Прочие заемные средства	55 615	-	-	-	55 615	44 221	44 221
Субординированные займы	32 423	-	-	-	32 423	-	-
Прочие финансовые обязательства	5 532	6	-	-	5 538	1 857	1 857
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>577 823</b>	<b>35 052</b>	<b>6 408</b>	<b>83</b>	<b>619 366</b>	<b>177 543</b>	<b>177 543</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>72 076</b>	<b>330</b>	<b>(5)</b>	<b>(1)</b>	<b>72 400</b>	<b>124 986</b>	<b>124 986</b>

## 32. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Рыночный риск (продолжение)

Группа не имеет значительных чистых валютных позиций по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года; изменение валютных курсов не оказывают существенное влияние на консолидированный отчет о прибылях и убытках, а также на капитал Группы.

### 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 Группы и присутствует в деятельности всех компаний.

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

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

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

### 33. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года. Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам.

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просро- ченные</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Активы</b>										
Денежные средства и их эквиваленты	44 302	-	-	-	-	-	-	-	-	44 302
Обязательные резервы на счетах в Банке России	668	359	689	233	36	-	-	-	-	1 985
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 338	-	-	-	-	-	-	-	-	3 338
- в том числе заложенные по договорам «репо»	1 772	-	-	-	-	-	-	-	-	1 772
Средства в финансовых учреждениях	4 628	3 390	1 917	-	-	-	-	-	-	9 935
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	-	1	44 600	33 095	24	25	47	-	16	77 808
- в том числе заложенные по договорам «репо»	-	1	36 806	13 313	-	-	-	-	-	50 120
Кредиты клиентам	11 567	31 715	106 852	281 650	66 775	10 780	19 136	18 058	-	546 533
- в том числе заложенные по договорам «репо»	101	224	1 494	11 074	1 431	-	-	-	-	14 324
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-	121	121
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	16 414	16 414
Недвижимость для продажи	-	-	-	-	-	-	-	-	13 007	13 007
Основные средства	-	-	-	-	-	-	-	-	3 831	3 831
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	1 403	1 403
Требования по текущему налогу на прибыль	38	76	168	-	-	-	-	-	-	282
Требования по отложенному налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	2 780	2 780
Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	-	-	-	-	-	-	-	-	21 154	21 154
Прочие активы	4 123	7 322	8 424	919	2	1	-	436	3 327	24 554
<b>Итого активы</b>	<b>68 664</b>	<b>42 863</b>	<b>162 650</b>	<b>315 897</b>	<b>66 837</b>	<b>10 806</b>	<b>19 183</b>	<b>18 494</b>	<b>62 053</b>	<b>767 447</b>

### 33. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просро- ченные</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Обязательства</b>										
Средства финансовых учреждений	39 521	6 913	354	-	-	-	-	-	287	47 075
Средства клиентов	76 411	39 866	76 509	21 100	4 060	-	2	-	-	217 948
Облигации и векселя выпущенные	5 396	29 656	79 962	119 365	19 560	6 662	166	-	-	260 767
Прочие заемные средства	77	1 583	1 741	40 383	2 650	-	9 181	-	-	55 615
Субординированные займы	-	-	-	-	32 423	-	-	-	-	32 423
Резервы по договорным и условным обязательствам	135	8 017	15 400	3 975	-	-	-	-	-	27 527
Обязательства по текущему налогу на прибыль	8	-	1	-	-	-	-	-	-	9
Прочие обязательства	4 248	1 355	4 415	813	-	-	-	-	-	10 831
<b>Итого обязательства</b>	<b>125 796</b>	<b>87 390</b>	<b>178 382</b>	<b>185 636</b>	<b>58 693</b>	<b>6 662</b>	<b>9 349</b>	<b>-</b>	<b>287</b>	<b>652 195</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>	<b>(57 132)</b>	<b>(44 527)</b>	<b>(15 732)</b>	<b>130 261</b>	<b>8 144</b>	<b>4 144</b>	<b>9 834</b>	<b>18 494</b>	<b>61 766</b>	<b>115 252</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>	<b>(57 132)</b>	<b>(101 659)</b>	<b>(117 391)</b>	<b>12 870</b>	<b>21 014</b>	<b>25 158</b>	<b>34 992</b>	<b>53 486</b>	<b>115 252</b>	



### 33. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просро- ченные	Без срока погашения	Балансовая стоимость
<b>Активы</b>										
Денежные средства и их эквиваленты	19 552	-	-	-	-	-	-	-	-	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	-	345	181	59	-	-	-	-	-	585
Средства в финансовых учреждениях	-	-	1 444	-	-	-	-	-	-	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	-	738	1 263	-	-	-	-	-	-	2 001
Кредиты клиентам	5 766	7 737	37 734	152 378	53 347	6 265	1 572	11 783	-	276 582
- в том числе заложенные по договорам «репо»	91	182	634	4 146	-	-	-	-	-	5 053
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	13 495	13 495
Недвижимость для продажи	-	-	-	-	-	-	-	-	2 108	2 108
Основные средства	-	-	-	-	-	-	-	-	618	618
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	587	587
Требования по текущему налогу на прибыль	-	-	755	-	-	-	-	-	-	755
Требования по отложенному налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	3 030	3 030
Прочие активы	1 037	1 620	152	121	-	-	-	-	-	2 930
<b>Итого активы</b>	<b>26 355</b>	<b>10 440</b>	<b>41 529</b>	<b>152 558</b>	<b>53 347</b>	<b>6 265</b>	<b>1 572</b>	<b>11 783</b>	<b>19 838</b>	<b>323 687</b>
<b>Обязательства</b>										
Средства клиентов	2 999	-	-	-	-	-	-	-	-	2 999
Облигации выпущенные	399	6 083	27 253	80 383	8 300	5 882	166	-	-	128 466
Прочие заемные средства	139	648	2 068	41 194	172	-	-	-	-	44 221
Резервы по договорным и условным обязательствам	-	-	351	1 242	336	-	-	-	-	1 929
Прочие обязательства	963	495	1 268	248	-	-	-	-	-	2 974
<b>Итого обязательства</b>	<b>4 500</b>	<b>7 226</b>	<b>30 940</b>	<b>123 067</b>	<b>8 808</b>	<b>5 882</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180 589</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2016 года</b>	<b>21 855</b>	<b>3 214</b>	<b>10 589</b>	<b>29 491</b>	<b>44 539</b>	<b>383</b>	<b>1 406</b>	<b>11 783</b>	<b>19 838</b>	<b>143 098</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2016 года</b>	<b>21 855</b>	<b>25 069</b>	<b>35 658</b>	<b>65 149</b>	<b>109 688</b>	<b>110 071</b>	<b>111 477</b>	<b>123 260</b>	<b>143 098</b>	

### 34. Оценка справедливой стоимости

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

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

В следующих таблицах представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход/ (расход)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 338	-	-	3 338	3 338	-
- в том числе заложенные по договорам «репо»	1 772	-	-	1 772	1 772	-
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	69 115	8 693	-	77 808	77 808	-
- в том числе заложенные по договорам «репо»	46 078	4 042	-	50 120	50 120	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	16 414	16 414	16 414	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	2 036	2 036	2 036	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	2 783	41 519	-	44 302	44 302	-
Средства в финансовых учреждениях	-	1 855	8 080	9 935	9 935	-
Кредиты клиентам	-	-	570 979	570 979	546 533	24 446
- в том числе заложенные по договорам «репо»	-	-	15 166	15 166	14 324	842
Прочие финансовые активы	-	-	9 850	9 850	9 850	-
<b>Итого финансовые активы и инвестиционная и офисная недвижимость на 31 декабря 2017 года</b>	<b>75 236</b>	<b>52 067</b>	<b>607 359</b>	<b>734 662</b>	<b>710 216</b>	<b>24 446</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Средства финансовых учреждений	-	10 060	37 015	47 075	47 075	-
Средства клиентов	-	-	218 798	218 798	217 948	(850)
Облигации и векселя выпущенные	114 506	40 517	110 552	265 575	260 767	(4 808)
Прочие заемные средства	-	4 351	52 982	57 333	55 615	(1 718)
Субординированные займы	-	37 919	-	37 919	32 423	(5 496)
Прочие финансовые обязательства	-	-	5 538	5 538	5 538	-
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года</b>	<b>114 506</b>	<b>92 847</b>	<b>424 885</b>	<b>632 238</b>	<b>619 366</b>	<b>(12 872)</b>

### 34. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход/ (расход)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	416	-	169	585	585	-
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	2 001	-	-	2 001	2 001	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	13 495	13 495	13 495	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	-	19 552	-	19 552	19 552	-
Средства в финансовых учреждениях	-	1 444	-	1 444	1 444	-
Кредиты клиентам	-	-	277 121	277 121	276 582	539
- в том числе заложенные по договорам «репо»	-	-	5 334	5 334	5 053	281
Прочие финансовые активы	-	-	2 365	2 365	2 365	-
<b>Итого финансовые активы и инвестиционная недвижимость на 31 декабря 2016 года</b>	<b>2 417</b>	<b>20 996</b>	<b>293 150</b>	<b>316 563</b>	<b>316 024</b>	<b>539</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Средства клиентов	-	-	2 999	2 999	2 999	-
Облигации и векселя выпущенные	89 087	27 328	13 186	129 601	128 466	(1 135)
Прочие заемные средства	-	-	43 295	43 295	44 221	926
Прочие финансовые обязательства	-	-	1 857	1 857	1 857	-
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2016 года</b>	<b>89 087</b>	<b>27 328</b>	<b>61 337</b>	<b>177 752</b>	<b>177 543</b>	<b>(209)</b>

### Методики оценки справедливой стоимости

#### Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

Ниже описаны методики и допущения, использованные при определении справедливой стоимости тех финансовых инструментов, которые не отражены в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости.

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения, допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

В случае котируемых на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотируемых долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском.

Справедливая стоимость всех прочих финансовых активов и обязательств определяется путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на модельных данных, получаемых по модели денежных потоков, а в качестве набора ставок дисконтирования используется кривая бескупонной доходности скорректированная на оценку Z-spread по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

#### Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов, которые отражаются по справедливой стоимости, при помощи методик оценки. Они включают в себя оценку Группой допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

### 34. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

#### Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи

Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, стоимость которых определяется при помощи какой-либо методики оценки, представлены главным образом ценными бумагами, по которым отсутствуют активные торги. Стоимость этих активов определяется с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

#### Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается с использованием сравнительного и доходного подхода, основными допущениями которых являются ставка дисконтирования на период строительства и цены за квадратный метр.

#### Офисная недвижимость

Офисная недвижимость оценивается с использованием сравнительного и доходного подхода, основными допущениями которых являются ставка капитализации, ставка аренды за квадратный метр за год и цены за квадратный метр.

#### Изменения в категории финансовых активов и обязательств уровня 3, оцененных по справедливой стоимости

В следующих таблицах представлена сверка признанных на начало и конец отчетного периода сумм по активам и обязательствам уровня 3, которые учитываются по справедливой стоимости:

	<i>Производные финансовые (обязатель- ства)/активы</i>	<i>Инвестиционная недвижимость</i>	<i>Итого</i>
<b>1 января 2016 года</b>	(644)	-	(644)
Приобретение	-	13 463	13 463
Исполнение обязательств	(105)	-	(105)
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	974	-	974
Полученная комиссия	(28)	-	(28)
Капитализация расходов	-	32	32
Компенсация за расторжение	(28)	-	(28)
<b>31 декабря 2016 года</b>	169	13 495	13 664
Приобретение	-	5 375	5 375
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	(97)	(2 157)	(2 254)
Объединение под общим контролем	1	-	1
Полученная комиссия	(31)	-	(31)
Компенсация за расторжение	(41)	-	(41)
Капитализация расходов	-	27	27
НДС к возмещению	-	(326)	(326)
<b>31 декабря 2017 года</b>	1	16 414	16 415

### 34. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

#### Значительные ненаблюдаемые исходные данные и чувствительность активов, оцениваемых по справедливой стоимости, к изменениям в ключевых допущениях

В следующей таблице представлена количественная информация о значительных ненаблюдаемых исходных данных, используемых при оценке справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка и классифицированных в рамках уровня 3 иерархии источников справедливой стоимости:

31 декабря 2016 года			
Финансовые активы	Балансовая стоимость	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные
Производные финансовые инструменты	169	Дисконтированные потоки	Корректировка кредитного спреда
			Диапазон (средневзвешенное значение)
			1,1% + 2,1% (1,6%)

В следующей таблице представлено влияние возможных альтернативных допущений на оценки справедливой стоимости инструментов уровня 3:

	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года	
	Балансовая стоимость	Влияние возможных альтернативных допущений	Балансовая стоимость	Влияние возможных альтернативных допущений
	Финансовые активы		Финансовые обязательства	
Производные финансовые инструменты	-	-	169	41 - 293

#### Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	Стоимость реализации апартаментов/квартир			
	-10%	-	+	10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	15 353	16 090	16 828
	-	15 665	16 414	17 163
	-1,5%	15 989	16 750	17 510

#### Основные показатели, используемые для расчета справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Ставка дисконтирования инвестиционной недвижимости

Проект, %	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
МФК «Лайнер»	11,5	13,8
МФК «Матч Пойнт»	14,5	16,3
ЖК «Символ»	14,5	-

Расчетная цена продажи инвестиционной недвижимости

Проект, тыс. рублей за 1 кв. м.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
МФК «Лайнер»	222	235
МФК «Матч Пойнт»	235	264
ЖК «Символ»	217	-

### 34. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

#### Анализ чувствительности справедливой стоимости офисной недвижимости

	<i>Торг</i>			
		-5%	-	+5%
Ставка капитализации	+1%	1 508	1 430	1 359
	-	2 149	2 036	1 940
	-1%	1 622	1 538	1 462

Торг представляет собой изменения ставок аренды и расчетной стоимости квадратного метра.

Данные вариации в текущей рыночной ситуации отражают наиболее вероятные сценарии изменения стоимости, учитывая принятые в объектах ставки капитализации, входящую информацию по использованным аналогам.

### 35. Операции со связанными сторонами

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

Российская Федерация через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом контролирует деятельность Группы.

Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «компании, связанные с государством»). Группа совершает с данными организациями следующие операции: предоставление займов, размещение депозитов, расчетно-кассовые операции, предоставление поручительств, операции с ценными бумагами, операции сервисного обслуживания закладных и депозитарное хранение, прочие операции. Операции с данными организациями, которые, как и ДОМ.РФ, находятся под контролем или значительным влиянием государства, представлены в отчетности как операции со связанными сторонами.

## 35. Операции со связанными сторонами (продолжение)

	<i>Компании, связанные с государством</i>	
	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>		
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	41 286	19 500
Обязательные резервы на счетах в Банке России	1 985	-
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 337	415
Средства в финансовых учреждениях	1 518	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	73 823	2 001
Кредиты клиентам	84 777	5 868
Прочие активы	3 707	1 768
<b>Обязательства</b>		
Средства финансовых учреждений	43 433	-
Средства клиентов	8 095	-
Прочие заемные средства	54 542	44 221
Субординированные займы	32 423	-
Резервы по договорным и условным обязательствам	21 869	-
Прочие обязательства	953	78
<b>Договорные и условные обязательства</b>		
<b>Обязательства по банковской деятельности</b>		
Финансовые гарантии	4 500	-
Гарантии исполнения обязательств	8 237	-
Неиспользованные кредитные линии	6 165	-
<b>Обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг</b>		
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	40 856	48 804
Соглашение о фондировании и рефинансировании	-	2 790
Обязательства по выкупу залладных	5 431	11 324
<b>Консолидированный отчет о прибылях и убытках</b>		
	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Процентные доходы	3 218	4 852
Процентные расходы	(3 958)	(4 116)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	5 337	2 359
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов	4 580	55
Операционные расходы	(1 430)	(1 578)

По состоянию на 31 декабря 2017 года выпущенные Группой облигации общей балансовой стоимостью 71 143 млн рублей (31 декабря 2016 года: 87 529 млн рублей) обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации (примечание 22). По состоянию на 31 декабря 2017 года кредиты от ГК Внешэкономбанк отражены по амортизированной стоимости 47 589 млн рублей (31 декабря 2016 года: 37 809 млн рублей) (примечание 23).

За 2017 год, Группа выплатила комиссии за расчетно-кассовое обслуживание банкам, находящимся под контролем или значительным влиянием Российской Федерации, в сумме 12 млн рублей (2016 год: 4 млн рублей). Расходы на аренду за 2016 год, включенные в операционные расходы, составили 2 млн рублей и были выплачены компании, находящейся под контролем Российской Федерации.

В сентябре 2016 года была учреждена некоммерческая организация Фонд ЕИРЖС. Группа не имеет контроля над Фондом ЕИРЖС в соответствии с МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». В соответствии с МСФО (IAS) 24, Фонд ЕИРЖС является связанной стороной. ДОМ.РФ оказывает Фонду ЕИРЖС услуги административного характера на рыночных условиях. Доход ДОМ.РФ от оказания данных услуг за 2017 год, составил 21 млн рублей (2016 год: 2 млн рублей).



### 35. Операции со связанными сторонами (продолжение)

20 октября 2017 года была зарегистрирована публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» путем реорганизации в форме преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд). Фонд был создан Группой в декабре 2016 года по поручению Правительства Российской Федерации, затем права учредителя Фонда были переданы Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. В связи с этим Группа не имеет контроля над Фондом в соответствии с МСФО (IFRS) 10. Фонд создан в целях разработки прозрачного механизма защиты прав и интересов дольщиков в случае банкротства застройщиков, в том числе путем финансирования завершения строительства в соответствии с поручением Президента РФ. ДОМ.РФ оказывает Фонду услуги административного характера на рыночных условиях. Доход ДОМ.РФ от оказания данных услуг за 2017 год составил 5 млн рублей.

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2017 год, включая заработную плату, премии (в т.ч. квартальные, годовые, по программе мотивации менеджмента ДОМ.РФ), другие компенсации, составил 2 180 млн рублей (2016 год: 1 329 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2017 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета, Правления, Бюджетного комитета и Комитета по рискам, Главный бухгалтер, иные руководители ключевых структурных подразделений ДОМ.РФ, а также члены Совета директоров и Правления Банка, члены Совета директоров и генеральные директора ОАО «ШЛЗ» и ООО «РК Строй». По состоянию на 31 декабря 2016 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относились члены Наблюдательного совета и Правления ДОМ.РФ, Бюджетного комитета и Комитета по риску, Главный бухгалтер, иные руководители ключевых структурных подразделений ДОМ.РФ.

В ноябре 2017 года Группа приобрела у стороны, находящейся под контролем Российской Федерации, помещения многофункционального терминального комплекса IQ Квартал за 24 898 млн рублей, в т.ч. НДС отраженный по состоянию на 31 декабря 2017 года в составе прочих активов в размере 3 798 млн рублей (примечание 18).

В 2017 году Группа заключила две сделки секьюритизации (через Фабрику ИЦБ) с банками, находящимися под контролем Российской Федерации, в рамках которых были выпущены облигации номинальной стоимостью 98 198 млн рублей (примечание 22).

### 36. Неконтрольные доли участия

Ниже представлено изменение неконтрольных долей участия за 2017 год:

#### Неконтрольная доля участия

На 1 января 2017 года  
Объединение под общим контролем  
На 31 декабря 2017 года

**ОАО «ШЛЗ»**

-
999
999

По состоянию на 31 декабря 2017 года неконтрольные доли участия относятся к ОАО «ШЛЗ», которое занимается производством лифтов и осуществляет свою деятельность в Российской Федерации (примечание 3). Доля неконтрольных акционеров в предприятии – 49%.

### 36. Неконтрольные доли участия (продолжение)

Ниже представлена информация о чистых активах ОАО «ЩЛЗ» по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>31 декабря 2017 года</i>
<b>Активы</b>	
Денежные средства и их эквиваленты	330
Кредиты клиентам	1
Инвестиции в ассоциированные компании	121
Основные средства	703
Нематериальные активы	94
Требования по текущему налогу на прибыль	16
Требования по отложенному налогу на прибыль	180
Прочие активы	5 887
<b>Итого активы</b>	<b>7 332</b>
<b>Обязательства</b>	
Средства финансовых учреждений	1 635
Прочие обязательства	3 658
<b>Итого обязательства</b>	<b>5 293</b>
<b>Чистые активы</b>	<b>2 039</b>

### 37. Переданные финансовые активы и взаимозачет

Переданные финансовые активы и заложенные активы отражены в таблице ниже:

	31 декабря 2017 года					31 декабря 2016 года		
	Текущая стоимость связанного обязательства					Текущая стоимость связанного обязательства		
	Текущая стоимость актива	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Облигации и векселя выпущенные	Текущая стоимость актива	Прочие заемные средства	Облигации и векселя выпущенные
Облигации, оцениваемые по справедливой стоимости через отчет о прибылях и убытках, заложенные по договорам «репо»	1 772	1 651	-	-	-	-	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	50 120	33 373	-	9 842	-	-	-	-
<b>Кредиты клиентам</b>	112 100	8 409	3 545	1 566	103 187	18 265	6 412	13 347
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	14 324	8 409	3 545	-	-	5 053	6 412	-
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	59 814	-	-	-	62 551	13 212	-	13 347
Прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	36 761	-	-	-	40 636	-	-	-
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	1 201	-	-	1 566	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>163 992</b>	<b>43 433</b>	<b>3 545</b>	<b>11 408</b>	<b>103 187</b>	<b>18 265</b>	<b>6 412</b>	<b>13 347</b>

### 37. Переданные финансовые активы и взаимозачет (продолжение)

Ниже представлены финансовые активы и обязательства, которые не приводят к взаимозачету в консолидированном отчете о финансовом положении:

		Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств,	Чистый размер финансовых активов, представленных	Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в отчете о финансовом положении		
	Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств	зачтенных в отчете о финансовом положении	в отчете о финансовом положении	Финансовые инструменты	Полученное денежное обеспечение	Чистая сумма
31 декабря 2017 года						
Финансовые активы						
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	50 120	-	50 119	(43 580)	-	6 539
Кредиты клиентам	15 525	-	15 525	(14 806)	-	719
Финансовые обязательства						
Средства клиентов	11 408	-	11 408	(11 408)	-	-
Средства финансовых учреждений	33 373	-	33 373	(33 373)	-	-
Прочие заемные средства	3 545	-	3 545	(3 429)	-	116
		Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств,	Чистый размер финансовых активов, представленных	Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в отчете о финансовом положении		
	Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств	зачтенных в отчете о финансовом положении	в отчете о финансовом положении	Финансовые инструменты	Полученное денежное обеспечение	Чистая сумма
31 декабря 2016 года						
Финансовые активы						
Кредиты клиентам (облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные)	5 053	-	5 053	(5 053)	-	-
Финансовые обязательства						
Прочие заемные средства	6 412	-	6 412	(5 053)	-	1 359

### 38. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

		<i>Облигации и векселя выпущенные</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Суборди- нированные займы</i>	<i>Итого обязатель- ства по финансовой деятельности</i>
<i>Прим.</i>					
<b>На 1 января 2016 года</b>		150 148	46 460	-	196 608
Поступления от выпуска		6 282	-	-	6 282
Погашение		(27 787)	(1 650)	-	(29 437)
Прочие неденежные движения		(177)	(589)	-	(766)
<b>На 1 января 2017 года</b>	22, 23	128 466	44 221	-	172 687
Поступления от выпуска		160 708	14 000	-	174 708
Погашение		(40 711)	(1 551)	-	(42 262)
Объединение под общим контролем	3	5 634	3 408	32 423	41 465
Прочие неденежные движения		6 670	(4 463)	-	2 207
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	22, 23, 24	260 767	55 615	32 423	348 805

Статья «Прочие неденежные изменения» включает эффект изменения финансовых обязательств в результате приобретения инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа, неттинга требований по ИЦБ и обязательств по договорам прямого «репо», признания и амортизации дохода от первоначального признания, а также эффект начисленных, но еще не выплаченных процентов по выпущенным долговым ценным бумагам и прочим заемным средствам. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

### 39. Основные принципы учетной политики

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

#### Основа консолидации

Дочерние компании, т.е. компании, в которых Группе принадлежит более половины голосующих акций, или контроль над деятельностью которых Группа осуществляет на иных основаниях, консолидируются. Консолидация дочерних компаний начинается с даты перехода к Группе контроля над ними и прекращается с даты потери контроля. Группа рассматривает все факты и обстоятельства при оценке того, обладает она контролем над объектом инвестиций или нет. Группа обладает контролем над объектом инвестиций только в том случае, если:

- ▶ обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- ▶ подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода; и
- ▶ имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нереализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении передаваемого актива. При необходимости в учетную политику дочерних компаний вносятся изменения для приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании, которая предоставляет уже в настоящее время своим владельцам право на пропорциональную долю в чистых активах компании в случае ее ликвидации, либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Убытки дочерней компании относятся на неконтрольную долю участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо.

Для каждой сделки по объединению бизнеса Группа оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании, которая предоставляет уже в настоящее время своим владельцам право на пропорциональную долю в чистых активах компании в случае ее ликвидации, либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании.

## 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Основа консолидации (продолжение)

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательства дочерней компании (в том числе относящегося к ней гудвила), балансовой стоимости неконтрольной доли участия, накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале; признает справедливую стоимость полученного вознаграждения, справедливую стоимость оставшейся инвестиции, образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка; переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка.

Учет присоединения компаний, находящихся под общим контролем, ведется по методу объединения интересов. Активы и обязательства присоединяемых компаний учитываются по их балансовой стоимости на дату передачи, скорректированной в соответствии с учетной политикой Группы. Разница между общей балансовой стоимостью чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения, учитывается как корректировка собственных средств. Статьи собственных средств присоединяемых компаний добавляются к аналогичным статьям собственных средств Группы, за исключением акционерного капитала, который отражается в составе нераспределенной прибыли. Сравнительные данные за предыдущие периоды не корректируются, а результаты деятельности приобретенной компании включаются в финансовую отчетность с даты получения контроля над ней.

### Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании – это компании, в которых Группе, как правило, принадлежит от 20% до 50% голосующих акций, или на деятельность которых Группа имеет иную возможность оказывать существенное влияние, но которые при этом не находятся под контролем Группы или под совместным контролем Группы и других сторон. Инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально отражаются по стоимости приобретения, включающей гудвил. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, произошедшие после приобретения. Доля Группы в прибылях и убытках ассоциированных компаний отражается в составе прибыли или убытка, а ее доля в изменениях фондов отражается в прочем совокупном доходе. Однако, если доля Группы в убытках ассоциированной компании равна или превышает ее долю участия в ассоциированной компании, Группа не признает дальнейших убытков, за исключением случаев, когда Группа обязана осуществлять платежи ассоциированной компании или от ее имени.

Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее ассоциированными компаниями исключается в части, соответствующей доле Группы в ассоциированных компаниях; нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении переданного актива.

### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как торговые и имеющиеся в наличии для продажи ценные бумаги, производные инструменты, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость и офисная недвижимость по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 34.

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

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

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

### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

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

#### Финансовые активы

##### *Первоначальное признание*

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; кредиты и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. При первоначальном отражении в учете финансовых активов Группа присваивает им соответствующую категорию, и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, как описано ниже.

##### *Дата признания*

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

##### *Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Финансовые активы, классифицируемые в качестве предназначенных для торговли, включаются в категорию «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Финансовые активы классифицируются в качестве предназначенных для торговли, если они приобретены для целей продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они представляют собой эффективные инструменты хеджирования. Доходы и расходы по финансовым активам, предназначенным для торговли, отражаются в составе консолидированного отчета о совокупном доходе.

##### *Инвестиции, удерживаемые до погашения*

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Группа намерена и способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Группа намерена удерживать в течение неопределенного периода времени, не включаются в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитываются по амортизированной стоимости. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.



### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Кредиты клиентам*

Кредиты клиентам – это производные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи». Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Группа классифицировала все выкупленные закладные, прочие ипотечные активы, обеспеченные залогами, а также облигации с ипотечным покрытием (включая облигации, выпущенные с баланса банка-оригинатора), как кредиты клиентам.

##### *Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой производные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеуказанных категорий. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, при этом доходы и расходы отражаются в прочем совокупном доходе до момента выбытия или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные доходы и расходы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, переклассифицируются в консолидированный отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной ставки процента, отражаются в составе прибыли или убытка.

##### *Переклассификация финансовых активов*

Если в отношении производного финансового актива, классифицированного как предназначенный для торговли, Группа больше не имеет намерения продать его в ближайшем будущем, он может быть переклассифицирован из категории финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в следующих случаях:

- ▶ финансовый актив, отвечающий определению кредитов и дебиторской задолженности, представленному выше, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Группа имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения;
- ▶ прочие финансовые активы могут быть переклассифицированы в категории имеющихся в наличии для продажи или удерживаемых до погашения только в редких случаях.

Финансовый актив, классифицированный как имеющийся в наличии для продажи, если он соответствует определению кредитов и дебиторской задолженности, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Группа имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения.

Финансовые активы переклассифицируются по справедливой стоимости на дату переклассификации. Доходы и расходы, признанные ранее в консолидированном отчете о совокупном доходе, не сторнируются. Справедливая стоимость финансового актива на дату переклассификации становится его новой первоначальной или амортизированной стоимостью.

##### *Денежные средства и их эквиваленты*

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в финансовых учреждениях со сроком погашения в течение 90 дней с даты возникновения.

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

- ▶ наличные денежные средства в кассе;
- ▶ денежные средства на расчетных счетах;
- ▶ денежные средства на валютных счетах;
- ▶ денежные средства на специальных счетах в банках.

### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

*Эквиваленты денежных средств* – краткосрочные и высоколиквидные инвестиции (активы), легко обращающиеся в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В составе эквивалентов денежных средств Группа признает:

- ▶ денежные средства, направленные дебиторами в счет погашения задолженности, но не поступившие на расчетные счета по состоянию на отчетную дату;
- ▶ краткосрочные высоколиквидные инвестиции с незначительным риском изменения стоимости, которые могут быть легко обращены в известные суммы денежных средств и срок погашения которых составляет не более трех месяцев от даты приобретения. В эту категорию включаются:
  - средства, внесенные на депозиты «до востребования» и иные краткосрочные депозиты сроком погашения не более трех месяцев с даты размещения;
  - денежные средства, размещенные по договорам обратной продажи (обратное «репо»), срок погашения которых составляет не более трех месяцев от даты размещения;
  - облигации, со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска.

Денежные средства, ограниченные по использованию, если период такого ограничения превышает 3 месяца, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов.

Информация об остатках денежных средств в иностранной валюте пересчитывается в рубли по курсам иностранных валют на дату составления отчетности.

#### *Договоры «репо» и обратного «репо» и заемные операции с ценными бумагами*

Договоры продажи и обратной покупки ценных бумаг (договоры «репо») отражаются в отчетности как обеспеченные операции финансирования. Ценные бумаги, реализованные по договорам «репо», продолжают отражаться в консолидированном отчете о финансовом положении и переводятся в категорию ценных бумаг, предоставленных в качестве залога по договорам «репо», в случае наличия у контрагента права на продажу или повторный залог данных ценных бумаг, вытекающего из условий контракта или общепринятой практики. Соответствующие обязательства включаются в состав средств кредитных организаций или клиентов. Приобретение ценных бумаг по договорам обратной продажи (обратного «репо») отражается в составе средств в финансовых учреждениях или займов юридическим лицам. Разница между ценой продажи и ценой обратной покупки рассматривается в качестве процентов и начисляется в течение срока действия договоров «репо» по методу эффективной ставки процента.

Ценные бумаги, переданные на условиях займа контрагентам, продолжают отражаться в консолидированном отчете о финансовом положении. Ценные бумаги, привлеченные на условиях займа, отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении только при их реализации третьим лицам. В этом случае сделка купли-продажи учитывается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе доходов за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости. Обязательство по возврату таких ценных бумаг отражается по справедливой стоимости в составе обязательств по торговым операциям.

#### Производные финансовые инструменты

В ходе своей обычной деятельности Группа использует различные производные финансовые инструменты (включая фьючерсы, форварды, свопы и опционы) на валютных рынках и рынках капитала. Эти финансовые инструменты предназначены для торговли и первоначально отражаются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок или моделей оценки, основанных на текущей рыночной и договорной стоимости соответствующих базовых инструментов и прочих факторах. Производные финансовые инструменты с положительной справедливой стоимостью отражаются в составе активов, а с отрицательной справедливой стоимостью – в составе обязательств. Доходы и расходы от операций с указанными инструментами отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе доходов за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости.

### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Производные финансовые инструменты (продолжение)

Производные инструменты, встроенные в состав других финансовых инструментов, учитываются отдельно и отражаются по справедливой стоимости, если их риски и характеристики не имеют тесной связи с рисками и характеристиками основных договоров, а сами основные договоры не предназначены для продажи и не переоцениваются по справедливой стоимости через прибыль и убыток. Встроенные производные инструменты, выделенные из основного договора, учитываются по справедливой стоимости в составе торгового портфеля, при этом все изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.

#### Финансовые обязательства

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

В случае приобретения Группой своей собственной задолженности, последняя исключается из консолидированного отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

#### Аренда

*Финансовая аренда – Группа в качестве арендодателя*

Группа отражает дебиторскую задолженность по арендным платежам в сумме, равной чистым инвестициям в аренду, начиная с даты начала срока аренды. Финансовый доход исчисляется по схеме, отражающей постоянную периодическую норму доходности на балансовую сумму чистых инвестиций. Первоначальные прямые затраты учитываются в составе первоначальной суммы дебиторской задолженности по арендным платежам.

*Операционная аренда – Группа в качестве арендатора*

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе прочих операционных расходов.

#### Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – особая категория объектов недвижимости, таких как земля или здания, или части зданий, предназначенные для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости, не занимаемые Группой и не предназначенные для продажи в рамках основной деятельности. Недвижимость в процессе строительства или разработки для последующего использования в качестве инвестиционной недвижимости также классифицируется в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по фактическим затратам, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, основанной на рыночной стоимости такой инвестиционной недвижимости.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке подобной недвижимости с аналогичным местонахождением и в схожем состоянии и являющейся объектом аналогичной аренды и прочих договоров. Группа привлекает независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости схожей категории, расположенных на той же территории.

### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Инвестиционная недвижимость, находящаяся в стадии реконструкции с целью дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, или инвестиционная недвижимость, рыночный сегмент по которой стал менее активным, продолжает оцениваться по справедливой стоимости. Полученный арендный доход отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Доходы и расходы, возникающие в результате изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Последующие затраты подлежат капитализации только в том случае, если существует вероятность притока в Группу будущих экономических выгод от данного актива, а также если его стоимость поддается достоверной оценке. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание относятся на расходы в момент их понесения. Если владелец начинает занимать инвестиционную недвижимость, то она переходит в категорию основных средств, и ее балансовая стоимость на дату изменения категории становится исходной стоимостью основного средства, на основе которой впоследствии рассчитывается амортизация.

#### Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

#### Обесценение финансовых активов

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

#### *Средства в финансовых учреждениях и кредиты клиентам*

В отношении средств в финансовых учреждениях и кредитов клиентам, учет которых производится по амортизированной стоимости, Группа первоначально оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов, или в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми. Если Группа решает, что по финансовому активу, оцененному на индивидуальной основе, не существует объективных признаков обесценения, независимо от того, является ли он значимым, Группа включает этот актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивает их на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, которые оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе, в отношении которых признаются убытки от обесценения, не должны оцениваться на предмет обесценения на совокупной основе.

## 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Обесценение финансовых активов (продолжение)

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

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

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

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

#### *Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи*

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющихся в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевые инструменты, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, объективные свидетельства обесценения включают существенное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиции ниже ее первоначальной стоимости. При наличии признаков обесценения накопленные убытки (определяемые как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытков от обесценения по инвестиции, ранее признанных в составе прибыли или убытка) переклассифицируются из прочего совокупного дохода в консолидированный отчет о прибылях и убытках. Убытки от обесценения по инвестициям в долевые инструменты не восстанавливаются через консолидированный отчет о прибылях и убытках; увеличение справедливой стоимости после обесценения признается в прочем совокупном доходе.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения. Процентные доходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе. Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в составе прибыли или убытка, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода в консолидированном отчете о совокупном доходе.



### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Прекращение признания финансовых активов и обязательств

##### *Финансовые активы*

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

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

В случае если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Группы в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Группе.

Если продолжающееся участие в активе принимает форму проданного и/или купленного опциона (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) на передаваемый актив, размер продолжающегося участия Группы – это стоимость передаваемого актива, который Группа может выкупить, за исключением случая проданного опциона на продажу (опцион «пут»), (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) по активу, оцениваемому по справедливой стоимости. В этом случае размер продолжающегося участия Группы определяется как наименьшая из двух величин: справедливая стоимость передаваемого актива и цена исполнения опциона.

##### *Финансовые обязательства*

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

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

#### Договоры гарантии

В ходе осуществления обычной деятельности Группа предоставляет гарантии. Договором финансовой гарантии называется договор, согласно которому сторона, выдающая гарантию, обязуется выплатить определенную сумму для возмещения бенефициару по данному договору понесенного им убытка вследствие того, что определенный должник не осуществит в установленный срок платежей в соответствии с условиями долгового инструмента.

Договоры гарантии также включают гарантии исполнения, которые обеспечивают компенсацию, если определенная сторона не выполняет условия контракта, гарантии конкурсных заявок, гарантии таможенных платежей и другие виды гарантий. Если у Группы существует предусмотренное договором право обратиться к клиенту для возмещения сумм, выплаченных для урегулирования договоров гарантий исполнения обязательств, эти суммы должны признаваться как займы и дебиторская задолженность после передачи компенсации убытка бенефициару по гарантии.

Договоры гарантии первоначально признаются в консолидированной финансовой отчетности по справедливой стоимости по статье «Прочие обязательства» в размере полученной комиссии. После первоначального признания обязательство Группы по каждому договору гарантии оценивается по наибольшей из двух величин: суммы амортизированной комиссии и наилучшей оценки затрат, необходимых для урегулирования финансового обязательства, возникающего по гарантии.

Увеличение обязательства, связанное с договорами финансовой гарантии, учитывается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Полученная комиссия признается в составе прибыли или убытка на равномерной основе в течение ожидаемого срока действия договора гарантии.

### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Налогообложение

Текущие расходы по налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального отражения гудвила, актива или обязательства по операции, которая не представляет собой объединение компаний, и которая на момент осуществления не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенные налоговые активы отражаются лишь в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти временные разницы, уменьшающие налоговую базу. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из законодательства, вступившего или фактически вступившего в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль отражается по временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, за исключением случаев, когда время сторнирования временной разницы поддается контролю, и вероятно, что временная разница не будет сторнирована в обозримом будущем.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в составе операционных расходов.

#### Основные средства

Основные средства, за исключением офисной недвижимости (включая земельные участки, на которых расположена офисная недвижимость), отражаются по фактической стоимости, без учета затрат на повседневное обслуживание за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой оборудования, признаваемые по факту совершения, если они отвечают критериям признания.

После первоначального признания по фактической стоимости объекты офисной недвижимости, включая земельные участки, на которых расположена офисная недвижимость, отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения. Переоценка выполняется достаточно часто, чтобы избежать существенных расхождений между справедливой стоимостью переоцененного актива и его балансовой стоимостью. Справедливая стоимость офисной недвижимости, а также остаточный срок ее полезного использования определяется на основании результатов отчета независимого оценщика.

Накопленная амортизация на дату переоценки исключается с одновременным уменьшением валовой балансовой стоимости актива, и полученная сумма пересчитывается исходя из переоцененной суммы актива. Прирост стоимости от переоценки отражается в составе прочего совокупного дохода, за исключением сумм восстановления предыдущего уменьшения стоимости данного актива, ранее отраженного в составе прибыли или убытка. В этом случае сумма увеличения стоимости актива относится на финансовый результат. Уменьшение стоимости от переоценки отражается в составе прибыли или убытка, за исключением непосредственного зачета такого уменьшения против предыдущего прироста стоимости по тому же активу, отраженного в фонде переоценки основных средств.

Балансовая стоимость основных средств оценивается на предмет обесценения в случае возникновения событий или изменений в обстоятельствах, указывающих на то, что балансовую стоимость данного актива, возможно, не удастся возместить.



### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Основные средства (продолжение)

Амортизация объекта начинается тогда, когда он становится доступен для использования. Амортизация рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

	<b>Годы</b>
Здания	30-50
Мебель и принадлежности	2-5
Оргтехника и оборудование	2-7
Прочие	2-5

Земля, принадлежащая Группе на правах собственности, не амортизируется.

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости.

Расходы на ремонт и реконструкцию относятся на затраты по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат капитализации.

#### Нематериальные активы

Нематериальные активы включают в себя программное обеспечение, лицензии, приобретение и внедрение управленческой информационной системы и прочие.

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Фактическая стоимость нематериальных активов, приобретенных в рамках операций по объединению бизнеса, представляет собой их справедливую стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы имеют ограниченный или неопределенный срок полезного использования. Сроки полезного использования нематериального актива определяются руководством Группы по каждому объекту нематериальных активов, при вводе его в эксплуатацию. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования начисляется линейным методом. Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования анализируются, как минимум, ежегодно в конце каждого отчетного года.

#### Запасы

Прочая недвижимость, не учитываемая в составе основных средств, классифицируется, признается и оценивается как запасы в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы» и отражается в консолидированной финансовой отчетности в следующем порядке. Жилая недвижимость (в т.ч. квартиры, комнаты, машиноместа, отдельные дома, а также земельные участки, связанные с ними, полученные в результате обращения взыскания на заложенное по ипотечным жилищным кредитам имущество, а также приобретенные для последующей перепродажи), отражается в статье «Недвижимость для продажи», остальная недвижимость, полученная в результате обращения взыскания на заложенное имущество – в категории «Запасы» в составе статьи консолидированного отчета о финансовом положении «Прочие активы».

Рыночная стоимость недвижимости за вычетом затрат на реализацию определяется на основании результатов отчета независимого оценщика.

### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Акционерный капитал

##### *Акционерный капитал*

Обыкновенные акции отражаются в составе капитала. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения бизнеса, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

##### *Дивиденды*

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

#### Условные активы и обязательства

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

#### Признание доходов и расходов

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

##### *Процентные и аналогичные доходы и расходы*

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

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

##### *Комиссионные доходы*

Комиссионные доходы включают вознаграждение за управление активами, ответственное хранение и прочие управленческие и консультационные услуги. Комиссии за обязательства по предоставлению кредитов, если вероятность использования кредита велика, и прочие комиссии, связанные с выдачей кредитов, относятся на будущие периоды (наряду с затратами, непосредственно связанными с выдачей кредитов), и признаются в качестве корректировки эффективной процентной ставки по кредиту.

### 39. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Признание доходов и расходов (продолжение)

##### *Секьюритизация вида «замена кредитора»*

В рамках сделок секьюритизации вида «замена кредитора» первоначальный кредитор реализует Фабрике ИЦБ пул закладных, получая взамен ипотечные ценные бумаги, обеспеченные данным пулом и поручительством Группы. ДОМ.РФ удерживает часть процентного дохода в качестве комиссии за предоставленное поручительство. Если выполняются критерии признания полученных в результате сделки закладных, они признаются в составе закладных по ипотечным жилищным кредитам (кредиты клиентам), если нет – на балансе признается дебиторская задолженность первоначального кредитора в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными (кредиты клиентам). При первоначальном признании Группа признает актив (в составе кредитов клиентам), и выпущенные облигации по справедливой стоимости. В дальнейшем данные финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости по методу эффективной процентной ставки.

### 40. Существенные учетные суждения и оценки

#### Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Группы руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Ниже представлены основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

##### *Справедливая стоимость финансовых инструментов*

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение (Примечание 34).

##### *Первоначальное признание кредитов клиентам и прочих заемных средств*

При первоначальном признании Группа проводит анализ параметров кредитов клиентам и прочих заемных средств на соответствие рыночным условиям, действующим на момент постановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Группой признается убыток или доход от первоначального признания (Примечание 5).

##### *Резерв под обесценение кредитов клиентам*

Группа регулярно проводит анализ кредитов на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Группа использует свое экспертное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках. Группа аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы. Руководство использует оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам кредитов и дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Группа использует свое субъективное суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе кредитов и дебиторской задолженности для отражения текущих обстоятельств.

При расчете резерва по кредитам были применены более консервативные предположения в части оценки платежеспособности заемщиков в условиях снижения реальных доходов, а также оценки стоимости залогового обеспечения с учетом срока его взыскания и отнесения активов к категории проблемных (Примечание 12).

#### 40. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

##### Использование оценок и суждений (продолжение)

###### *Налогообложение*

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения фактически вступившим в силу на отчетную дату или по тем ставкам, которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются лишь внутри каждой отдельно взятой компании Группы.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой будут использованы указанные вычеты. Определение суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности на основании вероятных сроков и размера налогооблагаемой прибыли, которую Группа планирует получить в будущем, осуществляется с учетом мотивированного суждения руководства Группы о вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налоговые активы (Примечание 7).

###### *Консолидация Фонда ЕИРЖС*

Группа не консолидирует Фонд ЕИРЖС с учетом следующих ключевых факторов в отношении Фонда ЕИРЖС:

- ▶ Группа не имеет возможности влиять на основные цели и задачи Фонда, определенные акционером Группы;
- ▶ у Группы отсутствует возможность получать финансовые или нефинансовые выгоды от деятельности Фонда ЕИРЖС и заключать с Фондом договора на нерыночных условиях. ДОМ.РФ оказывает Фонду ЕИРЖС услуги административного характера на рыночных условиях (Примечание 35);
- ▶ Группа не является принципалом в отношении Фонда ЕИРЖС, действуя при его создании на основании указания акционера и являясь оператором социальных программ Фонда ЕИРЖС при оказании услуг административного характера для Фонда ЕИРЖС.

###### *Обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ-155*

При оценке уровня резерва по обязательствам по завершению строительства объектов ГК СУ-155 Группа использует всю имеющуюся информацию по юридическим и конструктивным обязательствам в отношении строительства объектов ГК СУ-155 на основе договорных соглашений и соответствующего местного законодательства. Оценочные обязательства пересматриваются на конец каждого отчетного периода и корректируются с учетом текущей наилучшей расчетной оценки с учетом принятых до отчетной даты работ по завершению строительства объектов ГК СУ-155 (Примечание 25).

#### 41. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

##### Изменения в учетной политике

Группа впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу. Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

###### *Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» — «Инициатива в сфере раскрытия информации»*

Поправки требуют, чтобы организация раскрывала информацию об изменениях в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, прибыли или убытки от изменения валютных курсов). Группа предоставила всю информацию, позволяющую пользователям финансовой отчетности оценить изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью.

#### 41. **Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)**

##### **Изменения в учетной политике (продолжение)**

*Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» — «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков»*

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать то, ограничивает ли налоговое законодательство источники налогооблагаемой прибыли, против которой она может делать вычеты при восстановлении такой вычитаемой временной разницы, связанной с нереализованными убытками. Кроме того, поправки содержат указания в отношении того, как организация должна определять будущую налогооблагаемую прибыль, и описывают обстоятельства, при которых налогооблагаемая прибыль может предусматривать возмещение некоторых активов в сумме, превышающей их балансовую стоимость. Применение поправок не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы, поскольку Группа не имеет вычитаемых временных разниц или активов, которые относятся к сфере применения данных поправок.

*Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях» — «Разъяснение сферы применения требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12»*

Поправки разъясняют, что требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12 применяются в отношении доли участия организации в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации (или части доли в совместном предприятии или ассоциированной организации), которая классифицируется (или включается в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенная для продажи. Данные поправки не оказали влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

##### **Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Ниже представлены стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа планирует применить эти стандарты после их вступления в силу.

*МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»*

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», который заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Кроме учета хеджирования, ретроспективное применение является обязательным, но пересчет сравнительной информации не требуется.

В рамках проекта по внедрению МСФО (IFRS) 9 Группа, с привлечением внешних консультантов, провела работу по анализу влияния нового стандарта на финансовую отчетность, процессы взаимодействия, оценила потребность в новых входных параметрах, методах их получения и проверки, разработала внутренние процедуры и регламенты, подготовила программное обеспечение и методы автоматизации. На данный момент Группа находится на финальной стадии проверки количественной оценки последствий применения МСФО (IFRS) 9, однако обоснованная и выверенная оценка эффекта на данный момент не доступна.

Группа планирует применить новый стандарт, признав совокупный эффект перехода в составе собственных средств на 1 января 2018 года и не будет пересчитывать сравнительную информацию.

#### 41. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

###### (а) Классификация и оценка

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

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

Долевые финансовые активы при первоначальном признании требуются классифицировать как оцениваемые по ССПУ, кроме случаев, когда по собственному усмотрению принято решение, без права последующей отмены, классифицировать долевой финансовый актив как оцениваемый по ССПСД. Для долевого финансового инструмента, классифицированного как оцениваемый по ССПСД, все реализованные и нереализованные доходы и расходы, кроме дивидендных доходов, признаются в составе прочего совокупного дохода, без права дальнейшей реклассификации в состав прибыли или убытка.

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39. Производные финансовые инструменты будут продолжать оцениваться по ССПУ.

Группа ожидает, что будет продолжать оценивать по справедливой стоимости большую часть финансовых активов, которые на данный момент оцениваются по справедливой стоимости.

Торговые долговые и долевые ценные бумаги будут по-прежнему классифицироваться как оцениваемые по ССПУ. Ожидается, что долговые ценные бумаги, классифицируемые как имеющиеся в наличии для продажи, будут оцениваться по ССПСД в соответствии с МСФО (IFRS) 9, поскольку Группа рассчитывает удерживать данные активы не только с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, но и продажи значительных сумм на относительно частой основе. Подавляющее большинство кредитов, как ожидается, будет отвечать критерию SPPI и будет по-прежнему оцениваться по амортизированной стоимости, однако некоторые из кредитов будут реклассифицированы как оцениваемые по ССПУ.

###### (б) Обесценение

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



#### 41. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

###### *МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»*

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года, а в апреле 2016 года были внесены поправки. Новый стандарт заменит все существующие требования МСФО к признанию выручки. Будет требоваться полное ретроспективное применение или модифицированное ретроспективное применение для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа планирует применить новый стандарт используя модифицированный ретроспективный метод, признав совокупный эффект перехода в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2018 года, без пересчета сравнительной информации.

МСФО (IFRS) 15 предусматривает модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. Однако, процентный и комиссионный доход, являющийся неотъемлемой частью финансовых инструментов и договоров аренды, выходит за рамки требований МСФО (IFRS) 15 и будет регулироваться другими применимыми стандартами (МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»). В результате, применение данного стандарта не повлияет на значительную часть дохода Группы.

Группа в настоящее время не ожидает существенного эффекта в результате применения МСФО (IFRS) 15.

###### *Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»*

Поправки рассматривают противоречие между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, в части учета потери контроля над дочерней организацией, которая продается ассоциированной организации или совместному предприятию или вносится в них. Поправки разъясняют, что прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, представляющих собой бизнес согласно определению в МСФО (IFRS) 3, в сделке между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием, признаются в полном объеме. Однако прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, не представляющих собой бизнес, признаются только в пределах долей участия, имеющих у иных, чем организация, инвесторов в ассоциированной организации или совместном предприятии. Совет по МСФО перенес дату вступления данных поправок в силу на неопределенный срок, однако организация, применяющая данные поправки досрочно, должна применять их перспективно. Группа не ожидает существенного эффекта в результате применения данных поправок.

###### *Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»*

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», в которых рассматриваются три основных аспекта: влияние условий перехода прав на оценку операций по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами; классификация операций по выплатам на основе акций с условием расчетов на нетто-основе для обязательств по налогу, удерживаемому у источника; учет изменения условий операции по выплатам на основе акций, в результате которого операция перестает классифицироваться как операция с расчетами денежными средствами и начинает классифицироваться как операция с расчетами долевыми инструментами. При принятии поправок организации не обязаны пересчитывать информацию за предыдущие периоды, однако допускается ретроспективное применение при условии применения поправок в отношении всех трех аспектов и соблюдения других критериев. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Группа не ожидает существенного эффекта в результате применения данных поправок.



#### 41. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

###### *МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочной аренды (т. е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т. е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т. е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение, но не ранее даты применения организацией МСФО (IFRS) 15. Арендатор вправе применять данный стандарт с использованием ретроспективного подхода либо модифицированного ретроспективного подхода. Переходные положения стандарта предусматривают определенные освобождения. В 2018 году Группа продолжит оценивать возможное влияние МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность.

###### *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»*

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году. МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т. е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия.

Имеется несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учета договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учетных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения. Группа оценит эффект от применения МСФО (IFRS) 17 на ее консолидированную финансовую отчетность, а также на договоры нефинансовой гарантии, которые были выпущены Группой.

#### 41. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

*Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию»*

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит, когда объект недвижимости начинает или перестает соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Организации должны применять данные поправки перспективно в отношении изменений характера использования, которые происходят на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, или после этой даты. Организация должна повторно проанализировать классификацию недвижимости, удерживаемой на эту дату, и, если применимо, произвести перевод недвижимости для отражения условий, которые существуют на эту дату. Допускается ретроспективное применение в соответствии с МСФО (IAS) 8, но только если это возможно без использования более поздней информации. Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не ожидает существенного эффекта в результате применения данных поправок.

*Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 гг. (выпущены в декабре 2016 года)*

Данные усовершенствования включают следующее:

*МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» — удаление краткосрочных освобождений для организаций, впервые применяющих МСФО*

Краткосрочные освобождения, предусмотренные пунктами E3-E7 МСФО (IFRS) 1, были удалены, поскольку они выполнили свою функцию. Данные поправки вступают в силу 1 января 2018 года. Данные поправки не применяются к Группе.

*МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» — Разъяснение того, что решение оценивать объекты инвестиции по справедливой стоимости через прибыль или убыток должно приниматься отдельно для каждой инвестиции*

Поправки разъясняют следующее:

- Организация, которая специализируется на венчурных инвестициях, или другая аналогичная организация может принять решение оценивать инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Такое решение принимается отдельно для каждой инвестиции при первоначальном признании.
- Если организация, которая сама не является инвестиционной организацией, имеет долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, являющихся инвестиционными организациями, то при применении метода долевого участия такая организация может решить сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную ее ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях. Такое решение принимается отдельно для каждой ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями, на более позднюю из следующих дат: (а) дату первоначального признания ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями; (б) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие становятся инвестиционными организациями; и (с) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями.

Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу 1 января 2018 года. Группа не ожидает существенного эффекта в результате применения данных поправок.

#### 41. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

*Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»*

Данные поправки устраняют проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам, МСФО (IFRS) 9, до внедрения МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который заменяет собой МСФО (IFRS) 4. Поправки предусматривают две возможности для организаций, выпускающих договоры страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 и метод наложения. Временное освобождение впервые применяется в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Организация может принять решение о применении метода наложения, когда она впервые применяет МСФО (IFRS) 9, и применять данный метод ретроспективно в отношении финансовых активов, классифицированных по усмотрению организации при переходе на МСФО (IFRS) 9. При этом организация пересчитывает сравнительную информацию, чтобы отразить метод наложения, в том и только в том случае, если она пересчитывает сравнительную информацию при применении МСФО (IFRS) 9. Данные поправки не применимы к Группе.

*Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»*

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Однако поскольку текущая деятельность Группы соответствует требованиям разъяснения, Группа не ожидает, что оно окажет влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

*Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»*

Разъяснение рассматривает порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12. Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности. Разъяснение также затрагивает предположения, которые организация делает для рассмотрения трактовок налоговыми органами, а также как она рассматривает изменения в фактах и обстоятельствах.

Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Группа будет применять разъяснение с даты его вступления в силу. Поскольку Группа осуществляет свою деятельность в сложной налоговой среде, применение разъяснения может оказать влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы и необходимое раскрытие информации. Кроме того, Группа может быть вынуждена установить процедуры и методы получения информации, необходимой для своевременного применения разъяснения.

## 42. Переклассификации

В результате приобретения контроля над АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) и его дочерними организациями и обусловленных этим признанием активов, обязательств, доходов, расходов, потоков денежных средств изменен формат представления показателей консолидированной финансовой отчетности ДОМ.РФ и его дочерних организаций за 2017 год.

В сравнительные данные за 2016 год, а также по состоянию на 31 декабря 2016 года, были внесены следующие изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2017 год:

- ▶ в статью «Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости» реклассифицированы статьи «Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток» и «Чистые доходы/(расходы) по операциям с производными финансовыми инструментами»;
- ▶ в статью «Операционные расходы» реклассифицированы статьи «Общехозяйственные и административные расходы», «Комиссии за услуги депозитариев» и «Комиссии за услуги сервисных агентов»;
- ▶ в статью «Кредиты клиентам» реклассифицированы статьи «Закладные и стабилизационные займы выданные», «Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»» и «Займы выданные»;
- ▶ из статьи «Основные средства и нематериальные активы» реклассифицированы статьи «Основные средства» и «Нематериальные активы»;
- ▶ из статьи «Прочие активы» реклассифицирована дебиторская задолженность по финансовой аренде в статью «Кредиты клиентам»;
- ▶ из статьи «Прочие обязательства» реклассифицированы резервы под условные обязательства в статью «Резервы по договорным и условным обязательствам» и средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по зкладным в статью «Средства клиентов».

Влияние реклассификаций на консолидированный отчет о совокупном доходе за 2016 год описано ниже:

<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>	<b><i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i></b>	<b><i>Рекласси- фикационные проводки</i></b>	<b><i>После пересчета</i></b>
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	17	(17)	-
Чистые доходы/(расходы) по операциям с производными финансовыми инструментами	946	(946)	-
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости	-	963	963
Общехозяйственные и административные расходы	(4 229)	4 229	-
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 680)	1 680	-
Комиссии за услуги депозитариев	(242)	242	-
Операционные расходы	-	(6 151)	(6 151)
<b>Итого влияние на чистую прибыль</b>		-	

#### 42. Переклассификации (продолжение)

Влияние реклассификаций на консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2016 года описано ниже:

<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Реклассификационные проводки</b>	<b>После пересчета</b>
Кредиты клиентам	-	276 582	276 582
- в том числе заложенные по договорам «репо»	-	5 053	5 053
Закладные и стабилизационные займы выданные	201 375	(201 375)	-
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	70 696	(70 696)	-
- Облигации с ипотечным покрытием	65 643	(65 643)	-
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	5 053	(5 053)	-
Займы выданные	4 240	(4 240)	-
Основные средства и нематериальные активы	1 205	(1 205)	-
Основные средства	-	618	618
Нематериальные активы	-	587	587
Прочие активы	3 201	(271)	2 930
Средства клиентов	-	2 999	2 999
Резервы по договорным и условным обязательствам	-	1 929	1 929
Прочие обязательства	7 902	(4 928)	2 974

Влияние реклассификаций на консолидированный отчет о движении денежных средств за 2016 год описано ниже:

<b>Консолидированный отчет о движении денежных средств</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Реклассификационные проводки</b>	<b>После пересчета</b>
Кредиты клиентам	-	(1 695)	(1 695)
Закладные и стабилизационные займы выданные	2 545	(2 545)	-
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	(17 524)	17 524	-
Займы выданные	13 284	(13 284)	-
Средства клиентов	-	2 999	2 999
Выплаты по договорным и условным обязательствам	-	(81)	(81)
Прочие обязательства	3 176	(2 918)	258

**43. События после отчетной даты**

8 февраля 2018 года совет директоров АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) принял решение назначить Председателем правления Банка Артема Федорко, заместителя генерального директора ДОМ.РФ. Михаил Кузовлев избран Председателем совета директоров Банка.

13 февраля 2018 года Группа осуществила погашение 100,0% номинальной стоимости еврооблигаций АИЖК-02-2018-евро на сумму 15 000 млн рублей.

28 февраля 2018 года единственным акционером АО «АФЖС» (ДОМ.РФ) приняты следующие решения:

- ▶ о добровольной ликвидации АО «АФЖС»;
- ▶ утвержден порядок и сроки ликвидации;
- ▶ утверждена смета расходов на осуществление мероприятий по ликвидации;
- ▶ утвержден состав ревизионной комиссии.

13 марта 2018 года Наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ» одобрил основные условия создания совместной организации АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) с АО «Тинькофф Банк» по оригинации ипотечных кредитов на электронной технологической платформе. Доля участия АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в совместной организации составит 51%.

13 марта 2018 года Наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ» в соответствии с директивами Правительства Российской Федерации от 25 января 2018 года № 537п-П13 принял решение о прекращении участия АО «ДОМ.РФ» в АО «СК АИЖК» путем его ликвидации.