



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2018 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. Общая информация	14
2. Основа подготовки отчетности	16
3. Процентные доходы и расходы	17
4. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	18
5. Выручка по договорам с клиентами	19
6. Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	20
7. Операционные расходы	20
8. Налог на прибыль	20
9. Денежные средства и их эквиваленты	24
10. Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	25
11. Средства в финансовых учреждениях	25
12. Инвестиционные ценные бумаги	26
13. Кредиты клиентам	29
14. Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	44
15. Инвестиционная недвижимость	45
16. Недвижимость, предназначенная для продажи	46
17. Основные средства и нематериальные активы	47
18. Прочие активы	49
19. Средства финансовых учреждений	51
20. Средства клиентов	51
21. Облигации и векселя выпущенные	52
22. Прочие заемные средства	54
23. Субординированные займы	54
24. Оценочные обязательства	55
25. Прочие обязательства	57
26. Капитал	58
27. Договорные и условные обязательства	60
28. Информация по сегментам	63
29. Структурированные компании	67
30. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	67
31. Управление финансовыми рисками	69
32. Анализ сроков погашения активов и обязательств	84
33. Оценка справедливой стоимости	88
34. Операции со связанными сторонами	92
35. Неконтрольные доли участия	95
36. Переданные финансовые активы и взаимозачет	96
37. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	98
38. Основные принципы учетной политики	98
39. Существенные учетные суждения и оценки	124
40. Переклассификации	126
41. События после отчетной даты	127

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 2018 год, консолидированного отчета о совокупном доходе за 2018 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2018 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 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит 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.

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

Резерв под обесценение кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, и резерв по гарантиям и неиспользованным кредитным линиям

Оценка уровня резерва под обесценение кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, и резервов по гарантиям и неиспользованным кредитным линиям является ключевой областью суждения руководства Группы. Определение ожидаемых кредитных убытков является процессом, включающим значительное использование профессионального суждения, допущений и анализ различных факторов, в том числе финансового состояния заемщиков-юридических лиц и принципалов, ожидаемых будущих денежных потоков и стоимости залогового имущества. Использование различных моделей допущений может существенно повлиять на оценку величины ожидаемых кредитных убытков по кредитам клиентам, гарантиям и неиспользованным кредитным линиям. В силу существенности сумм кредитов клиентам и обязательств Группы по гарантиям и неиспользованным кредитным линиям, а также значительного использования профессионального суждения, оценка резерва под обесценение представляла собой один из ключевых вопросов аудита.

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Резерв под обесценение закладных

Наши аудиторские процедуры включали в себя анализ методологии и допущений, используемых Группой при расчете обесценения. Нами также были проведены аудиторские процедуры в отношении исходных данных, используемых для оценки величины ожидаемых кредитных убытков, которые, помимо прочего, 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.

Резерв под обесценение кредитов, гарантий и неиспользованных кредитных линий юридическим лицам. Наши аудиторские процедуры включали в себя анализ методологии оценки обесценения кредитов, выданных юридическим лицам, и обесценения по гарантиям и неиспользованным кредитным линиям, а также анализ и тестирование средств контроля над процессами выявления признаков обесценения и оценки ожидаемых кредитных убытков по кредитам клиентам, гарантиям и неиспользованным кредитным линиям. 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 ожидаемых кредитных убытков в случае дефолта в зависимости от типа обеспечения по кредитам. В отношении оценки ожидаемых кредитных убытков по кредитам клиентам на индивидуальной основе мы осуществили выборочный анализ ожидаемых будущих денежных потоков, в том числе в случае обращения взыскания на залоговое имущество, на основании нашего профессионального суждения и доступной информации на рынке.

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

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 2018 год. Совокупная стоимость инвестиционной недвижимости Группы составляет 7% от общего объема ее активов на 31 декабря 2018 года. Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводилось руководством Группы с привлечением независимого оценщика.

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, используемых 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, чувствительность ее справедливой стоимости к изменению ключевых допущений. Информация об оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости представлена в примечаниях «Инвестиционная недвижимость» и «Оценка справедливой стоимости» к консолидированной финансовой отчетности.

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости, классифицируемые как кредиты клиентам

Совокупная стоимость облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, классифицируемых как кредиты клиентам, отраженных на балансе Группы, составляет 6% от общего объема ее активов на 31 декабря 2018 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 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 ГК 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 ему сложности в оценке будущих затрат и необходимости его ежегодного пересмотра и

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 строительство. Наша проверка оценки обязательств по завершению строительства объектов ГК СУ-155 включала в

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
корректировки с учетом наилучшей расчетной оценки. В силу существенности суммы вышеупомянутого резерва, который составляет 6% от общей суммы обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 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.	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. Информация об обязательствах по строительству объектов ГК СУ-155 раскрыта в примечании «Оценочные обязательства» к консолидированной финансовой отчетности, информация о принципах учетной политики и основных используемых допущениях раскрыта в Примечании «Основные принципы учетной политики» к консолидированной финансовой отчетности.

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»

28 февраля 2019 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.	2018 год	2017 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		60 694	34 970
Прочие процентные доходы		498	302
Процентные расходы		(41 407)	(17 196)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(769)	-
Чистые процентные доходы	3	19 016	18 076
Восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	4	1 712	1 213
Чистые процентные доходы после восстановления резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		20 728	19 289
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	5	6 954	5 337
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(525)	(156)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	15	3 368	(2 151)
Комиссионные доходы	5	2 174	72
Комиссионные расходы	5	(406)	(27)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		957	138
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых инструментов	6	(5)	4 827
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	6	177	319
Доходы за вычетом расходов по операциям с иностранной валютой		107	-
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(1)	14
Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью, предназначенной для продажи	16	1 047	59
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	4	1 596	(46)
Восстановление прочих резервов	4	504	543
Доля в прибыли ассоциированных компаний		8	-
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		463	390
Непроцентные доходы		16 418	9 319
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	5	12 941	-
Себестоимость продаж по прочим видам деятельности		(11 798)	-
Валовая прибыль по прочим видам деятельности		1 143	-
Операционные доходы		38 289	28 608
Операционные расходы	7	(16 952)	(7 507)
Прибыль до налогообложения		21 337	21 101
Расход по налогу на прибыль	8	(2 053)	(3 115)
Чистая прибыль		19 284	17 986
Чистая прибыль, приходящаяся на:			
Единственного акционера АО «ДОМ.РФ» – Российскую Федерацию		19 007	17 986
Неконтрольные доли участия		277	-

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 февраля 2019 года.

Плутник А.А.
Генеральный директор, Председатель Правления

Шлепов В.И.
Финансовый директор

Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	2018 год	2017 год
Чистая прибыль	19 284	17 986
Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов		
Нереализованные (убытки)/доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(2 084)	299
Реализованные доходы по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(766)	(111)
Итого прочий совокупный (убыток)/доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(2 850)	188
Прочий совокупный доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов		
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	126	-
Итого прочий совокупный доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	126	-
Итого прочий совокупный (убыток)/доход	(2 724)	188
Общий совокупный доход	16 560	18 174
Общий совокупный доход, приходящийся на:		
Единственного акционера АО «ДОМ.РФ» – Российскую Федерацию	16 283	18 174
Неконтрольные доли участия	277	-

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	55 916	44 302
Обязательные резервы на счетах в Банке России		1 364	1 985
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	10	4	3 338
- в том числе заложенные по договорам «репо»		-	1 772
Средства в финансовых учреждениях	11	6 045	9 935
Инвестиционные ценные бумаги	12	59 847	77 808
- в том числе заложенные по договорам «репо»		16 628	50 120
Кредиты клиентам	13	547 286	547 578
- в том числе заложенные по договорам «репо»		8 092	14 324
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	14	180	121
Инвестиционная недвижимость	15	52 017	16 414
Недвижимость, предназначенная для продажи	16	9 192	13 007
Основные средства	17	3 854	3 831
Нематериальные активы	17	2 270	1 403
Требования по текущему налогу на прибыль		162	282
Отложенные налоговые активы	8	4 601	2 780
Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	15	-	21 840
Прочие активы	18	22 884	22 823
Итого активы		765 622	767 447
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	19	57 899	47 075
Средства клиентов	20	140 320	217 948
Облигации и векселя выпущенные	21	337 352	260 767
Прочие заемные средства	22	52 812	55 615
Субординированные займы	23	4 811	32 423
Оценочные обязательства	24	21 061	27 527
Обязательства по текущему налогу на прибыль		408	9
Прочие обязательства	25	11 919	10 831
Итого обязательства		626 582	652 195
Собственные средства			
Акционерный капитал		114 525	105 993
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		1 057	3 425
Фонд переоценки земли и офисной недвижимости в составе основных средств		586	569
Нераспределенная прибыль		21 662	4 266
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»		137 830	114 253
Неконтрольные доли участия		1 210	999
Итого собственные средства	26	139 040	115 252
Итого обязательства и собственные средства		765 622	767 447

Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2018 год	2017 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		61 414	35 741
Проценты уплаченные		(38 050)	(17 227)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные		(778)	-
Комиссии полученные		2 127	72
Комиссии уплаченные		(360)	(27)
Доходы за вычетом расходов по операциям с иностранной валютой полученные		39	-
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		12 788	-
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности		(13 329)	-
Прочие полученные операционные доходы		6 083	4 681
Операционные расходы уплаченные		(15 268)	(5 898)
Налог на прибыль уплаченный		(1 875)	(2 133)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		12 791	15 209
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>			
Обязательные резервы на счетах в Банке России		621	-
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(3)	(2 703)
Средства в финансовых учреждениях		3 833	(74)
Кредиты клиентам		(1 789)	(103 316)
Недвижимость, предназначенная для продажи		6 225	763
Прочие активы		3 214	(689)
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>			
Средства клиентов		(70 672)	469
Средства финансовых учреждений		10 157	10 060
Оценочные обязательства		(11 299)	(215)
Прочие обязательства		(491)	(398)
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		(47 413)	(80 894)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		(9 200)	(112)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг		13 620	2 105
Продажа и погашение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		2 451	-
Приобретение инвестиционной недвижимости		(2 644)	(4 417)
Приобретение долей в совместных предприятиях		(51)	-
Приобретение внеоборотных активов, предназначенных для распределения	15	(9 229)	(24 952)
Объединение под общим контролем		-	12 310
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(2 028)	(879)
Продажа основных средств		143	-
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности		(6 938)	(15 945)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Размещение облигаций и выпуск векселей		175 605	160 708
Выкуп и погашение облигаций и векселей		(94 753)	(40 711)
Получение прочих заемных средств		-	14 000
Погашение прочих заемных средств		(2 445)	(1 551)
Дивиденды уплаченные	26	(14 693)	(6 855)
Выплаты в Фонд ЕИРЖС	26	(5 999)	(3 428)
Выпуск акций	26	7 800	-
Финансовая помощь ЖСК «Остров»		-	(574)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		65 515	121 589
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		482	-
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		(32)	-
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		11 614	24 750
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		44 302	19 552
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		55 916	44 302
Значимые неденежные операции			
Приобретение инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа		-	985
Зачет требований по ипотечным ценным бумагам (кредиты клиентам) и обязательств по кредитам, полученным по договорам «репо» (прочие заемные средства)		2 253	1 670
Взаимозачет балансовой стоимости инвестиционных ценных бумаг, кредитных требований и депозитов (средства клиентов) по договорам РЕПО с одним иностранным контрагентом		12 811	-
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.	Акционерный капитал	Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Фонд переоценки офисной недвижимости в составе основных средств	Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)	Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
Остаток по состоянию на 1 января 2017 года		100 360	(456)	-	43 194	143 098	-	143 098
Чистая прибыль		-	-	-	17 986	17 986	-	17 986
Прочий совокупный доход		-	188	-	-	188	-	188
Общий совокупный доход		-	188	-	17 986	18 174	-	18 174
Дивиденды	26	-	-	-	(7 067)	(7 067)	-	(7 067)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	26	-	-	-	(3 428)	(3 428)	-	(3 428)
Увеличение акционерного капитала		2 000	-	-	(2 000)	-	-	-
Финансовая помощь ЖСК «Остров»		-	-	-	(820)	(820)	-	(820)
Объединение под общим контролем		3 633	3 693	569	(43 599)	(35 704)	999	(34 705)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года		105 993	3 425	569	4 266	114 253	999	115 252
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9	38	-	482	-	(7 149)	(6 667)	(66)	(6 733)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, скорректированный с учетом применения МСФО (IFRS) 9		105 993	3 907	569	(2 883)	107 586	933	108 519
Чистая прибыль		-	-	-	19 007	19 007	277	19 284
Прочий совокупный (убыток)/доход		-	(2 850)	126	-	(2 724)	-	(2 724)
Общий совокупный доход		-	(2 850)	126	19 007	16 283	277	16 560
Дивиденды	26	-	-	-	(14 725)	(14 725)	-	(14 725)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	26	-	-	-	(5 999)	(5 999)	-	(5 999)
Увеличение акционерного капитала	26	8 532	-	-	(8 532)	-	-	-
Прекращение обязательств по субординированному займу	23	-	-	-	33 046	33 046	-	33 046
Эффект ожидаемого пересмотра условий по займу	23	-	-	-	1 639	1 639	-	1 639
Реклассификация части объектов офисной недвижимости	18	-	-	(109)	109	-	-	-
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года		114 525	1 057	586	21 662	137 830	1 210	139 040

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

1. Общая информация

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 общества «Банк ДОМ.РФ» (далее – «Банк ДОМ.РФ» 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.

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.

Банк ДОМ.РФ осуществляет свою деятельность с учетом новой редакции Плана финансового оздоровления (далее – «ПФО») до 2025 года, являющегося приложением к новой редакции Плана участия государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (далее – «АСВ») в предупреждении банкротства Банка, утвержденного Советом директоров Банка России в ноябре 2018 года. Новая редакция ПФО помимо реализованного ранее комплекса мероприятий предусматривает в том числе оказание АО «ДОМ.РФ» финансовой помощи Банку путем внесения вклада в имущество Банка и присоединение АО «Социнвестбанк» к Банку не позднее 1 апреля 2019 года.

1. Общая информация (продолжение)

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

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АО «ДОМ.РФ»		Материнская организация	
АО «АФЖС»	2009	100,00	100,00
АО «СК АИЖК»	2010	100,00	100,00
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»	2016	100,00	100,00
ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»	2016	100,00	100,00
ООО «ДОМ.РФ Управление проектами»	2017	100,00	100,00

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

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 «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – «ДОМ.РФ ИА»)	2016	100,00	100,00

АО «Банк ДОМ.РФ» и его дочерние организации (далее – «Группа Банка»):

АО «Банк ДОМ.РФ»	2017	100,00	100,00
АО «Социнвестбанк»	2017	100,00	100,00
ООО «РК Инвест»	2017	100,00	99,99
ООО «РК Актив»	2017	100,00	99,99
ООО «РК Недвижимость»	2017	100,00	99,99
ООО «РК Строй»	2017	100,00	99,99
ООО «РК-ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ»	2017	98,00	98,00
АО «АА Групп»	2017	95,00	95,00
АО «АЗИЯ КОРПОРЕЙШН»	2017	95,00	95,00
ОАО «ЩЛЗ»	2017	51,00	51,00

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

26 декабря 2017 года 100% акций Банка ДОМ.РФ (прежнее наименование - АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)) были внесены в качестве вклада Российской Федерации в уставный капитал ДОМ.РФ в целях оплаты размещаемых в пользу Российской Федерации дополнительных акций ДОМ.РФ.

Банк находился в 100% собственности Российской Федерации на дату сделки, и объединение было учтено как сделка под общим контролем. Активы и обязательства Банка 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 в нераспределенной прибыли.

В ноябре 2018 года с участием ДОМ.РФ создано ООО «Цифровые технологии». Уставный капитал общества составляет 100 млн рублей, доля ДОМ.РФ – 51,00%. Общество создано в целях развития цифровых сервисов и запуска единой технологической платформы по сопровождению деятельности организаций единого института развития в жилищной сфере. ООО «Цифровые технологии» учитывается в настоящей консолидированной финансовой отчетности как совместное предприятие.

28 февраля 2018 года единственным акционером АО «АФЖС» (ДОМ.РФ) принято решение о добровольной ликвидации АО «АФЖС» и утверждены порядок и сроки ликвидации.

30 марта 2018 года единственным акционером АО «СК АИЖК» (ДОМ.РФ) принято решение о добровольной ликвидации АО «СК АИЖК» и утверждены порядок и сроки ликвидации.

1. Общая информация (продолжение)

15 марта 2018 года Решением единственного участника № 8 фирменное наименование ООО «УК АИЖК» изменено на ООО «ДОМ.РФ Управление активами», 3 апреля 2018 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

21 марта 2018 года Решением единственного участника № 3 фирменное наименование ООО «ИА «Фабрики ИЦБ» изменено на ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», 10 мая 2018 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

29 мая 2018 года Решением общего собрания владельцев инвестиционных паев фирменное наименование ЗПИФ недвижимости «Кутузовский» изменено на ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ», соответствующие изменения были внесены в Правила доверительного управления и зарегистрированы Решением Банка России от 03.07.2018, о чем в реестре паевых инвестиционных фондов произведена запись №3164-10.

9 ноября 2018 года Решением единственного акционера Банка № 14/2018 фирменное наименование АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО) изменено на АО «Банк ДОМ.РФ», 13 декабря 2018 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

3 декабря 2018 года Решением единственного участника № 1 фирменное наименование ООО «УК Фабрики ИЦБ» изменено на ООО «ДОМ.РФ Управление проектами», 12 декабря 2018 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
АКРА	национальная	AAA	AAA
Эксперт РА	национальная	AAA	-
Fitch	международная	BBB-	BBB-
Standard & Poor's	международная	BBB-	BB+
Moody's	международная	Ba1	Ba1

Группа осуществляет деятельность в Российской Федерации. Доходы получены от операций на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2018 года численность работников Группы составила 4 759 человек, в том числе численность Группы Банка – 4 420 человек (включая численность Банка – 2 261 человек, численность АО «Социнвестбанк» – 127 человек, численность ОАО «ЩЛЗ» – 1 787 человек), численность проектного офиса – 0 человек (31 декабря 2017 года: численность Группы – 6 461 человек, в том числе численность Группы Банка – 6 110 человек (включая численность Банка – 3 294 человека, численность АО «Социнвестбанк» – 834 человека, численность ОАО «ЩЛЗ» – 1 727 человек), численность проектного офиса – 20 человек).

2. Основа подготовки отчетности

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету, Группа обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных Группы, сформированных в соответствии с принципами бухгалтерского учета, предусмотренных законодательством Российской Федерации в отношении компаний Группы, с учетом корректировок, переклассификации и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Настоящая 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.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

Переклассификации

Начиная с 1 января 2018 года Группа изменила представление информации о финансовых инструментах в связи с применением стандарта МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», а также в связи с увеличением состава видов деятельности в результате интеграции Банка в Группу и обусловленных этим активов, обязательств, доходов, расходов, потоков денежных средств. Данные изменения были сделаны для приведения сравнительной информации в соответствие с форматом представления данных за 2018 год (примечание 40).

3. Процентные доходы и расходы

	2018 год	2017 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	55 563	33 576
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	3 823	79
Денежные средства и их эквиваленты	791	1 191
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	395	-
Средства в финансовых учреждениях	122	124
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	60 694	34 970
Прочие процентные доходы		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	309	-
Финансовая аренда	189	18
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	284
Итого прочие процентные доходы	498	302
Процентные расходы		
Облигации и векселя выпущенные	(20 121)	(13 150)
Средства клиентов	(10 208)	-
Прочие заемные средства	(4 907)	(4 046)
Субординированные займы	(4 288)	-
Средства финансовых учреждений	(1 883)	-
Итого процентные расходы	(41 407)	(17 196)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(769)	-
Чистые процентные доходы	19 016	18 076

4. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым финансовым активам, отраженное в консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	<i>Прим.</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Денежные средства и их эквиваленты	9	(5)	-
Средства в финансовых учреждениях	11	(68)	(1)
Инвестиционные ценные бумаги			
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	12	368	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12	63	-
Итого инвестиционные ценные бумаги		431	-
Кредиты клиентам			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	1 247	1 320
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	13	633	25
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	13	31	7
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	13	(6)	(74)
Прочие кредиты физическим лицам	13	(551)	(64)
Итого кредиты клиентам		1 354	1 214
Итого восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		1 712	1 213

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам и оценочным обязательствам кредитного характера, отраженное в консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	<i>Прим.</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Прочие финансовые активы	18	(112)	(100)
Оценочные обязательства кредитного характера	24	1 708	54
Итого восстановление/(создание) резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		1 596	(46)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под обесценение по прочим нефинансовым активам и прочим оценочным обязательствам, отраженное в консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	<i>Прим.</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Прочие нефинансовые активы	18	(1 420)	-
Прочие оценочные обязательства	24	(5 876)	543
Субсидия для целей финансирования строительства объектов ГК СУ-155	24	7 800	-
Восстановление прочих резервов		504	543

5. Выручка по договорам с клиентами

	2018 год	2017 год
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	6 954	5 337
Комиссионные доходы	2 174	72
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		
Реализация лифтов и лифтового оборудования		
Реализация пассажирских лифтов	10 173	-
Оказание услуг по проведению монтажных работ	1 569	-
Реализация грузовых лифтов	242	-
Прочая реализация	29	-
Итого реализация лифтов и лифтового оборудования	12 013	-
Выручка, связанная с завершением строительства объектов ГК СУ-155	928	-
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	12 941	-
Итого выручка	22 069	5 409

Чистые комиссионные доходы

	2018 год	2017 год
Комиссионные доходы		
По расчетным операциям и переводам	600	-
По выданным гарантиям	504	-
По агентским и аналогичным договорам	529	-
Дистанционное банковское обслуживание	159	-
По кассовым операциям	77	-
По выданным поручительствам по ипотечным ценным бумагам	54	72
Эквайринг	45	-
За осуществление функций валютного контроля	44	-
Прочие комиссионные доходы	162	-
Итого комиссионные доходы	2 174	72
Комиссионные расходы		
По переводам денежных средств	(248)	-
По брокерским и аналогичным договорам	(100)	(14)
Инкассация	(25)	-
Расчетно-кассовое обслуживание и ведение банковских счетов	(24)	(13)
Проведение операций с валютными ценностями	(8)	-
Прочие комиссионные расходы	(1)	-
Итого комиссионные расходы	(406)	(27)
Чистые комиссионные доходы	1 768	45

В консолидированном отчете о финансовом положении Группа признала следующие активы по договору и обязательства по договору, связанные с договорами с покупателями/клиентами:

	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	2 476	2 728
Активы по договорам (в составе прочих активов)	566	570
Доходы будущих периодов (в составе прочих обязательств)	527	1 343

По состоянию на 31 декабря 2018 года ожидаемая выручка по активным договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составила 4 033 млн рублей.

Группа применяет упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 121 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», и не раскрывает информацию об оставшихся обязанностях к исполнению по договорам, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

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

	2018 год	2017 год
Доход от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов	128	285
Доход от первоначального признания государственной помощи	108	5
Убыток от первоначального признания прочих кредитов и займов, выданных юридическим лицам	(47)	-
Убыток от первоначального признания ипотечных жилищных кредитов (закладных) и стабилизационных займов	(194)	(39)
Доход от первоначального признания кредита ВЭБ.РФ (примечание 22)	-	4 810
Убыток от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов	-	(234)
Итого расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых инструментов	(5)	4 827
Результат от досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (закладных) и стабилизационных займов	244	188
Результат от досрочного погашения кредитов и займов по прекращаемым видам деятельности	21	61
Результат от досрочного погашения выпущенных облигаций	(88)	70
Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	177	319

Доход от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов в сумме 128 млн рублей был признан в результате предоставления средств группе компаний СИБУР (ПАО «СИБУР Холдинг» и его дочерние общества) (примечание 13).

7. Операционные расходы

	2018 год	2017 год
Вознаграждение сотрудников	(9 466)	(3 579)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 571)	(1 504)
Аренда и содержание помещений	(1 362)	(326)
Профессиональные услуги	(1 113)	(707)
Коммуникационные и информационные услуги	(819)	(214)
Амортизация	(814)	(328)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(348)	(15)
Расходы на рекламу и маркетинг	(293)	(136)
Комиссии за услуги депозитариев	(235)	(256)
Расходы на благотворительность	(156)	(50)
Прочие	(411)	(15)
Операционные расходы без учета расходов на интеграцию	(16 588)	(7 130)
Расходы на интеграцию	(364)	(377)
Итого операционные расходы	(16 952)	(7 507)

В расходы на интеграцию включены расходы на профессиональные услуги и расходы на вознаграждение сотрудников, связанные с консолидацией Банка.

8. Налог на прибыль

	2018 год	2017 год
Расход по текущему налогу на прибыль	(2 394)	(2 732)
Экономия/(расход) по отложенному налогу на прибыль	341	(383)
Итого расход по налогу на прибыль	(2 053)	(3 115)

В третьем квартале 2018 года Группа признала ранее не признанные отложенные налоговые активы в сумме 1 980 млн рублей в результате пересмотра прогнозов по признанию Банком налогооблагаемой прибыли на горизонте 10 лет в связи с осуществлением мероприятий, направленных на повышение финансовой устойчивости Банка.

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство полагает, что Группа получит налогооблагаемую прибыль в будущем, что позволит Группе реализовать признанный отложенный налоговый актив в полном объеме.

8. Налог на прибыль (продолжение)

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным и ипотечным ценным бумагам, составляла 20% в 2018 и 2017 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 сверка расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по законодательно установленной ставке, с фактическим расходом по налогу на прибыль:

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Прибыль до налогообложения	21 337	21 101
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(4 267)	(4 220)
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	(583)	(33)
Доход, облагаемый по ставке отличной от 20%	709	635
Изменение отложенных налоговых активов, не отраженных в отчете о финансовом положении	2 088	449
Возмещение по налогу на прибыль прошлых лет	-	54
Расход по налогу на прибыль	(2 053)	(3 115)

8. Налог на прибыль (продолжение)

Изменение величины временных разниц за 2018 год

	<i>1 января 2018 года</i>	<i>Эффект перехода на МСФО 9</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>Отражено в составе капитала</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	1	5	2	-	-	8
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	755	(36)	-	-	719
Средства в финансовых учреждениях	605	(2)	15	-	-	618
Инвестиционные ценные бумаги	-	67	(65)	39	-	41
Кредиты клиентам	6 225	848	1 856	-	-	8 929
Инвестиции в дочерние компании	825	-	(533)	-	-	292
Недвижимость, предназначенная для продажи	298	-	(33)	-	-	265
Основные средства	-	-	31	-	-	31
Нематериальные активы	41	-	(41)	-	-	-
Прочие активы	6 420	96	(100)	-	-	6 416
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	6	-	-	6
Облигации и векселя выпущенные	-	-	3	-	-	3
Оценочные обязательства	5 505	384	(1 936)	-	-	3 953
Прочие обязательства	705	-	51	-	-	756
Налоговые убытки прошлых лет	10 147	-	(238)	-	-	9 909
Отложенный налоговый актив	30 772	2 153	(1 018)	39	-	31 946
Отложенные налоговые активы, не отраженные в отчете о финансовом положении	(22 637)	(1 074)	2 088	-	-	(21 623)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	8 135	1 079	1 070	39	-	10 323
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(4)	(4)	(7)	-	-	(15)
Инвестиционные ценные бумаги	(1 537)	(587)	465	698	-	(961)
Инвестиции в дочерние компании	(288)	-	(781)	-	-	(1 069)
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	(24)	-	(2)	-	-	(26)
Инвестиционная недвижимость	-	-	(559)	-	-	(559)
Основные средства	(126)	-	(7)	(32)	-	(165)
Нематериальные активы	-	-	(65)	-	-	(65)
Прочие активы	(66)	-	66	-	-	-
Облигации и векселя выпущенные	(13)	-	2	-	-	(11)
Прочие заемные средства	(2 163)	-	265	-	(894)	(2 792)
Субординированные займы	(1 134)	-	(47)	-	1 181	-
Прочие обязательства	-	-	(59)	-	-	(59)
Отложенное налоговое обязательство	(5 355)	(591)	(729)	666	287	(5 722)
Чистый отложенный налоговый актив	2 780	488	341	705	287	4 601

8. Налог на прибыль (продолжение)

Изменение величины временных разниц за 2017 год

	<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>
Денежные средства и их эквиваленты	-	1	-	-	1
Средства в финансовых учреждениях	23	-	-	582	605
Кредиты клиентам	2 641	(699)	-	4 283	6 225
Инвестиции в дочерние компании	952	(127)	-	-	825
Недвижимость, предназначенная для продажи	74	19	-	205	298
Нематериальные активы	-	31	-	10	41
Прочие активы	826	320	-	5 274	6 420
Оценочные обязательства	-	223	-	5 282	5 505
Прочие обязательства	631	(207)	-	281	705
Налоговые убытки прошлых лет	-	-	-	10 147	10 147
Отложенный налоговый актив	5 147	(439)	-	26 064	30 772
Отложенные налоговые активы, не отраженные в отчете о финансовом положении	(952)	449	-	(22 134)	(22 637)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	4 195	10	-	3 930	8 135
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(34)	30	-	-	(4)
Инвестиционные ценные бумаги	(12)	50	(47)	(1 528)	(1 537)
Инвестиции в дочерние компании	(649)	361	-	-	(288)
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	-	-	-	(24)	(24)
Основные средства	-	-	-	(126)	(126)
Нематериальные активы	(14)	14	-	-	-
Прочие активы	-	-	-	(66)	(66)
Облигации и векселя выпущенные	(12)	(1)	-	-	(13)
Прочие заемные средства	(444)	(847)	-	(872)	(2 163)
Субординированные займы	-	-	-	(1 134)	(1 134)
Отложенное налоговое обязательство	(1 165)	(393)	(47)	(3 750)	(5 355)
Чистый отложенный налоговый актив	3 030	(383)	(47)	180	2 780

9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	20 190	6 750
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	20 114	33 027
Средства с ограниченным правом использования	8 501	363
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	4 500	-
Касса	2 265	2 784
Средства в клиринговых и брокерских организациях	378	1 378
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	55 948	44 302
Резерв под кредитные убытки	(32)	-
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	55 916	44 302

По состоянию на 31 декабря 2018 года в рамках сделок обратного «репо» в залог получены ценные бумаги справедливой стоимостью 3 677 млн рублей, а также клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 1 050 млн рублей (31 декабря 2017 года: ноль). Данные КСУ выдаются Банком «Национальный клиринговый центр» (АО) (далее – «НКЦ»), входящим в Группу «Московская Биржа», взамен денежных средств и облигаций, которые вносятся участниками рынка «Репо с КСУ» на Московской Бирже. Номинальная стоимость КСУ ниже справедливой стоимости активов, формирующих обеспечение по нему, за счет того, что облигации принимаются НКЦ с дисконтом.

В составе средств с ограниченным правом использования учтены 7 800 млн рублей, полученные от акционера при дополнительном выпуске акций на цели завершения строительства объектов ГК СУ-155 (примечание 26).

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

	Стадия 1	Стадия 3	2018 год Итого
На 1 января	26	1	27
Создание резервов	5	-	5
На 31 декабря	31	1	32

В рамках реализации Программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – «Программа помощи заемщикам»), ДОМ.РФ получил из федерального бюджета в качестве вклада в акционерный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации денежные средства в размере 4 500 млн рублей в ноябре 2015 года (данные средства полностью распределены получателям Программы помощи заемщикам по состоянию на 31 декабря 2018 года), 2 000 млн рублей в ноябре 2017 года и 732 млн рублей в декабре 2018 года. Данные средства не были признаны в составе активов Группы, 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 помощи заемщикам.

10. Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Производные финансовые инструменты	4	1
Облигации федерального займа, заложенные по договорам «репо»	X	1 772
Облигации федерального займа, без обременения	X	1 565
Итого финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4	3 338

В связи с применением МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года Группа классифицировала портфель ценных бумаг, ранее отнесенных к категории финансовых активов, оцененных по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в качестве инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (примечания 12, 38).

В таблице ниже представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых инструментов, 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 и не отражают кредитный риск.

	31 декабря 2018 года			31 декабря 2017 года		
	Условная основная сумма		Справедливая стоимость	Условная основная сумма		Справедливая стоимость
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
Валютные СВОПы	2 635	4	-	-	-	-
Варрант	-	-	-	108	1	-
Итого производные финансовые инструменты	2 635	4	-	108	1	-

11. Средства в финансовых учреждениях

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прочие средства в финансовых учреждениях	7 421	7 713
Срочные межбанковские кредиты и депозиты со сроком более трех месяцев	5 562	9 503
Средства с ограниченным правом использования на расчетных счетах	1 535	1 531
Итого средств в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	14 518	18 747
Резерв под кредитные убытки	(8 473)	(8 812)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	6 045	9 935

Средства с ограниченным правом использования представлены неснижаемыми остатками на расчетных счетах в российском банке и являются обеспечением в рамках сделок секьюритизации ипотечных кредитов Группы (за исключением ДОМ.РФ ИА).

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения. Сравнительные данные за 2017 год представляют изменения в резервах на возможные потери, рассчитанные в соответствии с МСФО (IAS) 39.

	Стадия 1	Стадия 3	2018 год Итого	2017 год Итого
На 1 января	2	8 403	8 405	408
Создание резервов	-	68	68	1
Объединение под общим контролем	-	-	-	8 403
На 31 декабря	2	8 471	8 473	8 812

По состоянию на 31 декабря 2018 года средства в кредитных организациях валовой стоимостью 12 576 млн рублей (1 января 2018 года: 16 482 млн рублей) отнесены к Стадии 3 обесценения. Снижение обусловлено погашением в 2018 году гарантийных депозитов, размещенных в российском банке со сроком более трех месяцев, в сумме 3 940 млн рублей по состоянию на 1 января 2018 года, по которым Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки в сумме 150 млн рублей.

12. Инвестиционные ценные бумаги

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, заложенные по договорам «репо»		
Облигации федерального займа	X	30 407
Корпоративные еврооблигации	X	7 456
Еврооблигации кредитных организаций	X	6 186
Еврооблигации, выпущенные Российской Федерацией	X	6 071
Итого инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, заложенные по договорам «репо»	X	50 120
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, без обременения		
Облигации федерального займа	X	12 391
Корпоративные еврооблигации	X	10 386
Еврооблигации кредитных организаций	X	4 389
Облигации российских компаний	X	391
Облигационные займы стран ОЭСР	X	97
Региональные и муниципальные облигации	X	18
Прочие	X	16
Итого инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, без обременения	X	27 688
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»		
Облигации федерального займа	12 607	X
Корпоративные еврооблигации	4 021	X
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	16 628	X
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения		
Облигации федерального займа	26 631	X
Корпоративные еврооблигации	11 768	X
Еврооблигации кредитных организаций	4 694	X
Облигационные займы стран ОЭСР	115	X
Региональные и муниципальные облигации	10	X
Прочие	1	X
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения	43 219	X
Итого инвестиционные ценные бумаги	59 847	77 808

По состоянию на 31 декабря 2017 года справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, переданных по договорам «репо» иностранной организации, составляла 14 144 млн рублей (примечание 20).

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо», являются обеспечением по договорам «репо» с прочими контрагентами (31 декабря 2017 года: инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, заложенные по договорам «репо», справедливой стоимостью 35 976 млн рублей) (примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2018 года номинальная стоимость КСУ, полученных Группой в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения, справедливой стоимостью 4 424 млн рублей, составила 3 306 млн рублей. По состоянию на 31 декабря 2018 года КСУ номинальной стоимостью 1 757 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (примечание 19).

12. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>2018 год Итого</i>
На 1 января	90	278	368
Восстановление резервов	(90)	(278)	(368)
На 31 декабря	-	-	-

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>2018 год Итого</i>
На 1 января	266	25	291
Восстановление резервов	(60)	(3)	(63)
На 31 декабря	206	22	228

По состоянию на 31 декабря 2018 года инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, валовой стоимостью 585 млн рублей (1 января 2018 года: 617 млн рублей) отнесены к Стадии 2 обесценения.

В таблице ниже представлена информация об основных характеристиках инвестиционных ценных бумаг:

	<i>31 декабря 2018 года</i>		<i>31 декабря 2017 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи				
Облигации федерального займа	X	X	2019 - 2034	6,4 - 10,6
Облигации российских компаний	X	X	2020	8,3
Облигационные займы стран ОЭСР	X	X	2023 - 2042	3,0
Еврооблигации кредитных организаций	X	X	2018 - 2025	4,0 - 7,7
Корпоративные еврооблигации	X	X	2021 - 2028	4,2 - 6,6
Еврооблигации, выпущенные Российской Федерацией	X	X	2023	4,9
Региональные и муниципальные облигации	X	X	2019 - 2021	10,5 - 10,7
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход				
Облигации федерального займа	2019 - 2036	2,5 - 8,8	X	X
Облигационные займы стран ОЭСР	2023 - 2042	3,0 - 3,0	X	X
Еврооблигации кредитных организаций	2023 - 2023	4,0 - 5,9	X	X
Корпоративные еврооблигации	2022 - 2026	4,2 - 6,6	X	X
Региональные и муниципальные облигации	2019 - 2021	10,5 - 10,7	X	X

12. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблицах ниже приводится анализ по кредитному качеству долговых инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

31 декабря 2018 года						
Облигации федерального займа	Облигаци- онные займы стран ОЭСР	Еврооблигации кредитных организаций	Корпоративные еврооблигации	Региональные и муниципальные облигации	Итого	
Standard & Poor's, Moody's, Fitch						
BBB, Baa2, BBB	-	-	-	2 928	-	2 928
BBB-, Baa3, BBB-	-	-	4 694	9 668	-	14 362
BB+, Ba1, BB+	39 238	-	-	3 193	-	42 431
B-, B3, B-	-	115	-	-	-	115
Без рейтинга	-	-	-	-	10	10
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	39 238	115	4 694	15 789	10	59 846

31 декабря 2017 года							
Облигации федерального 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
Итого ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	42 798	391	97	10 575	17 842	18	77 792

13. Кредиты клиентам

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	544 329	547 578
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 957	-
Итого кредиты клиентам	547 286	547 578

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	351 765	(9 145)	342 620
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	99 084	(1)	99 083
Стабилизационные займы	144	(13)	131
	450 993	(9 159)	441 834
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом	23 896	(29)	23 867
Выпущенные ипотечными агентами и не обремененные залогом	17 115	-	17 115
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, заложенные по договорам «репо»	6 544	(6)	6 538
Выпущенные ипотечными агентами, заложенные по договорам «репо»	1 554	-	1 554
	49 109	(35)	49 074
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	11 322	(21)	11 301
	11 322	(21)	11 301
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	67 517	(38 696)	28 821
Факторинг	2 019	(69)	1 950
Финансовая аренда	1 140	(130)	1 010
Займы по прекращаемым видам деятельности	723	(296)	427
	71 399	(39 191)	32 208
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	15 508	(6 590)	8 918
Кредиты на покупку автомобиля	2 454	(1 544)	910
Финансовая аренда	75	(21)	54
Кредитные карты	56	(26)	30
	18 093	(8 181)	9 912
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	600 916	(56 587)	544 329

13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
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
	333 400	(8 580)	324 820
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
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
	69 752	(30)	69 722
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	10 345	(74)	10 271
	10 345	(74)	10 271
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	178 982	(54 764)	124 218
Займы по прекращаемым видам деятельности	1 317	(678)	639
Факторинг	989	(57)	932
Финансовая аренда	424	(10)	414
	181 712	(55 509)	126 203
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	18 150	(5 086)	13 064
Кредиты на покупку автомобиля	4 528	(1 202)	3 326
Финансовая аренда	161	(24)	137
Кредитные карты	57	(22)	35
	22 896	(6 334)	16 562
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	618 105	(70 527)	547 578

По состоянию на 31 декабря 2017 года в рамках уточнения классификации кредиты клиентам из категории «Коммерческое кредитование» стоимостью до вычета резерва 756 млн рублей и чистой балансовой стоимостью ноль млн рублей были реклассифицированы в категорию «Потребительские кредиты и прочее», а также из категории «Коммерческое кредитование» были выделены требования по договорам факторинга.

13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения. Сравнительные данные за 2017 год представляют изменения в резервах на возможные потери, рассчитанные в соответствии с МСФО (IAS) 39.

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	2018 год Итого	2017 год Итого
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц						
На 1 января	1 495	2 989	6 223	-	10 707	8 690
Перевод в стадию 1	677	(550)	(127)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(85)	336	(251)	-	-	-
Перевод в стадию 3	(43)	(207)	250	-	-	-
Восстановление резервов	(933)	(210)	(68)	(36)	(1 247)	(1 320)
Резерв под проценты к получению	-	-	348	-	348	-
Списания	-	-	(728)	-	(728)	(198)
Объединение под общим контролем	-	-	-	-	-	1 408
Возврат ранее списанных сумм	-	-	37	42	79	-
На 31 декабря	1 111	2 358	5 684	6	9 159	8 580
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости						
На 1 января	66	-	-	-	66	37
Восстановление резервов	(31)	-	-	-	(31)	(7)
На 31 декабря	35	-	-	-	35	30
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства						
На 1 января	15	-	-	-	15	-
Создание резервов	6	-	-	-	6	74
На 31 декабря	21	-	-	-	21	74
Прочие кредиты и займы юридическим лицам						
На 1 января	1 794	509	37 294	-	39 597	712
Перевод в стадию 2	(15)	15	-	-	-	-
Перевод в стадию 3	(24)	(436)	460	-	-	-
(Восстановление)/создание резервов	(1 283)	92	558	-	(633)	(25)
Объединение под общим контролем	-	-	-	-	-	54 822
Резерв под проценты к получению	-	-	318	-	318	-
Списания	-	-	(91)	-	(91)	-
На 31 декабря	472	180	38 539	-	39 191	55 509
Прочие кредиты физическим лицам						
На 1 января	981	169	5 998	-	7 148	-
Перевод в стадию 1	41	(13)	(28)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(17)	50	(33)	-	-	-
Перевод в стадию 3	(103)	(122)	225	-	-	-
(Восстановление)/создание резервов	(330)	61	820	-	551	64
Резерв под проценты к получению	-	-	652	-	652	-
Объединение под общим контролем	-	-	-	-	-	6 310
Списания	-	(6)	(164)	-	(170)	(40)
На 31 декабря	572	139	7 470	-	8 181	6 334
Итого на 31 декабря	2 211	2 677	51 693	6	56 587	70 527

13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ изменения валовой стоимости кредитов клиентам по стадиям обесценения.

	2018 год			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО
	Итого			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
На 1 января	250 299	71 961	10 706	197
Перевод в стадию 1	6 210	(5 692)	(518)	-
Перевод в стадию 2	(3 413)	4 129	(716)	-
Перевод в стадию 3	(996)	(1 353)	2 349	-
Новые созданные или приобретенные активы	208 942	-	-	-
Погашение и прочие изменения	(83 246)	(4 654)	(2 434)	(50)
Списания	-	-	(728)	-
На 31 декабря	377 796	64 391	8 659	147
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
На 1 января	69 752	-	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	5 699	-	-	-
Погашение и прочие изменения	(26 342)	-	-	-
На 31 декабря	49 109	-	-	-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
На 1 января	10 345	-	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	657	-	-	-
Прочие изменения	320	-	-	-
На 31 декабря	11 322	-	-	-
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
На 1 января	109 881	4 792	48 557	-
Перевод в стадию 2	(678)	678	-	-
Перевод в стадию 3	(1 727)	(2 934)	4 661	-
Новые созданные или приобретенные активы	66 945	-	-	-
Погашение и прочие изменения	(149 004)	(1 266)	(8 415)	-
Списания	-	-	(91)	-
На 31 декабря	25 417	1 270	44 712	-
Прочие кредиты физическим лицам				
На 1 января	16 137	458	6 286	-
Перевод в стадию 1	69	(38)	(31)	-
Перевод в стадию 2	(196)	234	(38)	-
Перевод в стадию 3	(1 058)	(218)	1 276	-
Новые созданные или приобретенные активы	4 206	-	-	-
Погашение и прочие изменения	(9 118)	(80)	433	-
Списания	-	(65)	(164)	-
На 31 декабря	10 040	291	7 762	-
Итого на 31 декабря	473 684	65 952	61 133	147

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц представлено залковыми по ипотечным кредитам физических лиц, стабилизационными займами, которые предоставлялись в рамках реструктуризации проблемных ипотечных кредитов, а также прочими ипотечными активами, обеспеченными залковыми. Прочие ипотечные активы возникают в результате сделок секьюритизации ДОМ.РФ ИА в случае, когда юридическое приобретение залковых не соответствует критериям признания в связи с тем, что существенные риски и выгоды по залковым остаются у originатора ипотечных кредитов.

За 2018 год в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп/рефинансирование залковых, в том числе признанных в качестве прочих ипотечных активов, обеспеченных залковыми, на общую сумму 206 663 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации ДОМ.РФ ИА – 124 737 млн рублей основного долга (2017 год: 139 862 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации ДОМ.РФ ИА – 107 062 млн рублей основного долга).

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости, представляют собой требования к ипотечным агентам и банкам, обеспеченные залковыми по ипотечным кредитам физическим лицам. За 2018 год, в целях поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 5 699 млн рублей основного долга (в том числе 4 804 млн рублей облигаций с ипотечным покрытием без предоставления поручительства от ДОМ.РФ) (2017 год: 16 765 млн рублей (в том числе 16 701 млн рублей облигаций с ипотечным покрытием без предоставления поручительства от ДОМ.РФ)). Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по залковым, которые выступают обеспечением по таким облигациям. По состоянию на 31 декабря 2018 года 49% (31 декабря 2017 года: 42%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены банком АО «КБ ДельтаКредит».

По состоянию на 31 декабря 2018 года облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залгом, балансовой стоимостью 17 934 млн рублей были внесены в имущественный пул КСУ (Примечание 19).

В таблице ниже представлена информация об основных характеристиках облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Выпущенные ипотечными агентами	2019 - 2048	7,8 - 11,0	2038 - 2049	8,0 - 11,5
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	2019 - 2024	7,4 - 12,0	2018 - 2024	7,8 - 12,4

В рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества в 2018 году Группа приобрела, уплатив 656 млн рублей, у группы компаний СИБУР квартиры, предназначенные для предоставления в аренду сотрудникам группы компаний 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. Доход от первоначального признания данных инвестиций составил 128 млн рублей (примечание 6).

Также в 2018 году Группа приобрела, уплатив 677 млн рублей, у Фонда «Сколково» права по договорам долевого участия в объектах недвижимости (квартиры и коммерческие помещения) с целью последующего предоставления их в аренду сотрудникам инновационного центра «Сколково» в г. Москве. Договор аренды будет заключен на 5 лет. Соглашение предусматривает обратную продажу приобретенной недвижимости, обеспечивающую доходность инвестиций Группы не ниже определенного фиксированного значения, и отражается по справедливой стоимости. Доход от переоценки по справедливой стоимости составил 15 млн рублей за отчетный период.

13. Кредиты клиентам (продолжение)

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 и финансирования деятельности организаций, осуществляющих реализацию государственной жилищной политики.
- ▶ Чистыми инвестициями в финансовый лизинг оборудования, которые включены в состав портфеля финансовой аренды.
- ▶ Займами по прекращаемым видам деятельности, которые включают в себя:
 - 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.
- ▶ Требованиями по договорам факторинга.

По состоянию на 31 декабря 2018 года концентрация прочих кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам, составила 43 226 млн рублей или 60,5% от совокупного портфеля прочих кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2017 года: 50 325 млн рублей или 27,7%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 30 187 млн рублей (31 декабря 2017 года: 30 574 млн рублей).

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблице ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
Закладные				
без просроченных платежей	335 331	(2 660)	332 671	0,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	7 301	(876)	6 425	12,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 484	(272)	1 212	18,3%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	883	(400)	483	45,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 766	(4 937)	1 829	73,0%
Итого закладные	351 765	(9 145)	342 620	2,6%
Стабилизационные займы				
без просроченных платежей	118	-	118	-
с задержкой платежа на срок до 30 дней	13	(2)	11	15,4%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	2	-	2	-
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1	(1)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	10	(10)	-	100,0%
Итого стабилизационные займы	144	(13)	131	9,0%
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
без просроченных платежей	99 084	(1)	99 083	0,0%
Итого прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	99 084	(1)	99 083	0,0%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	450 993	(9 159)	441 834	2,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	49 109	(35)	49 074	0,1%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	49 109	(35)	49 074	0,1%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	11 322	(21)	11 301	0,2%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	11 322	(21)	11 301	0,2%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	25 747	(545)	25 202	2,1%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	53	(2)	51	3,8%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	112	(29)	83	25,9%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	81	(64)	17	79,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	279	(147)	132	52,7%
Итого кредитов, оценка обесценения которых производится на коллективной основе	26 272	(787)	25 485	3,0%

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	9 209	(3 919)	5 290	42,6%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	852	(686)	166	80,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	829	(788)	41	95,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	24 940	(24 803)	137	99,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	9 297	(8 208)	1 089	88,3%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	45 127	(38 404)	6 723	85,1%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	71 399	(39 191)	32 208	54,9%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	9 807	(529)	9 278	5,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	345	(104)	241	30,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	255	(145)	110	56,9%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	497	(426)	71	85,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 189	(6 977)	212	97,1%
Итого прочие кредиты физическим лицам	18 093	(8 181)	9 912	45,2%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	600 916	(56 587)	544 329	9,4%

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, 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>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
Закладные				
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%
Итого закладные	286 100	(7 797)	278 303	2,7%
Стабилизационные займы				
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%
Итого стабилизационные займы	867	(783)	84	90,3%
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
без просроченных платежей	46 433	-	46 433	-
Итого прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	46 433	-	46 433	-
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	333 400	(8 580)	324 820	2,6%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	69 752	(30)	69 722	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	69 752	(30)	69 722	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	10 345	(74)	10 271	0,7%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	10 345	(74)	10 271	0,7%

13. 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>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	117 811	(2 865)	114 946	2,4%
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%
Итого кредитов, оценка обесценения которых производится на коллективной основе	118 261	(3 148)	115 113	2,7%
Индивидуально обесцененные кредиты				
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	15 498	(14 999)	499	96,8%
Итого индивидуально обесцененных кредитов	63 451	(52 361)	11 090	82,5%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	181 712	(55 509)	126 203	30,5%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе				
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	5 823	(5 749)	74	98,7%
Итого прочие кредиты физическим лицам	22 896	(6 334)	16 562	27,7%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	618 105	(70 527)	547 578	11,4%

Прочие кредиты и займы юридическим лицам. Финансовая аренда

В таблице ниже представлен анализ дебиторской задолженности юридических лиц по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>Менее 1 года</i>	<i>От 1 до 5 лет</i>	<i>Более 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Валовые инвестиции в финансовую аренду	420	867	169	1 456
Незаработанный финансовый доход будущих периодов	(114)	(167)	(35)	(316)
Чистые инвестиции в финансовую аренду до вычета резерва под кредитные убытки	306	700	134	1 140
Резерв под кредитные убытки	(29)	(90)	(11)	(130)
Чистые инвестиции в финансовую аренду за вычетом резерва под кредитные убытки	277	610	123	1 010

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Прочие кредиты и займы юридическим лицам. Финансовая аренда (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ дебиторской задолженности юридических лиц по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<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)
Чистые инвестиции в финансовую аренду до вычета резерва под обесценение	120	304	424
Резерв под обесценение	(3)	(7)	(10)
Чистые инвестиции в финансовую аренду за вычетом резерва под обесценение	117	297	414

Концентрация кредитов клиентам по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Физические лица	370 008	309 108
Финансы и инвестиции	175 157	152 628
Строительство	17 931	17 309
Нефтегазовая и химическая отрасль	11 686	11 351
Торговля и услуги	8 834	48 921
Промышленность	4 637	21 892
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	4 041	18 077
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	3 653	15 929
Энергетика	2 884	7 092
Гостиницы и рестораны	2 067	3 725
Исследования и разработки	717	-
Здравоохранение	477	431
Транспорт	465	3 383
Государственные и муниципальные органы власти	415	2 205
Добыча полезных ископаемых	192	2 197
Телекоммуникации	381	2 050
Лесная и деревообрабатывающая промышленность	47	1 178
Металлургия	-	2
Прочее	281	627
	603 873	618 105

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Несекьюритизированные закладные				
Закладные, за исключением Военной ипотеки	153 985	(6 554)	147 431	4,3%
Военная ипотека	63 446	(1 706)	61 740	2,7%
	217 431	(8 260)	209 171	3,8%
Секьюритизированные закладные				
ДОМ.РФ ИА	100 857	(164)	100 693	0,2%
Прочие ипотечные агенты	33 477	(721)	32 756	2,2%
	134 334	(885)	133 449	0,7%
Итого закладные	351 765	(9 145)	342 620	2,6%
Стабилизационные займы	144	(13)	131	9,0%
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными (ДОМ.РФ ИА)	99 084	(1)	99 083	0,0%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	450 993	(9 159)	441 834	2,0%

В таблице ниже 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>
Несекьюритизированные закладные				
Закладные, за исключением Военной ипотеки	115 032	(5 738)	109 294	5,0%
Военная ипотека	69 542	(1 674)	67 868	2,4%
	184 574	(7 412)	177 162	4,0%
Секьюритизированные закладные				
ДОМ.РФ ИА	56 251	(104)	56 147	0,2%
Прочие ипотечные агенты	45 275	(281)	44 994	0,6%
	101 526	(385)	101 141	0,4%
Итого закладные	286 100	(7 797)	278 303	2,7%
Стабилизационные займы	867	(783)	84	90,3%
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными (ДОМ.РФ ИА)	46 433	-	46 433	-
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	333 400	(8 580)	324 820	2,6%

В течение года Группа заключала сделки секьюритизации вида «замена кредитора» (примечание 38). В рамках этих сделок ДОМ.РФ ИА выкупал у первоначальных кредиторов закладные, которые включались в ипотечное покрытие облигаций, выпускаемых ДОМ.РФ ИА 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 2018 года были заключены следующие сделки:

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

- ▶ В ноябре 2018 года Группа реализовала Группе ВТБ облигации номинальной стоимостью 74 264 млн рублей, обеспеченные закладными с суммой основного долга 74 264 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. 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 настоящей консолидированной отчетности вышеуказанный своп отдельно не отражается, так как является неотъемлемой частью признанной дебиторской задолженности. Справедливая стоимость облигаций и признанной дебиторской задолженности Группы ВТБ составила 75 452 млн рублей на дату признания.
- ▶ В декабре 2018 года Группа приобрела у Сбербанк (ПАО) закладные с суммой основного долга 44 394 млн рублей и суммой накопленных процентов 212 млн рублей. Закладные были приобретены путем реализации Сбербанку ипотечных ценных бумаг номинальной стоимостью 46 089 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 финансовой отчетности закладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 45 060 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 46 890 млн рублей.

В июле 2018 года Группа приобрела у банка АО «КБ ДельтаКредит» закладные с суммой основного долга 6 080 млн рублей, премией 243 млн рублей и накопленными процентами 27 млн рублей. В рамках данной сделки Группой были выпущены ипотечные облигации номинальной стоимостью 6 188 млн рублей, обеспеченные поручительством Группы. Данные облигации были выкуплены Группой и не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении.

В ноябре и декабре 2018 года Группой были выпущены ипотечные облигации номинальной стоимостью 9 901 млн рублей, обеспеченные закладными ДОМ.РФ с аналогичной суммой основного долга и поручительством Группы. Данные облигации были выкуплены Группой и не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении.

Концентрация закладных и стабилизационных займов

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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 2018 года сервисное обслуживание закладных и стабилизационных займов осуществляется Банк ВТБ (ПАО) – 62%, Сбербанк (ПАО) – 23%, АО «КБ ДельтаКредит» – 2%, Райффайзенбанк (ПАО) – 1% и АО «Банк ЖилФинанс» – 1% (31 декабря 2017 года: Банк ВТБ (ПАО) – 73%, Сбербанк (ПАО) – 15%, Райффайзенбанк (ПАО) – 3% и АО «Банк ЖилФинанс» – 2%). 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.

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 декабря 2018 года стоимость закладных до вычета резерва под кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены через ипотечных агентов ДОМ.РФ и находятся в обращении, составила 90 244 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации ДОМ.РФ ИА – 83 092 млн рублей (31 декабря 2017 года: 59 950 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации ДОМ.РФ ИА – 51 419 млн рублей) (примечание 21). Группой был создан резерв под кредитные убытки указанных закладных в общей сумме 269 млн рублей (31 декабря 2017 года: 136 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 83 757 млн рублей (31 декабря 2017 года: 36 761 млн рублей).

Военная ипотека

Закладные по продукту «Военная ипотека» 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. В случае увольнения военнослужащего до полного исполнения обязательств по ипотеке обязанность ФГКУ «Росвоенипотека» по платежам прекращается, и военнослужащий осуществляет погашения лично.

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».

По состоянию на 31 декабря 2018 года оценочная сумма задолженности, которая к дате окончания договоров (2019 – 2033 годы) не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», составила 24 446 млн рублей (31 декабря 2017 года: 19 995 млн рублей), ее приведенная стоимость на 31 декабря 2018 года составила 12 336 млн рублей (31 декабря 2017 года: 10 191 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв под кредитные убытки в отношении суммы задолженности, которая к дате окончания договоров не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», составил 1 098 млн рублей (31 декабря 2017 года: 1 308 млн рублей).

Анализ качества обеспечения закладных

Ниже представлен анализ качества обеспечения закладных по состоянию на 31 декабря 2018 года:

Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа	Балансовая стоимость	Резерв под кредитные убытки	Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней	Резерв под кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	80 695	(899)	798	(469)
от 51% до 80%	242 699	(6 224)	5 070	(3 472)
свыше 80%	28 371	(2 022)	1 781	(1 396)
Итого	351 765	(9 145)	7 649	(5 337)

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

Ниже представлен анализ качества обеспечения закладных без учета необеспеченной задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв под обесценение закладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	54 595	(454)	773	(295)
от 51% до 80%	199 874	(4 895)	5 298	(2 895)
свыше 80%	30 691	(1 508)	1 859	(1 082)
Итого	285 160	(6 857)	7 930	(4 272)

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлен анализ по кредитному качеству облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>31 декабря 2018 года</i>			
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Выпущенные с баланса банка- оригинатора</i>	<i>Резерв под кредитные убытки</i>	<i>Итого за вычетом резерва под кредитные убытки</i>
Standard & Poor's, Moody's, Fitch				
BBB-, Baa2, BBB	5 860	72	-	5 932
BBB-, Baa3, BBB-	1 192	-	-	1 192
BB+, Ba1, BB+	10 748	24 141	(29)	34 860
BB, Ba2, BB	-	6 227	(6)	6 221
Без рейтинга	869	-	-	869
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	18 669	30 440	(35)	49 074

В таблице ниже представлен анализ по кредитному качеству облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>31 декабря 2017 года</i>			
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Выпущенные с баланса банка- оригинатора</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Итого за вычетом резерва под обесценение</i>
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
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	33 972	35 780	(30)	69 722

14. Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия

В составе инвестиций в ассоциированные компании отражены инвестиции ОАО «ЩЛЗ» в ЗАО «Щербинка ОТИС Лифт». В составе инвестиций в совместные предприятия отражены инвестиции АО «ДОМ.РФ» в ООО «Цифровые технологии».

	<i>Доля участия</i>	<i>Страна регистрации и осуществления деятельности</i>	<i>Характер деятельности</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	
				<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
ЗАО «Щербинка ОТИС Лифт»	45%	Россия	Производство лебедок для лифтов	129	121
ООО «Цифровые технологии»	51%	Россия	Цифровые технологии	51	-
Итого инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия				180	121

15. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	МФК «Лайнер»	МФК «Матч Пойнт»	ЖК «Символ»	ЖК «Парк легенд»	ЖК «Родной город. Октябрьское поле»	ЖК «Сердце столицы»	IQ квартал	Итого
1 января 2017 года	2 167	11 328	-	-	-	-	-	13 495
Приобретение	-	-	5 375	-	-	-	-	5 375
Переоценка	173	(2 904)	574	-	-	-	-	(2 157)
НДС к возмещению	(326)	-	-	-	-	-	-	(326)
Капитализация расходов	-	27	-	-	-	-	-	27
31 декабря 2017 года	2 014	8 451	5 949	-	-	-	-	16 414
Приобретение	-	-	-	1 338	388	1 078	-	2 804
Переоценка	40	84	54	65	-	-	3 030	3 273
Реклассификация объектов из состава внеоборотных активов, предназначенных для распределения собственнику	-	-	-	-	-	-	29 525	29 525
Капитализация расходов	-	1	-	-	-	-	-	1
31 декабря 2018 года	2 054	8 536	6 003	1 403	388	1 078	32 555	52 017

По состоянию на 31 декабря 2018 года в составе инвестиционной недвижимости отражены помещения многофункционального терминального комплекса ММДЦ «Москва-сити», расположенного по адресу: Пресненская наб., дом 10, строение 2, ММДЦ «Москва-Сити» (далее – «IQ квартал»), приобретенные Группой в соответствии с директивой Правительства от 22 сентября 2017 года № 6753п-П13 с целью реализации проекта переезда федеральных органов исполнительной власти в единый правительственный комплекс. В рамках данного проекта изначально предполагалось проведение Группой ремонта и оснащения комплекса для доведения его до состояния, пригодного для эксплуатации, с дальнейшей передачей актива по распоряжению акционера в виде выплаты дивидендов в неденежной форме, в связи с чем по состоянию на 31 декабря 2017 года Группа классифицировала IQ квартал как внеоборотные активы, предназначенные для распределения. В декабре 2018 года по решению Правительства Российской Федерации комплекс IQ квартал был передан в аренду Министерству экономического развития Российской Федерации, в связи с чем классификация актива была изменена на инвестиционную недвижимость. Срок аренды начинается в 2019 году.

В рамках реализации программы развития арендного жилищного фонда Группа в первом квартале 2018 года полностью погасила свои обязательства по договору приобретения инвестиционной недвижимости в ЖК «Символ», уплатив 1 098 млн рублей.

15. Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка доходов за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью:

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Переоценка	3 273	(2 157)
Доходы от аренды	180	64
Расходы на управление	(42)	(18)
Эксплуатационные расходы	(33)	(19)
Реклама и продвижение	(8)	(20)
Страхование недвижимости	(2)	(1)
Расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(85)	(58)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	3 368	(2 151)

16. Недвижимость, предназначенная для продажи

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Недвижимость, приобретенная с целью перепродажи	5 747	9 642
Недвижимость, полученная в результате обращения взыскания	3 423	3 365
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	22	-
Итого недвижимость, предназначенная для продажи	9 192	13 007

Недвижимость, приобретенная с целью перепродажи, представлена договорами долевого участия, права по которым приобретены в рамках финансирования строительства жилых объектов ГК СУ-155.

Недвижимость, полученная в результате обращения взыскания, представлена объектами жилой недвижимости, перешедшими в собственность Группы после судебного производства по взысканию просроченной задолженности по закладным.

За 2018 год Группа признала доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью, предназначенной для продажи, в сумме 1 047 млн рублей (2017 год: 59 млн рублей).

17. Основные средства и нематериальные активы

Ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств и нематериальных активов за 2018 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>
Первоначальная или переоцененная стоимость							
На 1 января 2018 года	163	1 890	129	408	2 051	375	5 016
Поступления	-	-	14	34	759	184	991
Выбытия	-	-	-	(225)	(313)	(196)	(734)
Переклассификация (примечание 18)	(7)	(304)	-	-	-	-	(311)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	(45)	-	-	-	-	(45)
Переоценка	(20)	240	-	-	-	-	220
На 31 декабря 2018 года	136	1 781	143	217	2 497	363	5 137
Накопленные амортизация и обесценение							
На 1 января 2018 года	-	(17)	(10)	(148)	(869)	(141)	(1 185)
Амортизация	-	(52)	(5)	(65)	(258)	(40)	(420)
Амортизация, капитализи- рованная в запасах (примечание 18)	-	6	-	-	-	-	6
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	45	-	-	-	-	45
Выбытия	-	-	-	118	114	39	271
На 31 декабря 2018 года	-	(18)	(15)	(95)	(1 013)	(142)	(1 283)
Балансовая стоимость							
На 31 декабря 2018 года	136	1 763	128	122	1 484	221	3 854
				<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>		<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость							
На 1 января 2018 года				1 744	258		2 002
Поступления				1 554	29		1 583
Выбытия				(245)	(95)		(340)
На 31 декабря 2018 года				3 053	192		3 245
Накопленные амортизация и обесценение							
На 1 января 2018 года				(545)	(54)		(599)
Амортизация				(442)	(39)		(481)
Выбытия				98	7		105
На 31 декабря 2018 года				(889)	(86)		(975)
Балансовая стоимость							
На 31 декабря 2018 года				2 164	106		2 270

17. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

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>
Первоначальная или переоцененная стоимость							
На 1 января 2017 года	-	-	-	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
На 31 декабря 2017 года	163	1 890	129	408	2 051	375	5 016
Накопленные амортизация и обесценение							
На 1 января 2017 года	-	-	-	(66)	(337)	(13)	(416)
Амортизация	-	-	-	(82)	(82)	(13)	(177)
Объединение под общим контролем	-	(17)	(10)	-	(493)	(115)	(635)
Выбытия	-	-	-	-	43	-	43
На 31 декабря 2017 года	-	(17)	(10)	(148)	(869)	(141)	(1 185)
Балансовая стоимость							
На 31 декабря 2017 года	163	1 873	119	260	1 182	234	3 831

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

Ниже отражена балансовая стоимость, в которой признавалась бы офисная недвижимость, если бы она учитывалась с использованием модели учета по первоначальной стоимости:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Первоначальная стоимость	1 358	2 006
Накопленные амортизация и обесценение	(489)	(222)
	869	1 784

18. Прочие активы

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прочие финансовые активы		
Средства с ограниченным правом использования, связанные с агентской деятельностью	3 434	2 351
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	2 966	3 086
Активы по договорам	566	-
Прочая дебиторская задолженность	459	343
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	263	204
Прочие требования по банковской деятельности	208	698
Дебиторская задолженность сервисных агентов	191	161
Госпошлины	106	151
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	88	-
Средства на выплату купонов	84	77
Штрафы и пени начисленные	60	98
Дебиторская задолженность по выданным поручительствам	20	104
Дебиторская задолженность в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155	-	1 634
Прочее	484	335
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	8 929	9 242
Резерв под кредитные убытки	(872)	(437)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	8 057	8 805
Прочие нефинансовые активы		
НДС к возмещению	5 902	4 742
Авансы, выданные в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155	3 911	5 085
Активы, связанные с субординированным займом	2 534	-
Прочие авансы выданные	1 664	1 215
Запасы	1 602	1 891
Объекты, полученные в результате взыскания залога	1 450	1 435
Авансы, выданные поставщикам лизингового оборудования	236	843
Авансы по договорам аренды	159	-
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	45	66
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	17 503	15 277
Резерв под обесценение	(2 676)	(1 259)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	14 827	14 018
Итого прочие активы	22 884	22 823

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков представлена в основном дебиторской задолженностью контрагентов ОАО «ЦДЛЗ» по оплате лифтов.

Активы по договорам представляют собой превышение объема оказанных Группой услуг или поставленной продукции над суммами выставленных счетов и авансов полученных.

Средства с ограниченным правом использования, связанные с агентской деятельностью, представляют собой денежную выручку от агентской деятельности по предоставлению земельных участков, поступившую на расчетные счета. 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.

18. Прочие активы (продолжение)

Активы, связанные с субординированным займом, представляют собой ожидаемые экономические выгоды от изменения условий по займу, полученному от ГК АСВ (примечание 23).

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

В отчетном периоде объекты офисной недвижимости, которые Группа намеревается продать, балансовой стоимостью 305 млн рублей, были реклассифицированы в запасы. Ранее сформированный фонд переоценки земли и офисной недвижимости в составе основных средств по вышеуказанным объектам в размере 109 млн рублей был реклассифицирован в нераспределенную прибыль.

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения. Сравнительные данные за 2017 год представляют изменения в резервах на возможные потери, рассчитанные в соответствии с МСФО (IAS) 39.

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
На 1 января	846	-
Создание резервов	112	100
Объединение под общим контролем	-	437
Списания	(86)	(100)
На 31 декабря	872	437

По состоянию на 31 декабря 2018 года прочие финансовые активы валовой стоимостью 701 млн рублей (1 января 2018 года: 618 млн рублей) отнесены к Стадии 3 обесценения. По данным активам создан резерв под ожидаемые кредитные убытки в размере 701 млн рублей (1 января 2018 года: 618 млн рублей).

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за 2018 и 2017 годы:

	<u>1 января 2018 года</u>	<u>Создание</u>	<u>Списания и использо- вание</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>
Прочие авансы выданные	1 259	1 420	(3)	2 676
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 259	1 420	(3)	2 676

	<u>1 января 2017 года</u>	<u>Объединение под общим контролем</u>	<u>31 декабря 2017 года</u>
Прочие авансы выданные	-	1 259	1 259
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	-	1 259	1 259

19. Средства финансовых учреждений

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Сделки прямого «репо» с прочими контрагентами	53 358	43 433
Срочные кредиты и депозиты банков-резидентов	4 409	3 355
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков-резидентов	128	287
Прочие счета финансовых учреждений	4	-
Итого средства финансовых учреждений	57 899	47 075

По состоянию на 31 декабря 2018 года сделки прямого «репо» с прочими контрагентами обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 16 628 млн рублей (31 декабря 2017 года: 35 976 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ облигациями с ипотечным покрытием, оцениваемыми по амортизированной стоимости, в сумме 7 443 млн рублей (31 декабря 2017 года: 10 895 млн рублей) (примечание 13);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 5 521 млн рублей; балансовая стоимость сделок прямого «репо» с КСУ составила 5 521 млн рублей;
- ▶ сделки прямого «репо» балансовой стоимостью 25 693 млн рублей обеспечены собственными ипотечными ценными бумагами Группы, выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс.

Общая номинальная стоимость КСУ, полученных Группой в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, справедливой стоимостью 4 424 млн рублей (примечание 12), а также облигаций с ипотечным покрытием балансовой стоимостью 17 934 млн рублей (примечание 13) составила 18 450 млн рублей.

20. Средства клиентов

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Текущие и расчетные счета	3 765	763
Срочные депозиты	1 849	4 490
Итого средства государственных и общественных организаций	5 614	5 253
Текущие и расчетные счета	7 457	10 407
Срочные депозиты	30 322	47 143
Итого средства негосударственных юридических лиц	37 779	57 550
Текущие счета и счета до востребования	10 255	8 429
Срочные депозиты	86 602	146 716
Счета эскроу физических лиц по операциям с недвижимым имуществом	70	-
Итого средства физических лиц	96 927	155 145
Итого средства клиентов	140 320	217 948

По состоянию на 31 декабря 2017 года срочные депозиты негосударственных юридических лиц включали средства, привлеченные от иностранной организации по договору прямого «репо» в размере 11 343 млн рублей. В обеспечение по привлеченному финансированию переданы инвестиционные ценные бумаги (примечание 12). В августе 2018 года данный договор был досрочно расторгнут путем зачета инвестиционных ценных бумаг и обязательств по прямому «репо» (примечание 24).

В составе текущих счетов и счетов до востребования отражены средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по залладным. 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 2018 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 20 551 млн рублей или 14,7% (31 декабря 2017 года: 24 795 млн рублей или 11,4%).

20. Средства клиентов (продолжение)

Средства клиентов по отраслям экономики

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Физические лица	96 927	155 145
Страхование	16 564	5 036
Финансы и инвестиции	6 956	21 595
Торговля и услуги	6 742	14 356
Строительство	5 735	6 978
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2 894	4 869
Промышленность	1 307	2 856
Энергетика	1 271	2 293
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	644	978
Транспорт	294	1 079
Гостиницы и рестораны	242	335
Добыча полезных ископаемых	238	502
Общественные организации	128	173
Лесная и деревообрабатывающая промышленность	123	294
Здравоохранение	86	479
Нефтегазовая и химическая отрасли	81	297
Издательство и полиграфическая деятельность	54	73
Образование	26	34
Связь и телекоммуникации	6	71
Прочие отрасли	2	505
	140 320	217 948

21. Облигации и векселя выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ДОМ.РФ ИА	171 433	177 964	88 064	94 463
Биржевые корпоративные облигации	109 873	110 919	69 538	70 082
Корпоративные облигации с государственной гарантией	46 865	43 562	69 835	71 143
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные прочими ипотечными агентами	4 672	4 585	8 862	8 724
Собственные векселя	297	322	896	919
Еврооблигации	-	-	15 000	15 436
Итого облигации и векселя выпущенные	333 140	337 352	252 195	260 767

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ДОМ.РФ ИА, представляют собой одностраншевые облигации, обеспеченные закладными и прочими ипотечными активами, обеспеченными закладными (примечание 13).

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные прочими ипотечными агентами, обеспечены закладными (примечание 13) и средствами на расчетных счетах в российских банках (примечание 11).

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

21. Облигации выпущенные (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о выпущенных Группой облигациях по типам ставок:

<i>Обязательство/Тип ставки</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>			<i>31 декабря 2017 года</i>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Ставка: фиксированная до погашения						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2019 - 2027	22 244	8,3 - 9,1	2018 - 2027	27 514	7,6 - 9,1
Еврооблигации	-	-	-	2018	15 436	7,8
		22 244			42 950	
Ставка: фиксированная до оферты						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2019 - 2033	12 345	6,7 - 15,3	2018 - 2033	23 375	7,8 - 15,3
Биржевые корпоративные облигации	2019 - 2050	110 919	6,8 - 9,4	2018 - 2050	70 082	7,6 - 10,5
		123 264			93 457	
Плавающая ставка						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2023 - 2028	8 973	9,8	2018 - 2034	20 254	10,5 - 11,5
		8 973			20 254	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные ДОМ.РФ ИА, с переменной ставкой	2039 - 2049	87 124	Расчетная	2039 - 2049	53 827	Расчетная
Выпущенные ДОМ.РФ ИА, с фиксированной до погашения ставкой	2048	90 840	10,0 - 11,5	2046	40 636	11,5
Выпущенные прочими ипотечными агентами с фиксированной до погашения ставкой	2042 - 2047	4 585	3,0 - 10,5	2042 - 2047	8 724	3,0 - 10,5
		182 549			103 187	
Собственные векселя						
Дисконтные векселя	2019	1	-	2018 - 2019	36	-
Процентные векселя	2019 - 2021	321	0,7 - 10,0	2018 - 2021	883	0,7 - 10,0
		322			919	
Итого облигации и векселя выпущенные		337 352			260 767	

22. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	31 декабря 2018 года			31 декабря 2017 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка:						
фиксированная до погашения						
Кредит ВЭБ.РФ	2020	39 031	6,5	2020	38 393	6,5
Займы ГК АСВ	2019 - 2025	3 514	0,5 - 6,0	2018 - 2025	3 408	0,5 - 6,0
Обязательства по договорам приобретения инвестиционной недвижимости	-	-	-	2018	1 073	Расчетная
Обязательства по договорам финансовой аренды	2021	82	0,1	-	-	-
		42 627			42 874	
Плавающая ставка						
Кредит ВЭБ.РФ	2048	9 710	2,8	2048	9 196	5,7
Задолженность по договорам прямого «репо»	2024	475	11,7	2024	3 545	11,7
		10 185			12 741	
Итого прочие заемные средства		52 812			55 615	

Кредит ВЭБ.РФ с фиксированной ставкой в размере 40 000 млн рублей предоставлен Группе на срок до мая 2020 года по ставке 6,5% годовых. Эффективная процентная ставка составила 8,7% годовых.

Кредит ВЭБ.РФ с плавающей ставкой в размере 14 000 млн рублей предоставлен Группе на срок до июня 2048 года по ставке 2,79% годовых по состоянию на 31 декабря 2018 года (31 декабря 2017 года: 5,69%). Эффективная процентная ставка на дату выдачи кредита составила 9,16%. Доход от первоначального признания в 2017 году составил 4 810 млн рублей (примечание 6).

Обязательства по договорам приобретения инвестиционной недвижимости обусловлены рассрочкой части платежа по договорам приобретения инвестиционной недвижимости (примечание 15). В отчетном периоде Группа в полном объеме погасила обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости в ЖК «Символ», уплатив 1 098 млн рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года кредиты, полученные по договорам «репо», обеспечены облигациями с ипотечным покрытием в сумме 649 млн рублей (31 декабря 2017 года: 3 429 млн рублей) (примечание 13). По состоянию на 31 декабря 2017 года кредиты, полученные по договорам «репо», балансовой стоимостью 953 млн рублей обеспечены собственными ипотечными ценными бумагами, выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс Группы.

23. Субординированные займы

По состоянию на 31 декабря 2018 года в составе субординированных займов отражен заем, полученный от ГК АСВ, амортизированной стоимостью 4 811 млн рублей (31 декабря 2017 года: 4 317 млн рублей), сроком погашения в 2026 году, по фиксированной ставке 0,51% до 25 июня 2021 года с последующим изменением (с 25 июня 2021 года - ключевая ставка Банка России на 24 июня 2021 года плюс 0,01%).

ПФО предусмотрено досрочное погашение Банком субординированного займа от ГК АСВ и предоставление ГК АСВ займа АО «ДОМ.РФ» с аналогичной суммой основного долга, фиксированной ставкой 0,51% и сроком погашения до 2031 года. В составе прочих активов отражен актив в размере 2 534 млн рублей, представляющий собой экономические выгоды, связанные с ожидаемым изменением условий по обязательству перед ГК АСВ. Общий эффект ожидаемого изменения условий за вычетом признанного отложенного налогового обязательства в сумме 894 млн рублей составил 1 639 млн рублей (примечание 26).

23. Субординированные займы (продолжение)

В декабре 2018 года Группой были прекращены обязательства по возврату суммы основного долга и процентов по субординированному займу амортизированной стоимостью 31 865 млн рублей, привлеченному Банком от российской кредитной организации. Эффект от прекращения признания составил 33 046 млн рублей, включая эффект отложенных налоговых обязательств в сумме 1 181 млн рублей (примечание 26) (по состоянию на 31 декабря 2017 года амортизированная стоимость займа составляла 28 106 млн рублей).

24. Оценочные обязательства

В таблице ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за 2018 год:

	<i>1 января 2018 года</i>	<i>(Восстанов- ление)/ создание</i>	<i>Списание и использо- вание</i>	<i>Курсовые разницы</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера					
Финансовые гарантии	2 444	(844)	-	-	1 600
Неиспользованные кредитные линии	979	(864)	-	-	115
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	3 423	(1 708)	-	-	1 715
Прочие резервы по банковской деятельности					
Гарантии исполнения обязательств	1 853	(1 238)	(1)	-	614
Итого прочие резервы по банковской деятельности	1 853	(1 238)	(1)	-	614
Прочие резервы некредитного характера					
Обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ- 155	20 987	7 685	(11 896)	-	16 776
Резервы под неустановленные налоговые обязательства	1 238	58	-	-	1 296
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	895	(547)	-	-	348
Резервы на предстоящие расходы от вынужденного расторжения соглашений	805	(162)	(749)	106	-
Обязательства по судебным искам	244	80	(12)	-	312
Итого прочие резервы некредитного характера	24 169	7 114	(12 657)	106	18 732
Итого прочие резервы	26 022	5 876	(12 658)	106	19 346
Итого оценочные обязательства	29 445	4 168	(12 658)	106	21 061

24. Оценочные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за 2017 год:

	<u>1 января 2017 года</u>	<u>Восстанов- ление</u>	<u>Списание и использо- вание</u>	<u>Объединение под общим контролем</u>	<u>31 декабря 2017 года</u>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера по банковской деятельности					
Гарантии исполнения обязательств	-	-	-	1 675	1 675
Финансовые гарантии	-	-	-	1 683	1 683
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера по банковской деятельности	-	-	-	3 358	3 358
Резервы по прочим условным обязательствам кредитного характера					
Соглашение о фондировании и рефинансировании	55	(54)	(1)	-	-
Итого резервы по прочим условным обязательствам кредитного характера	55	(54)	(1)	-	-
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	55	(54)	(1)	3 358	3 358
Прочие резервы некредитного характера					
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
Итого прочие резервы некредитного характера	1 874	(543)	(214)	23 052	24 169
Итого оценочные обязательства	1 929	(597)	(215)	26 410	27 527

Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов

В 2018 году Группа восстановила резерв по обязательствам по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов на сумму 547 млн рублей в связи с невыполнением застройщиками условий договоров аренды земельных участков.

Обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ-155

Обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ-155 обусловлены участием Банка 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 на основании текущей наилучшей расчетной оценки с учетом принятых до отчетной даты работ по завершению строительства объектов ГК СУ-155.

24. Оценочные обязательства (продолжение)

Обязательства по завершению строительства объектов ГК СУ-155 (продолжение)

Во исполнение Федерального закона № 458-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «О Федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» ДОМ.РФ 27 декабря 2018 года было получено 7 800 млн рублей в виде вклада в уставный капитал для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов (примечание 26). В консолидированном отчете о прибылях и убытках данный вклад был признан как государственная субсидия и отражен в составе статьи «Восстановление/(создание) прочих резервов».

В четвертом квартале 2018 года с учетом результатов проведенной экспертизы сметной стоимости объектов строительства Группа увеличила сумму обязательств по завершению строительства объектов ГК СУ-155 на 7 800 млн рублей.

Резервы на предстоящие расходы от вынужденного расторжения соглашений

В соответствии с ПФО Банка, утвержденным АСВ 29 августа 2017 года, было предусмотрено досрочное (до конца 2017 года) расторжение сделок по привлечению средств под залог ценных бумаг, в связи с чем по состоянию на 31 декабря 2017 года Группой было признано обязательство, представляющее собой оценку потенциальных убытков Группы в случае расторжения. 16 августа 2018 года в связи с нарушением Банком нормативов достаточности капитала, установленных Банком России, указанная сделка была досрочно расторгнута контрагентом в одностороннем порядке.

Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв под условные обязательства по операциям предоставления земельных участков в аренду в результате судебных исков третьих лиц составил 208 млн рублей и 104 млн рублей по прочим судебным искам (31 декабря 2017 года: 222 млн рублей и 22 млн рублей соответственно). 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.

25. Прочие обязательства

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	3 043	2 864
Обязательства перед сервисными агентами	2 555	599
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	1 693	38
Кредиторская задолженность в рамках проекта по завершению строительства объектов ГК СУ-155	702	377
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	335	113
Обязательство по предоставлению финансовой помощи ЖСК «Остров»	296	246
Рассрочка платежа по выкупленным проблемным ипотечным закладным	266	267
Незавершенные расчеты с платежными системами	175	227
Прочие финансовые обязательства по банковским операциям	168	-
Прочее	560	807
Итого прочие финансовые обязательства	9 793	5 538
Прочие нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	919	4 017
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	738	773
Социальные взносы	193	194
Договоры поручительства	22	101
Прочее	254	208
Итого прочие нефинансовые обязательства	2 126	5 293
Итого прочие обязательства	11 919	10 831

26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2018 года акционерный капитал ДОМ.РФ состоит из 45 701 847 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2017 года: 42 289 200 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 2 500 рублей. По состоянию на 31 декабря 2018 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2017 года: 270 млн рублей).

Группа объявила дивиденды за 2017 год на основании распоряжения от 28 мая 2018 года № 357-р Федерального агентства по управлению государственным имуществом в размере 9 025 млн рублей по обыкновенным акциям (213,41 рублей на акцию) (в 2017 году за 2016 год: 7 067 млн рублей, 176,50 рублей на акцию), в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 8 993 млн рублей, которые были выплачены в июле 2018 года (в 2017 году за 2016 год: 6 855 млн рублей);
- ▶ недвижимым имуществом в размере 32 млн рублей (в 2017 году за 2016 год: 212 млн рублей).

Кроме того, в соответствии с вышеуказанным распоряжением произведена выплата денежных средств в размере 3 000 млн рублей в пользу Фонда единого института развития в жилищной сфере за счет нераспределенной прибыли, которая отражена как распределение в пользу акционера в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств (в 2017 году: 3 428 млн рублей).

В октябре 2018 года Наблюдательный совет ДОМ.РФ в соответствии с директивами Правительства Российской Федерации от 15 октября 2018 года № 8414п-П13 одобрил направление в Фонд ЕИРЖС имущественного взноса в размере 2 999 млн рублей. Имущественный взнос был отражен как распределение в пользу акционера в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

В декабре 2018 года Группа выплатила дивиденды по итогам 9 месяцев 2018 года на основании распоряжения от 18 декабря 2018 года № 880-р Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – «Распоряжение 880-р») в размере 5 700 млн рублей по обыкновенным акциям (134,79 рублей за акцию).

Кроме того, в соответствии с Распоряжением 880-р акционерный капитал ДОМ.РФ был увеличен путем размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций в количестве 3 120 000 штук, номинальной стоимостью 2 500 рублей каждая. Способ размещения акций – закрытая подписка. Средства в объеме 7 800 млн рублей получены на цели финансирования мероприятий по завершению строительства объектов ГК СУ-155 и отражены в составе денежных средств с ограниченным правом использования (примечание 9).

В декабре 2018 года ДОМ.РФ на основании распоряжения от 8 ноября 2018 года № 755-р Федерального агентства по управлению государственным имуществом осуществил увеличение акционерного капитала, разместив дополнительные обыкновенные акции путем закрытой подписки в количестве 292 647 штук, номинальной стоимостью 2 500 рублей каждая, общей суммой 732 млн рублей. Данный выпуск был размещен в собственность Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 октября 2018 года № 1175 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации». 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 помощи заемщикам.

В четвертом квартале 2018 года в составе собственных средств были отражены в качестве операций с акционером следующие события, предусмотренные ПФО:

- ▶ В декабре 2018 года Группой были прекращены обязательства по возврату суммы основного долга и процентов субординированному займу амортизированной стоимостью 31 865 млн рублей, привлеченному Банком от российской кредитной организации. Общий эффект прекращения признания с учетом отложенного налогового обязательства в сумме 1 181 млн рублей составил 33 046 млн рублей.

26. Капитал (продолжение)

- ПФО предусмотрено досрочное погашение Банком субординированного займа от ГК АСВ и предоставление ГК АСВ займа АО «ДОМ.РФ» с аналогичной суммой основного долга, фиксированной ставкой 0,51% и сроком погашения до 2031 года. В составе прочих активов отражен актив, представляющий собой ожидаемые экономические выгоды, связанные ожидаемым изменением условий по обязательству перед ГК АСВ в сумме 2 534 млн рублей. Общий эффект ожидаемого изменения условий за вычетом признанного отложенного налогового обязательства в сумме 894 млн рублей составил 1 639 млн рублей.

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:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Итого собственные средства	139 040	115 252
Итого активы	765 622	767 447
Отношение собственных средств к сумме активов	18,2%	15,0%
Договорные и условные обязательства	133 845	165 908
Отношение собственных средств к сумме активов, договорных и условных обязательств	15,5%	12,3%

В соответствии с условиями кредитного договора, заключенного в 2017 году с ВЭБ.РФ (примечание 22), ДОМ.РФ обязуется не допускать падения значения отношения консолидированных собственных средств к консолидированным активам ниже 11%.

Коэффициент достаточности капитала

Группа осуществляет контроль за уровнем достаточности капитала, рассчитываемого в соответствии с подходами, изложенными Базельским соглашением – «Базель III: международные регуляторные стандарты для более устойчивых банков и банковских систем» от декабря 2010 года» в редакции 2011 года (далее – «Базель III»), а также с учетом нормативных актов Банка России.

Минимальные значения достаточности капитала, установленные требованиями Базель III, составляют 6% для капитала 1-го уровня и 8% для общего капитала.

Ниже приведен расчет коэффициента достаточности капитала Группы в соответствии с требованиями Базель III по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Капитал 1-го уровня	135 560	112 850
Итого капитал	135 560	112 850
Кредитный риск	734 326	627 150
Операционный риск	59 512	57 943
Рыночный риск	29 821	49 874
Итого активы, взвешенные с учетом риска	823 659	734 967
Коэффициент достаточности капитала 1-го уровня	16,5%	15,4%
Общий коэффициент достаточности капитала	16,5%	15,4%

27. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии	4 240	(115)	4 125
Финансовые гарантии	1 600	(1 600)	-
	5 840	(1 715)	4 125
Прочие обязательства кредитного характера			
Обязательства по выкупу залладных	84 752	-	84 752
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	27 530	-	27 530
Обязательства по предоставлению займов	342	-	342
Соглашения в рамках программы развития арендного жилищного фонда	1 580	-	1 580
	114 204	-	114 204
Итого обязательства кредитного характера	120 044	(1 715)	118 329
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Гарантии исполнения обязательств	14 252	(614)	13 638
Аккредитивы	1 878	-	1 878
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	16 130	(614)	15 516
Итого договорные и условные обязательства	136 174	(2 329)	133 845

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии	69 650	-	69 650
Финансовые гарантии	6 100	(1 683)	4 417
	75 750	(1 683)	74 067
Прочие обязательства кредитного характера			
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	48 584	-	48 584
Обязательства по выкупу залладных	10 134	-	10 134
	58 718	-	58 718
Итого обязательства кредитного характера	134 468	(1 683)	132 785
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Гарантии исполнения обязательств	33 359	(1 675)	31 684
Аккредитивы	1 439	-	1 439
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	34 798	(1 675)	33 123
Итого договорные и условные обязательства	169 266	(3 358)	165 908

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.

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

27. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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.

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

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2018 год Итого
Неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	884	52	43	979
Перевод в стадию 3	-	(4)	4	-
Восстановление резервов	(827)	(31)	(6)	(864)
На 31 декабря	57	17	41	115
Финансовые гарантии				
На 1 января	-	844	1 600	2 444
Восстановление резервов	-	(844)	-	(844)
На 31 декабря	-	-	1 600	1 600
Итого на 31 декабря	57	17	1 641	1 715

В таблице ниже представлен анализ изменения валовой балансовой стоимости обязательств кредитного характера по банковской деятельности:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2018 год Итого
Неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	68 093	978	579	69 650
Перевод в стадию 3	(127)	(54)	181	-
Чистое погашение и прочие изменения	(64 263)	(523)	(624)	(65 410)
На 31 декабря	3 703	401	136	4 240
Финансовые гарантии				
На 1 января	-	4 500	1 600	6 100
Погашение	-	(4 500)	-	(4 500)
На 31 декабря	-	-	1 600	1 600
Аккредитивы				
На 1 января	1 439	-	-	1 439
Чистая выдача	387	52	-	439
На 31 декабря	1 826	52	-	1 878
Итого на 31 декабря	5 529	453	1 736	7 718

27. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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 отчетном периоде 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 2018 года Группа признала резерв по неустановленным налоговым обязательствам в сумме 1 296 млн рублей (31 декабря 2017 года: 1 238 млн рублей) (примечание 24). Ожидается, что резерв по неустановленным налоговым обязательствам будет восстановлен или использован в течение срока исковой давности для соответствующего обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Группы считает, что 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.

Обязательства по операционной аренде

Обязательства Группы по договорам операционной аренды, подлежащие оплате в будущем представлены следующим образом:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Сроком менее 1 года	878	817
Сроком от 1 года до 5 лет	2 389	1 936
Более 5 лет	255	429
Итого	3 522	3 182

В течение 2018 года 1 122 млн рублей было признано в качестве расходов на операционную аренду в составе консолидированного отчета о совокупном доходе (2017 год: 275 млн рублей).

28. Информация по сегментам

В целях управления Группа выделяет семь отчетных сегментов:

Ипотечный бизнес	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 (ДОМ.РФ ИА), предоставление поручительств, выкуп ипотечных ценных бумаг, финансирование жилищного строительства, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, интеграция Банка.
Арендное жилье	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.
Вовлечение и предоставление земельных участков	Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.
Банковская деятельность	Создание универсального ипотечно-строительного банка на базе АО «Банк ДОМ.РФ». 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. Операции с розничными клиентами: принятие средств во вклады, кредитование, обслуживание банковских карт, купля-продажа иностранной валюты, платежи, денежные переводы и др. Операции на финансовых рынках: с ценными бумагами, производными финансовыми инструментами, иностранной валютой; размещение и привлечение средств на межбанковском рынке и рынках капитала и др.
Строительство и девелопмент	Жилищное строительство.
Производство лифтов	Производство лифтов для жилищного и офисного строительства.
Прочая деятельность	Проект переезда федеральных органов исполнительной власти в единый правительственный комплекс (IQ квартал (примечание 15)).

Состав операционных сегментов за 2017 год приведен в соответствии с составом операционных сегментов за 2018 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 2018 года платежи по 18% закладных осуществляются данным контрагентом (31 декабря 2017 года: 24%).

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.

Доведение Банком финансирования до организаций, непосредственно осуществляющих мероприятия по завершению строительства объектов ГК СУ-155, свидетельствовало о достижении ожидаемого в соответствии с Планом мероприятий результата, что позволило руководству Группы идентифицировать доли участия в ООО «РК Инвест» и в юридических лицах его группы как непрофильные активы, перечень которых отражен в Реестре непрофильных активов, а также разработать Программу отчуждения непрофильных активов и План мероприятий по реализации непрофильных активов.

Выручка и себестоимость от прочих видов деятельности в части сегмента «Строительство и девелопмент» относятся к деятельности, связанной с исполнением обязательств по завершению строительства объектов ГК СУ-155. Выручка и себестоимость от прочих видов деятельности в части сегмента «Производство лифтов» относятся к реализации лифтов и лифтового оборудования.

28. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2018 год:

	Ипотечный бизнес	Арендное жилье	Вовлечение и предостав- ление земельных участков	Банков- ская деятель- ность	Строитель- ство и девелоп- мент	Произ- водство лифтов	Прочая деятель- ность	Исключение межсег- ментных операций	Итого
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	37 963	4 418	115	20 825	-	294	-	(2 921)	60 694
Прочие процентные доходы	64	25	-	409	-	-	-	-	498
Процентные расходы	(24 451)	(24)	-	(17 050)	-	(313)	(2 432)	2 863	(41 407)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	-	-	-	(769)	-	-	-	-	(769)
Чистые процентные доходы	13 576	4 419	115	3 415	-	(19)	(2 432)	(58)	19 016
Восстановление/(создание) резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	1 104	(1)	(6)	660	(43)	(2)	-	-	1 712
Чистые процентные доходы после создания/восстановления резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	14 680	4 418	109	4 075	(43)	(21)	(2 432)	(58)	20 728
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	-	-	6 954	-	-	-	-	-	6 954
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	-	-	(525)	-	-	-	-	-	(525)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	-	338	-	-	-	-	2 687	343	3 368
Комиссионные доходы	54	-	-	2 133	-	-	-	(13)	2 174
Комиссионные расходы	(28)	(7)	-	(376)	-	-	-	5	(406)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	11	-	-	946	-	-	-	-	957
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов	(86)	128	19	(66)	-	-	-	-	(5)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	168	-	-	-	-	-	-	9	177
Расходы за вычетом доходов по операциям с иностранной валютой	-	-	-	107	-	-	-	-	107
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(45)	21	-	23	-	-	-	-	(1)
Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью, предназначенной для продажи	(180)	-	-	965	-	-	-	262	1 047
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	-	-	-	1 686	(84)	(6)	-	-	1 596
Восстановление/(создание) прочих резервов	-	-	557	1 279	(1 319)	(13)	-	-	504
Доля в прибыли ассоциированных компаний	-	-	-	-	-	8	-	-	8
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	395	128	161	67	-	-	-	(288)	463
Непроцентные доходы	289	608	7 166	6 764	(1 403)	(11)	2 687	318	16 418
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	-	-	-	-	1 575	12 013	-	(647)	12 941
Себестоимость продаж по прочим видам деятельности	-	-	-	(7)	(739)	(11 210)	-	158	(11 798)
Валовая прибыль по прочим видам деятельности	-	-	-	(7)	836	803	-	(489)	1 143
Операционные доходы	14 969	5 026	7 275	10 832	(610)	771	255	(229)	38 289
Операционные расходы	(8 317)	(167)	(1 130)	(7 398)	-	-	(107)	167	(16 952)
Прибыль до налогообложения	6 652	4 859	6 145	3 434	(610)	771	148	(62)	21 337
(Расход)/экономию по налогу на прибыль	(935)	(744)	(941)	860	(40)	(205)	(38)	(10)	(2 053)
Чистая прибыль	5 717	4 115	5 204	4 294	(650)	566	110	(72)	19 284

28. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена 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, рассчитанные по эффективной процентной ставке	34 151	743	206	-	(130)	34 970
Прочие процентные доходы	302	-	-	-	-	302
Процентные расходы	(17 026)	(88)	-	(212)	130	(17 196)
Чистые процентные доходы	17 427	655	206	(212)	-	18 076
Восстановление/(создание) резервов под обесценение по долговым финансовым активам	1 296	(74)	(9)	-	-	1 213
Чистые процентные доходы после создания/восстановления резервов под обесценение по долговым финансовым активам	18 723	581	197	(212)	-	19 289
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	-	-	5 337	-	-	5 337
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	-	-	(156)	-	-	(156)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	-	(2 151)	-	-	-	(2 151)
Комиссионные доходы	72	-	-	-	-	72
Комиссионные расходы	(27)	-	-	-	-	(27)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	138	-	-	-	-	138
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых инструментов	5 062	(235)	-	-	-	4 827
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	319	-	-	-	-	319
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	14	-	-	-	-	14
Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью, предназначенной для продажи	59	-	-	-	-	59
(Создание)/восстановление прочих резервов	(46)	-	543	-	-	497
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	274	-	116	-	-	390
Непроцентные доходы	5 865	(2 386)	5 840	-	-	9 319
Операционные доходы	24 588	(1 805)	6 037	(212)	-	28 608
Операционные расходы	(6 604)	(168)	(735)	-	-	(7 507)
Прибыль до налогообложения	17 984	(1 973)	5 302	(212)	-	21 101
Расход по налогу на прибыль	(2 546)	395	(1 006)	42	-	(3 115)
Чистая прибыль	15 438	(1 578)	4 296	(170)	-	17 986

28. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года:

	<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>
Активы сегмента									
31 декабря 2018 года	482 263	68 473	3 432	193 148	19 286	8 536	37 875	(47 391)	765 622
31 декабря 2017 года	396 268	64 943	3 685	281 098	9 499	7 332	25 804	(21 182)	767 447
Обязательства сегмента									
31 декабря 2018 года	426 886	654	1 320	183 289	20 487	6 067	35 342	(47 463)	626 582
31 декабря 2017 года	313 120	54	1 594	303 520	23 822	5 293	25 974	(21 182)	652 195

По состоянию на 31 декабря 2018 года чистая балансовая стоимость кредитного портфеля Банка, отраженного в составе кредитов клиентам, составила 80 877 млн рублей, включая кредиты заемщикам – юридическим лицам, предоставленные на цели жилищного строительства, строительство объектов арендного жилья, строительство инженерной инфраструктуры, строительство объектов социальной инфраструктуры, в том числе кредиты в рамках комплексного освоения – 2 357 млн рублей и ипотечные кредиты – 40 276 млн рублей.

29. Структурированные компании

Структурированные компании, созданные с целью осуществления деятельности по приобретению требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и последующей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, а также в рамках выпуска еврооблигаций, включены в консолидированную финансовую отчетность Группы (примечание 1).

Группа заключила с организациями, оказывающими услуги управления и бухгалтерского сопровождения, договоры поручительства, в рамках которых поручается обеспечить все обязательства отдельных консолидируемых структурированных компаний по договорам с вышеуказанными организациями. В отчетном периоде финансовой поддержки со стороны Группы по договорам поручительства оказано не было.

В таблицах ниже представлены остатки и обороты по операциям Группы с не связанными с Группой ипотечными агентами, эмитентами ипотечных ценных бумаг, являющимися неконсолидируемыми структурированными компаниями:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Договоры поручительства	22 314	41 442
Кредиты клиентам (облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные)	30 405	33 972

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

	2018 год	2017 год
Доход по кредитам клиентам (облигациям с ипотечным покрытием, классифицируемым как займы выданные)	2 533	4 914
Доход по предоставленным поручительствам	70	55

30. 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

Сохранение благоприятных внешних условий (средние цены на нефть сорта Brent в 2018 году – 71,7 долларов США за баррель, в 2017 году – 54,7 долларов США за баррель) и политика Банка России по таргетированию инфляции на уровне в 4% способствовали сохранению инфляции ниже целевого уровня в 2018 году – 2,9% к 2017 году (инфляция в среднем за 2017 год составила 3,7% к 2016 году). Такие условия позволили Банку России последовательно снизить ключевую ставку с 7,75% на начало 2018 года до 7,25% на конец марта 2018 года. Во II полугодии 2018 года ухудшение внешних условий, рост волатильности на финансовых рынках и возросшие риски дальнейшего ужесточения санкций против российских компаний и суверенного долга привели к росту курсовой волатильности и ускорению инфляции (в декабре 2018 года инфляция достигла 4,3% к декабрю 2017 года). В результате Банк России впервые с 2014 года, последовательно повысил ключевую ставку с 17 сентября 2018 года до 7,5%, а с 17 декабря 2018 года до 7,75%. По прогнозам Министерства экономического развития Российской Федерации, инфляция в течение 2019 года будет превышать целевой уровень в 4%, что негативно отразится на перспективах дальнейшего снижения стоимости фондирования.

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

Макроэкономика (продолжение)

По данным Росстата, в 2018 году российская экономика продолжила рост, начатый в 2017 году: в 2018 году валовый внутренний продукт вырос на 2,3% по сравнению с 2017 годом, инвестиции в основной капитал за 9 месяцев 2018 года – на 4,1% к 9 месяцам 2017 года. По итогам 2018 года индекс промышленного производства вырос на 2,9% по сравнению с 2017 годом, грузооборот – на 2,9%, продукция сельского хозяйства снизилась на 0,6%).

Рост реальных зарплат в сочетании с низкими ставками по потребительским кредитам обеспечивает текущий спрос: оборот розничной торговли стабильно растет с марта 2017 года, в т.ч. в 2018 году на 2,6% к 2017 году. Реальные зарплаты растут более 2 лет, в т.ч. в 2018 году – на 6,8% по сравнению с 2017 годом, уровень безработицы сохраняется на уровне менее 5% (в декабре 2018 года – 4,8%, что на 0,3 п.п. ниже декабря 2017 года).

Рынок ипотечного кредитования

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

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

Рынок жилья и строительства

Рост доступности ипотеки в сочетании с потребностью населения в современном и комфортном жилье формирует платежеспособный спрос на новое жилье и создает основу для будущего роста объемов строительства. По данным Росреестра физическими лицами в 2018 году заключено 659,8 тыс. договоров долевого участия (+4,5% к 2018 году).

Всего, по оперативным данным Росстата, в 2018 году построено 1070,6 тыс. новых квартир общей площадью 75,3 млн кв. метров жилья (-4,9% к площади построенного жилья в 2017 году). Дополнительно, росту спроса населения на новостройки будет способствовать деятельность созданного в 2017 году Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, который обеспечит механизм государственной гарантии того, что объект будет достроен, либо возврата средств, вложенных в новое жилье в рамках Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Планируемый переход застройщиков в середине 2019 года на осуществление строительства и продаж жилья с использованием эскроу-счетов также обеспечит дополнительную защиту прав граждан – участников долевого строительства.

Номинальные цены на первичном рынке жилья растут с начала 2017 года, на вторичном рынке – с четвертого квартала 2017 года: по итогам IV квартала 2018 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья увеличилась на 4,35% на первичном рынке, а на вторичном рынке – на 1,58% к концу IV квартала 2017 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2016 года на первичном рынке выросли на 0,4%, а на вторичном рынке – снизились на 4,1%. Такая разнонаправленная динамика цен объясняется перераспределением спроса в пользу востребованных проектов стандартного жилья в новостройках. Ключевой тенденцией является формирование спроса населения на жилье, построенное в комфортной и качественной городской среде. Жилье, отвечающее новым потребностям будет востребовано, цены на жилье в таких проектах растут по мере роста строительной готовности объекта.

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

Рынок арендного жилья

Согласно данным социологического исследования, проведенного Всероссийским центром изучения общественного мнения (АО «ВЦИОМ») по заказу ДОМ.РФ, в арендном жилье в России живет 11% семей, а площадь арендного жилья составляет 241 млн кв. метров, или 7% от общей площади жилищного фонда.

Институциональный рынок арендного жилья в России практически отсутствует. На рынке рыночной (коммерческой) аренды преобладают арендодатели – физические лица, получившие жилье в рамках приватизации. Отсутствие необходимости возмещения капитальных затрат на строительство арендного жилья в сочетании с льготным режимом налогообложения или теневым характером договорных отношений позволяет таким арендодателям предлагать более низкие ставки, чем арендодателям – юридическим лицам. При этом спрос на новый цивилизованный формат арендного жилья сформирован – 5,9 млн российских семей готовы рассмотреть вариант длительной аренды недвижимости, если для этого будут созданы подходящие условия, прежде всего – повышение уровня защищенности арендаторов.

31. 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 и рискам

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.

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.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Структура управления рисками (продолжение)

Правление

Утверждает лимиты рисков на плановый период по подразделениям и направлениям бизнеса, контрагентам, видам инструментов и в соответствии с ними распределяет собственный капитал.

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.

Кредитный риск

Кредитный риск связан с вероятностью получения Группой убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения контрагентами финансовых обязательств перед Группой в соответствии с условиями заключенных договоров.

Основу кредитного риска представляют закладные, 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 потери закладываются в стоимость продукта и рассчитываются через статистическое распределение убытков.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

По ряду инструментов и операций Группа может принимать на себя кредитный риск контрагента (кредитование предприятий, вложения в долговые обязательства корпораций, выданные гарантии, кредитование банков-контрагентов и остатки по счетам НОСТРО), 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.

Система управления кредитным риском предусматривает организацию комплекса мероприятий по контролю и минимизации кредитного риска, направленного на выявление, измерение, ограничение кредитного риска, мониторинг, принятие мер по поддержанию риска на уровне, не угрожающем финансовой устойчивости Группы.

Контроль за кредитными рисками осуществляется на основе системного, комплексного подхода, который подразумевает решение следующих задач:

- ▶ выявление и анализ всех рисков, которые возникают у Группы в процессе осуществления кредитных операций;
- ▶ качественная и количественная оценка (измерение) отдельных видов кредитного риска;
- ▶ создание подсистемы отслеживания кредитных рисков на стадии возникновения негативных тенденций, а также подсистемы быстрого и адекватного реагирования, направленной на предотвращение или минимизацию риска;
- ▶ совершенствование стандартов и процедур андеррайтинга при выдаче и рефинансировании закладных, процедур сопровождения закладных;
- ▶ 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 залоговой 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 закладных.

Группа ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ консолидированного портфеля закладных и ипотечных ценных бумаг третьих лиц. В частности, Группа отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные 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 залоговой недвижимости.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

В рамках стратегической инициативы ДОМ.РФ ИА 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 ДОМ.РФ ИА;
- ▶ развитие информационных систем поддержки инфраструктуры сделок ДОМ.РФ ИА;
- ▶ развитие внутренних моделей экономических оценок риска и доходности на уровне каждой сделки по выпуску одностраншевой ипотечной облигации с поручительством ДОМ.РФ.

В конце 2018 года Группа запустила кредитование проектного финансирования застройщиков объектов жилой недвижимости, в рамках которого используются:

- ▶ стандартизация и унификация подходов к кредитному анализу проектов и застройщиков;
- ▶ верификации предпосылок бизнес-планов реализации проектов строительства жилой недвижимости на основе экспертизы в строительной отрасли;
- ▶ симуляционное моделирование реализации бизнес-планов проектов строительства жилой недвижимости с целью оценки ожидаемых и максимальных неожиданных потерь, экономически обоснованного ценообразования и резервирования.

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.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

В таблицах ниже представлена классификация по уровню риска кредитных требований, за исключением кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в разрезе классов финансовых активов и условных обязательств кредитного характера до вычета резервов по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>Кредитный риск</i>				<i>Обесцененные</i>	<i>Итого</i>
	<i>Очень низкий</i>	<i>Низкий</i>	<i>Средний</i>	<i>Высокий</i>		
Денежные средства и их эквиваленты	55 937	-	-	10	1	55 948
Стадия 1	55 936	-	-	10	-	55 946
Стадия 2	-	-	-	-	-	-
Стадия 3	1	-	-	-	1	2
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4	-	-	-	-	4
Стадия 1	4	-	-	-	-	4
Средства в финансовых учреждениях	1 942	-	-	-	12 576	14 518
Стадия 1	1 942	-	-	-	-	1 942
Стадия 3	-	-	-	-	12 576	12 576
Инвестиционные ценные бумаги	59 722	10	115	-	-	59 847
Стадия 1	59 137	10	115	-	-	59 262
Стадия 2	585	-	-	-	-	585
Кредиты клиентам	348 461	128 175	38 461	25 669	60 150	600 916
Стадия 1	348 081	73 004	33 218	19 360	-	473 663
Стадия 2	374	55 095	5 096	5 369	-	65 934
Стадия 3	6	14	91	925	60 139	61 175
ПСКО	-	62	56	15	11	144
Прочие финансовые активы	7 632	2	-	594	701	8 929
Стадия 1	7 632	2	-	594	-	8 228
Стадия 3	-	-	-	-	701	701
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	473 698	128 187	38 576	26 273	73 428	740 162

	<i>Кредитный риск</i>				<i>Обесцененные</i>	<i>Итого</i>
	<i>Очень низкий</i>	<i>Низкий</i>	<i>Средний</i>	<i>Высокий</i>		
Неиспользованные кредитные линии	9	444	2 406	1 245	136	4 240
Стадия 1	9	444	2 406	844	-	3 703
Стадия 2	-	-	-	401	-	401
Стадия 3	-	-	-	-	136	136
Финансовые гарантии	-	-	-	-	1 600	1 600
Стадия 3	-	-	-	-	1 600	1 600
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	24 349	3 181	-	-	-	27 530
Стадия 1	24 349	3 181	-	-	-	27 530
Обязательства по предоставлению займов	342	-	-	-	-	342
Стадия 1	342	-	-	-	-	342
Соглашения в рамках программы развития арендного жилищного фонда	1 580	-	-	-	-	1 580
Стадия 1	1 580	-	-	-	-	1 580
Итого подверженность кредитному риску по условным обязательствам кредитного характера	26 280	3 625	2 406	1 245	1 736	35 292

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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

	<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				<i>Просро- ченные и коллек- тивно обесце- ненные</i>	<i>Индиви- дуально обесце- ненные</i>	<i>Итого</i>
	<i>Очень низкий</i>	<i>Низкий</i>	<i>Средний</i>	<i>Высокий</i>			
Денежные средства и их эквиваленты	44 296	2	-	4	-	-	44 302
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3 338	-	-	-	-	-	3 338
Средства в финансовых учреждениях	5 659	-	-	-	-	13 088	18 747
Инвестиционные ценные бумаги	76 209	1 427	59	97	-	-	77 792
Кредиты клиентам	329 699	137 924	50 943	8 666	26 666	64 207	618 105
Прочие финансовые активы	8 620	7	-	382	-	233	9 242
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	467 821	139 360	51 002	9 149	26 666	77 528	771 526

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

Классификация ипотечных активов по уровню риска основана на внутренней модели риска дефолта по закладным на горизонте 12 месяцев. Модельная оценка вероятности дефолта соотносится с рейтинговой шкалой, состоящей из девяти рейтинговых классов, к которым относятся закладные и стабилизационные займы. При этом каждый рейтинговый класс, кроме последнего, разделен на три уровня (рейтинга). Таким образом, вся шкала состоит из 25 рейтингов, на основании которых Группа классифицирует кредитный риск по ипотечным кредитам в соответствии с таблицей ниже.

<i>Внутренний рейтинг</i>	<i>Кредитный риск</i>	<i>Вероятность дефолта, %</i>
1 – 6	очень низкий	0% – 0,44%
7 – 9	низкий	0,45% – 1,45%
10 – 15	средний	1,46% – 13,97%
16 – 24	высокий	13,98% – 99,99%
25	обесцененные	100%

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 13.

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.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Система внутренних рейтингов зависит от типов и сегментов финансовых инструментов. Ниже представлена таблица соответствия уровней кредитного риска, отраженных в таблице выше, рейтингам внешнего международного рейтингового агентства, применяемым в отношении ценных бумаг, а также вероятностям дефолта (PD), которые соответствуют внутренним рейтингам и используются для оценки ОКУ по прочим финансовым активам.

<i>Кредитный риск</i>	<i>Рейтинг внешнего международного рейтингового агентства (Moody's)</i>	<i>Вероятность дефолта, %</i>
очень низкий	Aaa-Ba1	0% – 0,47%
низкий	Ba2-Ba3	0,47% – 1,50%
средний	B1-B3	1,50% – 5,54%
высокий	<Caa1	5,54% – 99,99%
обесцененные	<Caa1	100%

Основной кредитный риск по операциям с контрагентами сосредоточен в коммерческом кредитовании юридических лиц, сделках по размещению свободной ликвидности, а также в финансировании арендного жилья и жилищного строительства.

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 высококлассных эмитентов.

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.

С 2016 года 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.

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

	<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 2018 года	1 942	-	-	-	12 576	14 518
31 декабря 2017 года	12 783	-	-	-	5 964	18 747

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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; известно ли о финансовых затруднениях контрагентов, снижении их кредитного рейтинга или нарушениях первоначальных условий договора. Группа оценивает резерв под ожидаемые кредитные убытки на двух уровнях – резервов, оцениваемых на индивидуальной основе, и резервов, оцениваемых на коллективной основе.

На коллективной основе оцениваются резервы под ожидаемые кредитные убытки по кредитам, которые не являются индивидуально значимыми. 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. Ожидаемые кредитные убытки оцениваются на каждую отчетную дату или чаще, если непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания.

Обеспечение и иные механизмы повышения кредитного качества

Размер и вид обеспечения, предоставления которого требует Группа, зависит от оценки кредитного риска контрагента. Установлены принципы в отношении допустимости видов обеспечения и параметров оценки.

Ниже перечислены основные виды полученного обеспечения по кредитам клиентам:

- ▶ по ипотечному жилищному кредитованию физических лиц – залог жилья;
- ▶ по кредитовании юридических лиц – залог недвижимости, запасов, депозитов и дебиторской задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2018 года при отсутствии обеспечения или иных механизмов повышения кредитного качества, ожидаемые кредитные убытки по кредитам клиентам, отнесенным к Стадии 3 обесценения, были бы выше на 2 650 млн рублей по ипотечным жилищным кредитам физических лиц и на 1 457 млн рублей по прочим кредитам и займам, выданным юридическим лицам.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Концентрация финансовых активов и обязательств Группы по географическому признаку

	31 декабря 2018 года				31 декабря 2017 года			
	Россия	ОЭСР	СНГ и другие страны	Итого	Россия	ОЭСР	СНГ и другие страны	Итого
Финансовые активы								
Денежные средства и их эквиваленты	55 613	300	3	55 916	43 731	568	3	44 302
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4	-	-	4	3 337	1	-	3 338
Средства в финансовых учреждениях	5 651	394	-	6 045	9 612	323	-	9 935
Инвестиционные ценные бумаги	59 732	115	-	59 847	77 711	97	-	77 808
Кредиты клиентам	546 914	24	348	547 286	546 056	1 151	371	547 578
Прочие финансовые активы	8 053	1	3	8 057	8 805	-	-	8 805
Итого финансовые активы	675 967	834	354	677 155	689 252	2 140	374	691 766
Финансовые обязательства								
Средства финансовых учреждений	57 899	-	-	57 899	47 075	-	-	47 075
Средства клиентов	138 979	61	1 280	140 320	200 922	11 437	5 589	217 948
Облигации и векселя выпущенные	337 352	-	-	337 352	245 331	15 436	-	260 767
Прочие заемные средства	52 812	-	-	52 812	55 615	-	-	55 615
Субординированные займы	4 811	-	-	4 811	32 423	-	-	32 423
Прочие финансовые обязательства	9 793	-	-	9 793	5 538	-	-	5 538
Итого финансовые обязательства	601 646	61	1 280	602 987	586 904	26 873	5 589	619 366
Чистая позиция	74 321	773	(926)	74 168	102 348	(24 733)	(5 215)	72 400

31. 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 Российской Федерации, Группа обязана выдать сумму такого вклада по первому требованию вкладчика.

31. 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 2018 года и на 31 декабря 2017 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>
Финансовые обязательства									
Средства финансовых учреждений	53 690	1 507	967	2 336	426	-	-	58 926	57 899
Средства клиентов	53 185	35 144	62 265	4 870	-	-	7	155 471	140 320
Облигации и векселя выпущенные	5 153	50 655	144 664	141 051	62 231	4 691	1	408 446	337 352
Прочие заемные средства	354	192	208	67 390	-	-	16 458	84 602	52 812
Субординированные займы	-	9	26	1 324	8 334	-	-	9 693	4 811
Прочие финансовые обязательства	1 970	4 459	3 688	7	-	-	-	10 124	9 793
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2018 года	114 352	91 966	211 818	216 978	70 991	4 691	16 466	727 262	602 987
	<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>
Финансовые обязательства									
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 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
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года	124 633	85 513	156 564	212 660	144 834	62 337	96 090	882 631	619 366

31. 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>
2018 год	9 696	27 291	71 111	28 076	136 174
2017 год	24 221	32 107	59 566	53 372	169 266

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 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.

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.

31. 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 и экономической стоимости капитала Группы к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях:

	<i>Чувствительность чистого процентного дохода 31 декабря 2018 года</i>	<i>Чувствительность экономической стоимости капитала 31 декабря 2018 года</i>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(1 228)	(5 376)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	1 119	7 832
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(4 590)	(29 240)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	4 319	28 989

В таблице ниже представлен анализ чувствительности экономической стоимости капитала Группы к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях:

	<i>Чувствительность чистого процентного дохода 31 декабря 2017 года</i>	<i>Чувствительность экономической стоимости капитала 31 декабря 2017 года</i>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(1 212)	(9 013)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	1 164	9 512
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(4 526)	(32 907)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	4 306	29 663

В связи с уточнением механизма расчета денежных потоков, а также уточнения перечня процентных требований и обязательств, был осуществлен пересчет показателей процентного риска по итогам 2017 года для сопоставимости с показателями по итогам 2018 года.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Рыночный риск (продолжение)

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.

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. Группа установила лимиты по позициям в иностранной валюте, основываясь на ограничениях Банка России. Позиции отслеживаются ежедневно.

31. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Рыночный риск (продолжение)

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

	31 декабря 2018 года					31 декабря 2017 года				
	Рубли	Доллары США	Евро	Прочие валюты	Итого	Рубли	Доллары США	Евро	Прочие валюты	Итого
Финансовые активы										
Денежные средства и их эквиваленты	54 853	414	566	83	55 916	42 237	1 339	651	75	44 302
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4	-	-	-	4	3 338	-	-	-	3 338
Средства в финансовых учреждениях	5 651	394	-	-	6 045	9 605	330	-	-	9 935
Инвестиционные ценные бумаги	39 251	16 279	4 317	-	59 847	43 222	29 794	4 791	1	77 808
Кредиты клиентам	546 487	422	377	-	547 286	543 286	3 340	952	-	547 578
Прочие финансовые активы	7 614	427	12	4	8 057	8 211	579	9	6	8 805
Итого финансовые активы	653 860	17 936	5 272	87	677 155	649 899	35 382	6 403	82	691 766
Финансовые обязательства										
Средства финансовых учреждений	53 401	4 489	9	-	57 899	47 048	18	9	-	47 075
Средства клиентов	125 297	10 523	4 430	70	140 320	176 497	35 028	6 340	83	217 948
Облигации и векселя выпущенные	337 283	-	69	-	337 352	260 708	-	59	-	260 767
Прочие заемные средства	52 812	-	-	-	52 812	55 615	-	-	-	55 615
Субординированные займы	4 811	-	-	-	4 811	32 423	-	-	-	32 423
Прочие финансовые обязательства	9 770	9	14	-	9 793	5 532	6	-	-	5 538
Итого финансовые обязательства	583 374	15 021	4 522	70	602 987	577 823	35 052	6 408	83	619 366
Чистая позиция	70 486	2 915	750	17	74 168	72 076	330	(5)	(1)	72 400

Группа не имеет значительных чистых валютных позиций по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года; изменение валютных курсов не оказывают существенное влияние на консолидированный отчет о прибылях и убытках, а также на капитал Группы.

Операционный риск

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

Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Группы и является присущим деятельности всех компаний Группы.

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 стратегии развития 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.

32. Анализ сроков погашения активов и обязательств

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

	<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>
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	35 743	20 173	-	-	-	-	-	-	-	55 916
Обязательные резервы на счетах в Банке России	1 364	-	-	-	-	-	-	-	-	1 364
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Средства в финансовых учреждениях	4 510	-	1 535	-	-	-	-	-	-	6 045
Инвестиционные ценные бумаги	-	36	108	25 762	16 923	10 419	6 598	-	1	59 847
Кредиты клиентам	10 259	17 482	97 134	247 228	109 228	29 573	23 992	12 387	3	547 286
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	-	-	-	-	-	-	-	-	180	180
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	52 017	52 017
Недвижимость, предназначенная для продажи	-	-	-	-	-	-	-	-	9 192	9 192
Основные средства	-	-	-	-	-	-	-	-	3 854	3 854
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	2 270	2 270
Требования по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	162	162
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	4 601	4 601
Прочие активы	965	6 940	123	21	-	-	-	8	14 827	22 884
Итого активы	52 845	44 631	98 900	273 011	126 151	39 992	30 590	12 395	87 107	765 622

32. 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>
Обязательства										
Средства финансовых учреждений	53 543	1 446	826	1 759	325	-	-	-	-	57 899
Средства клиентов	40 443	30 017	65 204	4 654	-	-	2	-	-	140 320
Облигации и векселя выпущенные	4 561	43 979	128 083	111 143	45 972	3 614	-	-	-	337 352
Прочие заемные средства	332	119	197	39 520	3 031	-	9 613	-	-	52 812
Субординированные займы	-	4	13	657	4 137	-	-	-	-	4 811
Оценочные обязательства	258	247	16 992	3 476	11	-	77	-	-	21 061
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	408	-	-	-	-	-	-	-	408
Прочие обязательства	1 639	4 459	3 688	7	-	-	-	-	2 126	11 919
Итого обязательства	100 776	80 679	215 003	161 216	53 476	3 614	9 692	-	2 126	626 582
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	(47 931)	(36 048)	(116 103)	111 795	72 675	36 378	20 898	12 395	84 981	139 040
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	(47 931)	(83 979)	(200 082)	(88 287)	(15 612)	20 766	41 664	54 059	139 040	

32. 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>
Активы										
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 через прибыль или убыток	3 338	-	-	-	-	-	-	-	-	3 338
Средства в финансовых учреждениях	4 628	3 390	1 917	-	-	-	-	-	-	9 935
Инвестиционные ценные бумаги	-	1	44 600	33 095	24	25	47	-	16	77 808
Кредиты клиентам	11 567	32 760	106 852	281 650	66 775	10 780	19 136	18 058	-	547 578
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	-	-	-	-	-	-	-	-	121	121
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	16 414	16 414
Недвижимость, предназначенная 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
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	2 780	2 780
Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	-	-	-	-	-	-	-	-	21 840	21 840
Прочие активы	4 123	6 277	8 424	919	2	1	-	436	2 641	22 823
Итого активы	68 664	42 863	162 650	315 897	66 837	10 806	19 183	18 494	62 053	767 447

32. 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
Обязательства										
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
Оценочные обязательства	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
Итого обязательства	125 796	87 390	178 382	185 636	58 693	6 662	9 349	-	287	652 195
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	(57 132)	(44 527)	(15 732)	130 261	8 144	4 144	9 834	18 494	61 766	115 252
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	(57 132)	(101 659)	(117 391)	12 870	21 014	25 158	34 992	53 486	115 252	

Для снижения риска ликвидности Группа поддерживает отношения с контрагентами на финансовых рынках, чтобы при необходимости осуществлять привлечение средств в наиболее короткие сроки.

33. Оценка справедливой стоимости

Для целей определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости Группа использует следующую иерархическую структуру исходных данных:

- ▶ 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 финансовой 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 финансовой отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой 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.

В таблицах ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, офисной и инвестиционной недвижимости в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стои- мость</i>	<i>Балан- совая стои- мость</i>	<i>Неприз- нанный доход/ (расход)</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты клиентам	-	-	2 957	2 957	2 957	-
Инвестиционные ценные бумаги	59 732	115	-	59 847	59 847	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	50 757	50 757	52 017	(1 260)
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 899	1 899	1 899	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	2 264	53 652	-	55 916	55 916	-
Обязательные резервы на счетах в Банке России	-	1 364	-	1 364	1 364	-
Средства в финансовых учреждениях	-	1 940	4 105	6 045	6 045	-
Кредиты клиентам	-	-	548 172	548 172	544 329	3 843
Прочие финансовые активы	-	-	8 057	8 057	8 057	-
Итого финансовые активы и инвестиционная и офисная недвижимость на 31 декабря 2018 года	61 996	57 071	615 947	735 014	732 431	2 583
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	58 032	-	58 032	57 899	(133)
Средства клиентов	-	-	139 998	139 998	140 320	322
Облигации и векселя выпущенные	60 664	98 054	182 618	341 336	337 352	(3 984)
Прочие заемные средства	-	4 577	49 336	53 913	52 812	(1 101)
Субординированные займы	-	5 238	-	5 238	4 811	(427)
Прочие финансовые обязательства	-	-	9 793	9 793	9 793	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2018 года	60 664	165 901	381 745	608 310	602 987	(5 323)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход/ (расход)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3 338	-	-	3 338	3 338	-
Инвестиционные ценные бумаги	69 115	8 693	-	77 808	77 808	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	16 414	16 414	16 414	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	2 036	2 036	2 036	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
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	-	-	572 024	572 024	547 578	24 446
Прочие финансовые активы	-	-	8 805	8 805	8 805	-
Итого финансовые активы и инвестиционная недвижимость на 31 декабря 2017 года	75 236	52 067	607 359	734 662	710 216	24 446
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
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	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года	114 506	92 847	424 885	632 238	619 366	(12 872)

В 2018 году из уровня 1 иерархии в уровень 2 были переведены инвестиционные ценные бумаги, балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2017 года составляла 97 млн рублей, а также из уровня 2 в уровень 1 были переведены инвестиционные ценные бумаги, балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2017 года составляла 8 287 млн рублей. В значительной мере данное изменение обусловлено уточнением в 2018 году критериев активного рынка.

Методики оценки справедливой стоимости

Финансовые инструменты, не отраженные 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.

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов и нефинансовых активов, 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.

Инвестиционные ценные бумаги

Инвестиционные ценные бумаги, стоимость которых определяется при помощи 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.

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

Справедливая стоимость кредитов клиентам определяется на основании модели дисконтирования денежных потоков. Модель использует ряд наблюдаемых и ненаблюдаемых на рынке входящих данных, примерами которых являются ставка дисконтирования и кредитный спрэд.

Инвестиционная и офисная недвижимость

Инвестиционная и 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 активов уровня 3, оцененных по справедливой стоимости

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

	<i>Производные финансовые активы</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвестиционная недвижимость</i>	<i>Офисная недвижимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2017 года	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	-	-	2 036	2 037
Полученная комиссия	(31)	-	-	-	(31)
Компенсация за расторжение	(41)	-	-	-	(41)
НДС к возмещению	-	-	(326)	-	(326)
Капитализация расходов	-	-	27	-	27
31 декабря 2017 года	1	-	16 414	2 036	18 451
1 января 2018 года	1	1 489	16 414	2 036	19 940
Приобретение/выдача кредитов	-	1 422	1 544	-	2 966
Выбытие	(1)	-	-	(120)	(121)
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	4	46	3 273	-	3 323
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	-	-	(17)	(17)
Реклассификация объектов из состава внеоборотных активов, предназначенных для распределения	-	-	29 525	-	29 525
Капитализация расходов	-	-	1	-	1
31 декабря 2018 года	4	2 957	50 757	1 899	55 617

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Значительные ненаблюдаемые исходные данные

В таблице ниже представлена количественная информация о значительных ненаблюдаемых исходных данных, используемых при оценке справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и классифицированных в рамках уровня 3 иерархии источников справедливой стоимости:

Финансовые активы	Балансовая стоимость	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон значений
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (кредиты юридическим лицам)	2 014	Дисконтированные денежные потоки	Кредитный спред/ ставка резерва	2-3%/ 15-16%
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (кредиты юридическим лицам)	717	Дисконтированные потоки	Уровень ожидаемых кредитных убытков	3-4%
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ипотечные ценные бумаги)	208	Дисконтированные потоки	Корректировка кредитного спреда	1,4%
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (кредиты физическим лицам)	18	Дисконтированные денежные потоки	Ожидаемый возврат ПФО	0,5%

Анализ чувствительности справедливой стоимости кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	Вероятность дефолта			
	-1%	-	+	1%
Ставка дисконтирования	+1,5%	2 840	2 800	2 769
	-	2 976	2 939	2 891
	-1,5%	3 113	3 080	3 046

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	Стоимость реализации апартаментов/квартир			
	-10%	-	+	10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	16 245	17 807	19 360
	-	16 604	18 202	19 786
	-1,5%	16 984	18 616	20 238

	Ставка аренды офисных помещений			
	-5%	-	+	5%
Ставка дисконтирования на период строительства	+0,25%	29 793	31 640	33 487
	-	30 667	32 555	34 460
	-0,25%	31 589	33 538	35 487

Основные показатели, используемые для расчета справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Ставка дисконтирования инвестиционной недвижимости

Проект, %	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
МФК «Лайнер»	12,9	11,5
МФК «Матч Пойнт»	15,9	14,5
ЖК «Символ»	14,9	14,5
ЖК «Парк легенд»	15,9	-
ЖК «Родной город. Октябрьское поле»	16,9	-
ЖК «Сердце столицы»	16,7	-
IQ квартал	9,3	-

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Основные показатели, используемые для расчета справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (продолжение)

Расчетная цена продажи инвестиционной недвижимости

Проект, тыс. рублей за 1 кв. м.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
МФК «Лайнер»	234	222
МФК «Матч Пойнт»	224	235
ЖК «Символ»	221	217
ЖК «Парк легенд»	198	-
ЖК «Родной город. Октябрьское поле»	214	-
ЖК «Сердце столицы»	237	-

По состоянию на 31 декабря 2018 года ставка аренды офисных помещений составила 59 790 рублей за 1 кв. м. в год, включая НДС.

Анализ чувствительности справедливой стоимости офисной недвижимости

	Торг			
	-5%	-	+	5%
Ставка капитализации	+1%	1 156	1 108	1 060
	-	1 263	1 211	1 158
	-1%	1 393	1 335	1 276

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.

34. 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 складных и депозитарное хранение, прочие операции. Операции с данными организациями, которые, как и ДОМ.РФ, находятся под контролем или значительным влиянием государства, представлены как операции со связанными сторонами.

34. Операции со связанными сторонами (продолжение)

	<i>Компании, связанные с государством</i>	
	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Консолидированный отчет о финансовом положении		
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	21 202	40 271
Обязательные резервы на счетах в Банке России	1 364	1 985
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	3 337
Средства в финансовых учреждениях	1 533	1 518
Инвестиционные ценные бумаги	56 955	73 823
Кредиты клиентам	126 899	84 777
Прочие активы	10 416	3 707
Обязательства		
Средства финансовых учреждений	43 868	43 433
Средства клиентов	24 225	8 095
Прочие заемные средства	56 377	54 542
Субординированные займы	4 811	32 423
Оценочные обязательства	16 776	21 869
Прочие обязательства	1 024	953
Договорные и условные обязательства		
Обязательства по банковской деятельности		
Неиспользованные кредитные линии	263	6 165
Гарантии исполнения обязательств	6 758	8 237
Финансовые гарантии	-	4 500
Обязательства по деятельности в области развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг		
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	24 582	40 856
Обязательства по предоставлению займов	342	-
Соглашения в рамках программы развития арендного жилищного фонда	45 372	-
Обязательства по выкупу закладных	43 792	5 431
Консолидированный отчет о прибылях и убытках		
	2018 год	2017 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	11 082	2 934
Прочие процентные доходы	11	284
Процентные расходы	(14 542)	(3 958)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(769)	-
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	6 954	5 337
Комиссионные доходы	208	-
Комиссионные расходы	(37)	-
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов	19	4 580
Восстановление прочих резервов	1 345	-
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	5	-
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	3 425	-
Себестоимость продаж по прочим видам деятельности	(755)	-
Операционные расходы	(1 909)	(1 430)

По состоянию на 31 декабря 2018 года выпущенные Группой облигации общей балансовой стоимостью 43 562 млн рублей (31 декабря 2017 года: 71 143 млн рублей) обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации (примечание 21). По состоянию на 31 декабря 2018 года кредиты ВЭБ.РФ отражены по амортизированной стоимости 48 742 млн рублей (31 декабря 2017 года: 47 589 млн рублей) (примечание 22).

За 2018 год Группа выплатила комиссии за расчетно-кассовое обслуживание банкам, находящимся под контролем или значительным влиянием Российской Федерации, в сумме 19 млн рублей (2017 год: 12 млн рублей).

В апреле 2018 года Группа приобрела у стороны, находящейся под контролем Российской Федерации, нежилые помещения площадью 1 139,8 кв. м общей стоимостью 695 млн рублей, в том числе НДС в размере 106 млн рублей, отраженный в составе прочих активов по состоянию на 31 декабря 2018 года.

34. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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 2018 год составил 13 млн рублей (2017 год: 21 млн рублей).

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 Российской Федерации. В связи с этим Группа не имеет контроля над Фондом в соответствии с МСФО (IFRS) 10. Фонд создан в целях обеспечения защиты прав и интересов граждан-участников долевого строительства при банкротстве (несостоятельности) застройщиков. ДОМ.РФ оказывает Фонду услуги административного характера на рыночных условиях. Доход ДОМ.РФ от оказания данных услуг за 2018 год составил 23 млн рублей (2017 год: 5 млн рублей).

В 2018 году ДОМ.РФ предоставил краткосрочный заем дочерней компании Фонда на цели финансирования мероприятий по завершению строительства объектов ГК «Урбан групп». Лимит по договору равен 3 000 млн рублей, из них по состоянию на 31 декабря 2018 года предоставлено 2 710 млн рублей. Процентная ставка определяется как значение кривой бескупонной доходности ОФЗ плюс 98 базисных пунктов.

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2018 год, включая заработную плату, премии (в том числе квартальные, годовые, по программе мотивации менеджмента ДОМ.РФ), другие компенсации, составил 3 417 млн рублей (2017 год: 2 180 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2018 года и 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 «ЩЛЗ» и ООО «РК Строй».

35. Неконтрольные доли участия

Ниже представлено изменение неконтрольных долей участия за 2018 год и 2017 год:

	ОАО «ЩЛЗ»
На 1 января 2017 года	-
Объединение под общим контролем	999
На 31 декабря 2017 года	999
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9	(66)
На 1 января 2018 года, скорректированный с учетом применения МСФО (IFRS) 9	933
Прибыль, отнесенная на неконтрольные доли участия в течение года	277
На 31 декабря 2018 года	1 210

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года неконтрольные доли участия относятся к ОАО «ЩЛЗ», которое занимается производством лифтов и осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Неконтрольная доля участия составляет 49%.

Ниже представлена информация о чистых активах ОАО «ЩЛЗ»:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	342	330
Кредиты клиентам	2 576	1 046
Инвестиции в ассоциированные компании	129	121
Основные средства	712	703
Нематериальные активы	9	94
Требования по текущему налогу на прибыль	-	16
Отложенные налоговые активы	160	180
Прочие активы	4 636	4 842
Итого активы	8 564	7 332
Обязательства		
Средства финансовых учреждений	2 864	1 635
Прочие заемные средства	82	-
Обязательства по текущему налогу на прибыль	45	-
Прочие обязательства	3 104	3 658
Итого обязательства	6 095	5 293
Чистые активы	2 469	2 039

36. Переданные финансовые активы и взаимозачет

Переданные финансовые активы и заложенные активы отражены в таблице ниже:

	31 декабря 2018 года					31 декабря 2017 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	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Облигации и векселя выпущенные
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	-	-	-	1 772	1 651	-	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	-	-	-	-	-	50 120	33 373	-	9 842	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через совокупный доход	16 628	17 118	-	-	-	-	-	-	-	-
Кредиты клиентам	181 932	6 748	475	238	182 549	112 100	8 409	3 545	1 566	103 187
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	8 092	6 748	475	-	-	14 324	8 409	3 545	-	-
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	89 975	-	-	-	91 709	59 814	-	-	-	62 551
Прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	83 757	-	-	-	90 840	36 761	-	-	-	40 636
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	108	-	-	238	-	1 201	-	-	1 566	-
Итого	198 560	23 866	475	238	182 549	163 992	43 433	3 545	11 408	103 187

36. 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, зачтенных в отчете о финансовом положении	Чистый размер финансовых активов, представленных в отчете о финансовом положении	Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в отчете о финансовом положении			
31 декабря 2018 года	Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств	Чистый размер финансовых активов, представленных в отчете о финансовом положении	Финансовые инструменты	Полученное денежное обеспечение	Чистая сумма	
Финансовые активы						
Инвестиционные ценные бумаги, по справедливой стоимости через совокупный доход	16 628	-	16 628	(16 509)	-	119
Кредиты клиентам	8 098	-	8 098	(8 098)	-	-
Финансовые обязательства						
Средства клиентов	108	-	108	(108)	-	-
Средства финансовых учреждений	22 112	-	22 112	(22 112)	-	-
Прочие заемные средства	475	-	475	(475)	-	-

По состоянию на 31 декабря 2018 года в составе статьи «Средства финансовых учреждений» отражены обязательства по сделкам прямого «репо» с КСУ балансовой стоимостью 5 521 млн рублей, обеспеченные КСУ номинальной стоимостью 5 521 млн рублей (примечание 19).

КСУ выдаются взамен внесения ценных бумаг и денежных средств в имущественный пул участниками рынка «Репо с КСУ» на Московской Бирже. Данный инструмент позволяет динамически управлять имуществом, обеспечивающим сделки РЕПО. Группа продолжает признавать на балансе внесенные в пул ценные бумаги, а КСУ не признаются в качестве актива.

		Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств, зачтенных в отчете о финансовом положении	Чистый размер финансовых активов, представленных в отчете о финансовом положении	Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в отчете о финансовом положении		
31 декабря 2017 года	Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств			Финансовые инструменты	Полученное денежное обеспечение	Чистая сумма
Финансовые активы						
Инвестиционные ценные бумаги	50 120	-	50 120	(43 580)	-	6 540
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

37. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

	Прим.	Облигации и векселя выпущенные	Прочие заемные средства	Суборди- нированные займы	Итого обязатель- ства по финансовой деятельности
На 1 января 2017 года	21, 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		5 634	3 408	32 423	41 465
Прочие неденежные изменения		6 670	(4 463)	-	2 207
На 31 декабря 2017 года	21, 22, 23	260 767	55 615	32 423	348 805
Поступления от выпуска		175 605	-	-	175 605
Погашение		(94 753)	(2 445)	-	(97 198)
Прекращение признания (Примечание 28)		-	-	(31 865)	(31 865)
Прочие неденежные изменения		(4 267)	(358)	4 253	(372)
На 31 декабря 2018 года	21, 22, 23	337 352	52 812	4 811	394 975

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.

38. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Группа впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 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:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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

(а) Классификация и оценка

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

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

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

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 долевых финансовых инструментов, классифицированных как оцениваемые по ССПСД, все реализованные и нерализованные 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. Встроенные производные финансовые инструменты больше не выделяются от основного финансового актива.

(б) Обесценение

Применение МСФО (IFRS) 9 меняет порядок учета Группой убытков от обесценения по кредитам, которые рассчитываются на основании модели ожидаемых кредитных убытков (далее – «ОКУ») вместо модели понесенных убытков, предусмотренной МСФО (IAS) 39. Начиная с 1 января 2018 года Группа признает резерв под ОКУ по денежным средствам и их эквивалентам, кредитам клиентам и прочим долговым финансовым инструментам, которые не оцениваются по ССПУ, а также обязательствам по предоставлению неиспользованных кредитных линий и договорам финансовой гарантии, которые в данном разделе совместно именуются «финансовыми инструментами». Согласно МСФО (IFRS) 9 требования, касающиеся обесценения, не применяются в отношении долевых инструментов.

Резерв под ОКУ оценивается в сумме кредитных убытков, которые, как ожидается, возникнут на протяжении срока действия финансового инструмента (ожидаемые кредитные убытки за весь срок), если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае резерв под убытки будет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. 12-месячные ОКУ – это часть ОКУ за весь срок, представляющая собой ОКУ, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, ожидаемых в течение 12 месяцев после отчетной даты. ОКУ рассчитываются либо на индивидуальной основе, либо на коллективной основе, в зависимости от характера портфеля финансовых инструментов и стадий обесценения.

Группа установила политику осуществления оценки на конец каждого отчетного периода в отношении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, путем учета изменения риска наступления дефолта на протяжении оставшегося срока действия финансового инструмента. На основании описанного выше процесса Группа группирует финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом:

- | | |
|-----------|--|
| Стадия 1: | Финансовые инструменты, не имеющие факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, и не находящиеся в Дефолте на отчетную дату, по которым рассчитываются ожидаемые кредитные убытки в течение 1-го года. К Стадии 1 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 2 или Стадии 3. |
| Стадия 2: | Если кредитный риск по финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, Группа признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе валовой стоимости актива. К Стадии 2 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 3. |
| Стадия 3: | Финансовые инструменты, которые являются кредитно-обесцененными. Группа признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе амортизированной стоимости актива. |
| ПСКО: | Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные (далее – «ПСКО») финансовые активы – это активы, по которым имелось кредитное обесценение на момент первоначального признания. При первоначальном признании финансовые активы ПСКО учитываются по справедливой стоимости, и впоследствии процентный доход по ним признается на основе эффективной процентной ставки (далее – «ЭПС»), скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или прекращает признаваться только в том объеме, в котором произошло изменение суммы ожидаемых кредитных убытков за весь срок. |

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Если у Группы нет обоснованных ожиданий относительно возмещения финансового актива в полном объеме или его части, то необходимо уменьшить валовую балансовую стоимость этого финансового актива. Такое уменьшение рассматривается как (частичное / полное) прекращение признания финансового актива.

Группа рассчитывает ОКУ на основе сценариев недополучения денежных средств, взвешенных с учетом вероятности. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить. Сумма недополучения денежных средств дисконтируется с использованием ЭПС или ее приближенного значения. Механика расчета ОКУ описана ниже, а основными элементами являются следующие:

Вероятность дефолта	<i>Вероятность дефолта</i> (далее – «PD», от англ. «probability of default») представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.
Величина, подверженная риску дефолта	<i>Величина, подверженная риску дефолта</i> (далее – «EAD», от англ. «exposure at default»), представляет собой расчетную оценку величины, подверженной дефолту на какую-либо дату в будущем, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и процентов, начисленных в результате просрочки платежей.
Уровень потерь при дефолте	<i>Уровень потерь при дефолте</i> (далее – «LGD», от англ. «loss given default») представляет собой расчетную оценку убытков, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. LGD рассчитывается как разница между предусмотренными договором денежными потоками и теми денежными потоками, которые кредитор ожидает получить, в том числе в результате реализации обеспечения. Данный показатель обычно выражается в процентах по отношению к EAD.

При оценке риска по финансовым инструментам Группа применяет два разных подхода к учету прогнозной макроэкономической информации:

- ▶ симуляционный подход, применяемый к ипотечным активам и проектному финансированию жилищного строительства, в рамках которого используются симуляционные модели, учитывающие зависимость показателей риска от прогнозной макроэкономической ситуации в каждом из множества сценариев;
- ▶ сценарный подход, применяемый к прочим активам, в рамках которого симуляционные сценарии агрегируются в следующие три – негативный, базовый и позитивный, и ожидаемые потери в сценариях усредняются с заданными весами.

Для каждого сценария моделируются прогнозные денежные потоки и рассчитываются свои показатели PD, LGD. В своих моделях определения ОКУ Группа использует широкий спектр прогнозной информации в качестве исходных экономических данных. Убытки от обесценения и их возмещение учитываются, и информация о них представляется отдельно от прибыли или убытка от модификации, которые отражаются в качестве корректировки валовой балансовой стоимости финансовых активов.

Группа устанавливает факторы, свидетельствующие о существенном увеличении кредитного риска с момента первоначального признания, для каждого сегмента финансовых инструментов. При наличии на отчетную дату факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, таких как увеличение вероятности дефолта, снижение внутреннего рейтинга, просрочка предусмотренных договором платежей более чем на 30 дней, Группа относит финансовый инструмент к Стадии 2.

Группа считает, что по финансовому инструменту произошел дефолт, и, следовательно, относит его к Стадии 3 (кредитно-обесцененные активы) для целей расчета ОКУ в любом случае, когда заемщик просрочил предусмотренные договором выплаты на 90 дней, при условии вынужденной реструктуризации финансового инструмента, а также при наличии иных качественных индикаторов дефолта.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям:

- ▶ финансовый инструмент не относится к категориям Требования к физическим лицам, Проектное финансирование жилищного строительства;
- ▶ инструмент относится к Стадии 3, или инструмент относится к Стадии 2 при наличии мотивированного суждения о целесообразности расчета на индивидуальной основе;
- ▶ совокупный размер требований по всем финансовым инструментам заемщика / контрагента превышает 100 млн рублей (в рублевом эквиваленте для требований в иностранной валюте).

Также опционально предусматривается, что любой финансовый инструмент, относящийся на отчетную дату к Стадии 3, может быть оценен на индивидуальной основе по результатам мотивированного суждения.

Группа оценивает ОКУ на коллективной основе для всех прочих классов активов, которые она объединяет в однородные группы в зависимости от их внутренних и внешних характеристик.

Влияние применения МСФО (IFRS) 9

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

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

	МСФО (IAS) 39	Категория	млн рублей	Реклас- сифика- ция	Переоценка		МСФО (IFRS) 9	Категория
					ОКУ	Прочие	млн рублей	
Активы								
Денежные средства и их эквиваленты		ЗидЗ	44 302	-	(27)	-	44 275	АС
Обязательные резервы на счетах в Банке России		ЗидЗ	1 985	-	-	-	1 985	АС
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	A	ССПУ	3 338	(3 338)	-	-	-	
Реклассификация в:								
Инвестиционные ценные бумаги	A		-	3 338	-	-	3 338	ССПСД
Средства в финансовых учреждениях		ЗидЗ	9 935	-	11	-	9 946	АС
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	B B	ИНДП	77 808	(77 808)	-	-	-	
Реклассификация в:								
Инвестиционные ценные бумаги	B		-	63 664	-	-	63 664	ССПСД
Инвестиционные ценные бумаги	B		-	14 144	(368)	(473)	13 303	АС
Кредиты клиентам	Г	ЗидЗ	547 578	(1 384)	(4 573)	353	541 974	АС
Реклассификация в:								
Кредиты клиентам	Г		-	1 384	-	105	1 489	ССПУ
Инвестиции в ассоциированные компании			121	-	-	-	121	
Инвестиционная недвижимость			16 414	-	-	-	16 414	
Недвижимость, предназначенная для продажи			13 007	-	-	-	13 007	
Основные средства			3 831	-	-	-	3 831	
Нематериальные активы			1 403	-	-	-	1 403	
Требования по текущему налогу на прибыль			282	-	-	-	282	
Отложенные налоговые активы			2 780	-	-	488	3 268	
Внеоборотные активы, предназначенные для распределения			21 840	-	-	-	21 840	
Прочие активы			22 823	-	(331)	-	22 492	
Итого активы			767 447	-	(5 288)	473	762 632	
Обязательства								
Средства финансовых учреждений	АС		47 075	-	-	-	47 075	АС
Средства клиентов	АС		217 948	-	-	-	217 948	АС
Облигации и векселя выпущенные	АС		260 767	-	-	-	260 767	АС
Прочие заемные средства	АС		55 615	-	-	-	55 615	АС
Субординированные займы	АС		32 423	-	-	-	32 423	АС
Оценочные обязательства			27 527	-	1 918	-	29 445	
Обязательства по текущему налогу на прибыль			9	-	-	-	9	
Прочие обязательства			10 831	-	-	-	10 831	
Итого обязательства			652 195	-	1 918	-	654 113	
Собственные средства								
Акционерный капитал			105 993	-	-	-	105 993	
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход			3 425	-	291	191	3 907	
Фонд переоценки офисной недвижимости в составе основных средств			569	-	-	-	569	
Нераспределенная прибыль			4 266	-	(7 431)	282	(2 883)	
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»			114 253	-	(7 140)	473	107 586	
Неконтрольные доли участия			999	-	(66)	-	933	
Итого собственные средства			115 252	-	(7 206)	473	108 519	
Итого обязательства и собственные средства			767 447	-	(5 288)	473	762 632	

- ▶ ЗидЗ – займы и дебиторская задолженность.
- ▶ ИНДП – финансовые инструменты, имеющиеся в наличии для продажи.
- ▶ АС – финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости.
- ▶ ССПУ – финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.
- ▶ ССПСД – финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

- А По состоянию на 1 января 2018 года Группа классифицировала портфель ценных бумаг, ранее отнесенных к категории финансовых активов, оцененных по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в качестве инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Такие ценные бумаги отвечали критериям теста SPPI и удерживались в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и путем продажи финансовых активов («удерживать для получения и продажи»).
- Б По состоянию на 1 января 2018 года Группа классифицировала часть своего портфеля ценных бумаг, ранее отнесенных к категории имеющихся в наличии для продажи, в качестве инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Такие ценные бумаги отвечали критериям теста SPPI и удерживались в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и путем продажи финансовых активов («удерживать для получения и продажи»).
- В По состоянию на 1 января 2018 года Группа классифицировала часть своего портфеля ценных бумаг, ранее отнесенных к категории имеющихся в наличии для продажи, в качестве инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости. Такие инструменты отвечали критериям теста SPPI, и удерживались с целью получения денежных потоков по ним, а не с целью продажи.
- Г Проведенный Группой анализ показал, что на 1 января 2018 года определенные кредиты клиентам не отвечали критериям теста SPPI. Данные кредиты, ранее оцениваемые по амортизированной стоимости, были классифицированы Группой как кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблицах ниже представлена сверка на начало периода совокупной величины резервов под обесценение по финансовым активам, оцененных согласно МСФО (IAS) 39, и оценочных обязательств по предоставлению неиспользованных кредитных линий и договорам финансовой гарантии, оцененных согласно МСФО (IAS) 37, с величиной резервов под ОКУ, рассчитанных согласно МСФО (IFRS) 9.

	<i>Резерв под обесценение согласно МСФО (IAS) 39 на 31 декабря 2017 года</i>	<i>Пере- оценка ОКУ</i>	<i>Списа- ние</i>	<i>Перекласси- фикация и эффект от прочих коррек- тировок</i>	<i>Резерв под ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	-	27	-	-	27
Средства в финансовых учреждениях	8 812	(11)	(396)	-	8 405
Инвестиционные ценные бумаги					
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	-	291	-	-	291
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	368	-	-	368
Итого инвестиционные ценные бумаги	-	659	-	-	659
Кредиты клиентам					
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	8 580	3 056	(1 592)	663	10 707
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	30	36	-	-	66
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	74	(59)	-	-	15
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	55 509	639	(357)	(16 194)	39 597
Прочие кредиты физическим лицам	6 334	901	-	(87)	7 148
Итого кредиты клиентам	70 527	4 573	(1 949)	(15 618)	57 533
Итого резервы под кредитные убытки по долговым финансовым активам	79 339	5 248	(2 345)	(15 618)	66 624

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Категория «Переклассификация и эффект от прочих корректировок» включает выбытие резерва по прочим кредитам и займам, выданным юридическим лицам, в результате их реклассификации в категорию «кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», в сумме 18 500 млн рублей.

	<i>Резерв под обесценение согласно МСФО (IAS) 39 на 31 декабря 2017 года</i>	<i>Пере- оценка ОКУ</i>	<i>Списа- ние</i>	<i>Перекласси- фикация и эффект от прочих коррек- тировок</i>	<i>Резерв под ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц					
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	7 797	3 187	(940)	663	10 707
Стабилизационные займы	783	(131)	(652)	-	-
Итого резервы под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию физических лиц	8 580	3 056	(1 592)	663	10 707
		<i>Резерв под обесценение согласно МСФО (IAS) 39 на 31 декабря 2017 года</i>		<i>Переоценка ОКУ</i>	<i>Резерв под ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года</i>
Прочие финансовые активы					
Прочая дебиторская задолженность		361		256	617
Прочее		76		75	151
Итого резервы под кредитные убытки по прочим финансовым активам		437		331	768
		<i>Резерв согласно МСФО (IAS) 37 на 31 декабря 2017 года</i>		<i>Переоценка ОКУ</i>	<i>Резерв под ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года</i>
Обязательства по банковской деятельности					
Финансовые гарантии		1 683		761	2 444
Гарантии исполнения обязательств		1 675		178	1 853
Неиспользованные кредитные линии		-		979	979
Итого обязательства по банковской деятельности		3 358		1 918	5 276

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

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года и изменен в апреле 2016 года. Стандарт действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, и предусматривает модель, включающую пять этапов, которая применяется 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. Группа применила данный стандарт с даты вступления в силу 1 января 2018 года в отношении выручки от прочих видов деятельности, включающей выручку от реализации лифтов и лифтового оборудования и выручку от оказания услуг генерального подряда в рамках завершения строительства объектов ГК СУ-155. Стандарт не применяется к доходам, связанным с финансовыми инструментами, и, следовательно, не влияет на большинство доходов Группы, включая процентные доходы, доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, к которым применяются МСФО (IFRS) 9. Применение данного стандарта не оказало существенного влияния на настоящую консолидированную финансовую отчетность Группы.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

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. В случае нескольких фактов совершения или получения предварительной оплаты организация должна определить дату операции для каждого факта совершения или получения такой оплаты. Данное разъяснение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к 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, что организация, специализирующаяся 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 (в) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении настоящей 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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основа консолидации (продолжение)

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.

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 33.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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.

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

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.

Первоначальная оценка

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

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Категории оценки финансовых активов и обязательств

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

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ ССПСД;
- ▶ ССПУ.

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

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

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

Средства в кредитных организациях, кредиты клиентам, инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости

До 1 января 2018 года к статьям «Средства в финансовых организациях» и «Кредиты клиентам» относились непроемные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не котируемые на активном рынке.

Начиная с 1 января 2018 года Группа оценивает средства в финансовых организациях, кредиты клиентам и прочие долговые финансовые активы по амортизированной стоимости, только если выполняются оба следующих условия:

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Группа классифицировала все выкупленные закладные, прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, а также облигации с ипотечным покрытием (включая облигации, выпущенные с баланса банка-оригинатора), как кредиты клиентам. В случае, если договорные потоки по кредиту не удовлетворяют тесту SPPI такие кредиты оцениваются по ССПУ.

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Оценка бизнес-модели

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

Начиная с 1 января 2018 года согласно МСФО (IFRS) 9 Группа применяет новую категорию и оценивает долговые инструменты по ССПСД, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ инструмент удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов;
- ▶ договорные условия финансового актива соблюдают критерии теста SPPI.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД, впоследствии оцениваются по справедливой стоимости, а прибыли или убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, признаются в составе ПСД. Процентная выручка и прибыли или убытки от изменения валютных курсов признаются в составе прибыли или убытка таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. При прекращении признания накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе ПСД, реклассифицируются из состава ПСД в состав прибыли или убытка.

ОКУ по долговым инструментам, оцениваемым по ССПСД, не уменьшают балансовую стоимость этих финансовых активов в отчете о финансовом положении, которые продолжают оцениваться по справедливой стоимости. Вместо этого сумма, равная оценочному резерву под ожидаемые убытки, который был бы создан при оценке актива по амортизированной стоимости, признается в составе ПСД в качестве накопленной суммы обесценения с признанием соответствующих сумм в составе прибыли или убытка. Накопленная сумма убытков, признанных в составе ПСД, реклассифицируется в состав прибыли или убытка при прекращении признания актива.

Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД

Начиная с 1 января 2018 года иногда Группа при первоначальном признании некоторых инвестиций в долевые инструменты принимает решение, без права его последующей отмены, классифицировать их как долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, если они отвечают определению долевого инструмента согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности.

Прибыли и убытки по таким долевым инструментам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка в качестве прочего дохода, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части первоначальной стоимости такого инструмента. В таком случае прибыль признается в составе ПСД. Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, не подлежат оценке на предмет обесценения. При выбытии таких инструментов накопленный резерв по переоценке переносится в состав нераспределенной прибыли.

Финансовые 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 платеж в соответствии с условиями долгового инструмента.

Финансовые гарантии первоначально признаются в финансовой отчетности по справедливой стоимости, в сумме полученной премии. После первоначального признания Группа оценивает свое обязательство по каждой гарантии по наибольшей величине из первоначально признанной суммы за вычетом накопленной амортизации, признанной в консолидированном отчете о прибыли или убытке, и – согласно МСФО (IAS) 37 (до 1 января 2018 года) – наилучшей расчетной оценки затрат, необходимых для урегулирования финансового обязательства, возникающего в результате гарантии, или – согласно МСФО (IFRS) 9 (с 1 января 2018 года) – оценочного резерва под ОКУ.

Обязательства по предоставлению кредитов и аккредитивы являются договорными обязательствами, по условиям которых в течение срока действия обязательства Группа обязана предоставить клиенту кредит на оговоренных заранее условиях. Как и в случае с договорами финансовой гарантии, в соответствии с МСФО (IAS) 39 по таким инструментам создавался резерв, если они являлись обременительными, однако начиная с 1 января 2018 года в отношении таких обязательств применяются требования к оценке ОКУ.

Группа иногда выпускает обязательства по предоставлению кредитов по процентным ставкам ниже рыночных. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по наибольшей величине из суммы оценочного резерва под ОКУ и первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, признанной накопленной суммы дохода.

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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Гарантии исполнения

Гарантии исполнения – это договоры, предоставляющие компенсацию, если другая сторона не выполняет предусмотренную договором обязанность. Если у Группы существует предусмотренное договором право обратиться к клиенту для возмещения сумм, выплаченных для урегулирования договоров гарантий исполнения обязательств, эти суммы должны признаваться по амортизированной стоимости (в случае, если выполняется тест SPPI) после передачи компенсации убытка бенефициару по гарантии. Гарантии исполнения не передают кредитный риск. Риск по договору с гарантией исполнения является возможностью невыполнения предусмотренной договором обязанности другой стороной. Соответственно, гарантии исполнения не являются финансовыми инструментами и поэтому не относятся к сфере применения МСФО (IFRS) 9.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

До 1 января 2018 года непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицировались в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Группа намеревалась и была способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Группа намеревалась удерживать в течение неопределенного периода времени, не включались в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитывались по амортизированной стоимости. Прибыли и убытки отражались в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.

Кредиты и дебиторская задолженность

До 1 января 2018 года займы и дебиторская задолженность были представлены непроизводными финансовыми активами, не обращающимися на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не были предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем и не классифицировались в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи. Такие активы отражались по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким активам отражались в составе прибыли или убытка при прекращении признания или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

До 1 января 2018 года финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляли собой непроизводные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеназванных категорий. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оценивались по справедливой стоимости, при этом прибыли или убытки отражались в прочем совокупном доходе до прекращения признания или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные прибыль или убыток, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, реклассифицировались в консолидированный отчет о прибылях и убытках. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной процентной ставки, отражались в составе прибыли или убытка.

Реклассификация финансовых активов и обязательств

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

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в 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.

38. 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.

Денежные средства в иностранной валюте пересчитываются 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 финансовой 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.

38. 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.

Встроенный производный инструмент – это компонент гибридного договора, также включающего непроизводный основной договор, в результате действия которого некоторые денежные потоки от комбинированного инструмента меняются аналогично тому, как это имеет место в случае самостоятельного производного инструмента. Встроенный производный инструмент определяет изменение некоторых или всех денежных потоков, которые в противном случае определялись бы договором, согласно оговоренной процентной ставке, цене финансового инструмента, цене товара, валютному курсу, индексу цен или ставок, кредитному рейтингу или кредитному индексу или какой-либо другой переменной, при условии, что в случае с нефинансовой переменной, она не является специфичной для какой-либо из сторон по договору. Производный инструмент, который привязан к финансовому инструменту, однако по договору может быть передан независимо от такого инструмента или заключен с другим контрагентом, является не встроенным производным инструментом, а отдельным финансовым инструментом.

Согласно МСФО (IAS) 39 производные инструменты, встроенные в состав финансовых активов, обязательств и нефинансовых основных договоров, учитывались отдельно и отражались по справедливой стоимости, если они удовлетворяли определению производного финансового инструмента (см. выше), их риски и характеристики не имели тесной связи с рисками и характеристиками основных договоров, а сами основные договоры не предназначались для продажи и не оценивались по ССПУ. Встроенные производные инструменты, выделенные из основного договора, учитывались по справедливой стоимости в составе торгового портфеля, при этом все изменения справедливой стоимости отражались в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Начиная с 1 января 2018 года, даты вступления в силу МСФО (IFRS) 9, Группа учитывает подобным образом производные инструменты, встроенные в финансовые обязательства и нефинансовые основные договоры. Классификация финансовых активов осуществляется на основании бизнес-модели и оценки теста SPPI.

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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (продолжение)

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.

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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение финансовых активов согласно МСФО (IAS) 39

До 1 января 2018 года на каждую отчетную дату Группа оценивала наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов условно определялись как обесцененные тогда, и только тогда, когда существовало 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 могли включать свидетельства того, что заемщик или группа заемщиков имели существенные финансовые затруднения, нарушали 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.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения сумма убытка представляла 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 снижалась за счет использования счета резерва, и сумма убытка признавалась в составе прибыли или убытка. Процентные доходы продолжали начисляться по сниженной балансовой стоимости на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Кредиты и соответствующий резерв списывались в случае, когда не имелось реальных перспектив возмещения, и все обеспечение было реализовано или передано Группе. Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивалась или уменьшалась в связи с событием, произошедшим после того, как были признаны убытки от обесценения, ранее признанная сумма убытков от обесценения увеличивалась или уменьшалась посредством корректировки счета резерва. Если списание позднее восстанавливалось, то сумма восстановления отражалась в консолидированном отчете о совокупном доходе.

В целях совокупной оценки на наличие признаков обесценения финансовые активы разбивались 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 оценивались на предмет обесценения на совокупной основе, рассчитывались на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы. Историческая информация по убыткам корректировалась 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 отсутствовали в момент оценки резервов. Оценки изменений в будущих денежных потоках отражались и соответствовали 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, использовавшиеся для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматривались с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

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

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ 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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств (продолжение)

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.

Списание

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

Финансовые обязательства

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

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

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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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

	<i>Годы</i>
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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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 финансовой 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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание доходов и расходов (продолжение)

С 1 января 2018 года Группа рассчитывает процентные доходы по долговым финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости или по ССПСД, применяя эффективную процентную ставку к валовой балансовой стоимости финансовых активов, кроме кредитно-обесцененных финансовых активов (до 1 января 2018 года: применяя эффективную процентную ставку к амортизированной стоимости финансовых активов). Эффективная процентная ставка – это ставка, при дисконтировании по которой расчетные будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие кредитные убытки. 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 финансового актива, который становится кредитно-обесцененным, Группа рассчитывает процентные доходы, применяя эффективную процентную ставку к чистой амортизированной стоимости данного финансового актива. Если дефолт по финансовому активу ликвидируется, и он больше не является кредитно-обесцененным, Группа возвращается к расчету процентного дохода на основе валовой стоимости.

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

Процентные доходы по всем финансовым активам, оцениваемым по ССПУ, признаются с использованием договорной процентной ставки в составе статьи «Прочая процентная выручка» в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

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.

Прочая выручка

Выручка от реализации лифтов и лифтового оборудования признается в момент исполнения обязанности к исполнению, а именно в момент передачи лифтов и лифтового оборудования покупателю. Вознаграждение Группы по договорам реализации лифтов и лифтового оборудования является фиксированным и выплачивается по итогам реализации оборудования и завершения монтажных работ.

Вознаграждение за выполнение функций агента Российской Федерации признается после исполнения обязанностей по предоставлению земельных участков и утверждения соответствующего отчета агента Наблюдательным советом. Вознаграждение Группы определяется и выплачивается (за вычетом задатка) по результатам проведения аукционов.

Секьюритизация вида «замена кредитора»

В рамках сделок секьюритизации вида «замена кредитора» первоначальный кредитор реализует ДОМ.РФ ИА пул закладных, получая взамен ипотечные ценные бумаги, обеспеченные данным пулом и поручительством 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.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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) 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 (например, персональных компьютеров) 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, который вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года, требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

Группа планирует применить МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года без пересчета сравнительной информации. Группа будет применять стандарт в отношении договоров, которые ранее идентифицировались в качестве аренды с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4. Соответственно, Группа не будет применять стандарт в отношении договоров, которые не были ранее идентифицированы в качестве договоров, содержащих признаки аренды, с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4.

Группа будет использовать освобождения, предложенные в стандарте в отношении договоров аренды, срок которых истекает в течение 12 месяцев с даты первоначального применения, а также в отношении договоров аренды базовых активов с низкой стоимостью. У Группы есть договоры аренды определенного офисного оборудования (например, персональные компьютеры, печатные и копировальные устройства), стоимость которого считается низкой.

На данный момент Группа находится на финальной стадии проверки количественной оценки последствий применения МСФО (IFRS) 16, однако обоснованная и выверенная оценка эффекта на данный момент не доступна.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

- ▶ определенные модификации для договоров страхования с условиями прямого участия (метод переменного вознаграждения);
- ▶ упрощенный подход (подход на основе распределения премии) в основном для краткосрочных договоров.

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. Данный стандарт не применим к Группе.

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. В частности, разъяснение рассматривает следующие вопросы:

- ▶ рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- ▶ допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- ▶ как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- ▶ как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

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 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. Кроме того, Группа может быть вынуждена установить процедуры и методы получения информации, необходимой для своевременного применения разъяснения.

Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI) и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет тесту SPPI независимо от того, какое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года. Допускается досрочное применение. Данные поправки не оказывают влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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, имеющихся 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 будет применять данные поправки, когда они вступят в силу.

Поправки к МСФО (IAS) 19 «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе»

Поправки к МСФО (IAS) 19 рассматривают порядок учета в случаях, когда внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода. Поправки разъясняют, что если внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода, организация должна:

- ▶ определить стоимость услуг текущего периода применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, исходя из актуарных допущений, использованных для переоценки чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события;
- ▶ определить чистую величину процентов применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, с использованием: чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события; и ставки дисконтирования, использованной для переоценки этого чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами.

Поправки также разъясняют, что организация должна вначале определить стоимость услуг прошлых периодов или прибыль или убыток от погашения обязательств по этой программе, без учета влияния предельной величины актива. Данная сумма признается в составе прибыли или убытка. Затем организация должна определить влияние предельной величины активов после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе. Любое изменение данного влияния, за исключением сумм, включенных в чистую величину процентов, признается в составе прочего совокупного дохода.

Данные поправки применяются в отношении изменений программы, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, произошедших на дату или после начала первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данные поправки будут применяться только в отношении будущих изменений программы Группы, ее сокращения или погашения обязательств по программе.

Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»

Поправки разъясняют, что организация применяет МСФО (IFRS) 9 к долгосрочным вложениям в ассоциированную организацию или совместное предприятие, к которым не применяется метод долевого участия, но которые, в сущности, составляют часть чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие (долгосрочные вложения). Данное разъяснение является важным, поскольку оно подразумевает, что к таким долгосрочным вложениям применяется модель ожидаемых кредитных убытков в МСФО (IFRS) 9.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

В поправках также разъясняется, что при применении МСФО (IFRS) 9 организация не принимает во внимание убытки, понесенные ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо убытки от обесценения по чистой инвестиции, признанные в качестве корректировок чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие, возникающих вследствие применения МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия».

Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Поскольку у Группы отсутствуют такие долгосрочные вложения в ассоциированную организацию или совместное предприятие, данные поправки не окажут влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 годов (выпущены в декабре 2017 года)

К усовершенствованиям МСФО относятся следующие поправки:

МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»

В поправках разъясняется, что если организация получает контроль над бизнесом, который является совместной операцией, то она должна применять требования в отношении объединения бизнесов, осуществляемого поэтапно, включая переоценку ранее имевшихся долей участия в активах и обязательствах совместной операции по справедливой стоимости. При этом приобретатель должен переоценить всю имевшуюся ранее долю участия в совместных операциях.

Организация должна применять данные поправки в отношении объединений бизнесов, дата которых совпадает или наступает после начала первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данные поправки будут применяться к будущим объединениям бизнесов Группы.

МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство»

Сторона, которая является участником совместных операций, но не имеет совместного контроля, может получить совместный контроль над совместными операциями, деятельность в рамках которых представляет собой бизнес, как этот термин определен в МСФО (IFRS) 3. В поправках разъясняется, что в таких случаях ранее имевшиеся доли участия в данной совместной операции не переоцениваются.

Организация должна применять данные поправки в отношении сделок, в рамках которых она получает совместный контроль и дата которых совпадает или наступает после начала первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. В настоящее время данные поправки не применимы к Группе, однако они могут применяться к сделкам в будущем.

МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»

Поправки разъясняют, что налоговые последствия в отношении дивидендов в большей степени связаны с прошлыми операциями или событиями, которые генерировали распределяемую прибыль, чем с распределениями между собственниками. Следовательно, организация должна признавать налоговые последствия в отношении дивидендов в составе прибыли или убытка, прочего совокупного дохода или собственного капитала в зависимости от того, где организация первоначально признала такие прошлые операции или события.

Организация должна применять данные поправки в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. При первом применении данных поправок организация должна применять их к налоговым последствиям в отношении дивидендов, признанных на дату начала самого раннего сравнительного периода или после этой даты. Поскольку текущая практика Группы соответствует требованиям поправок, Группа не ожидает, что они окажут какое-либо влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

38. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать займы, полученные специально для приобретения квалифицируемого актива, в рамках займов на общие цели, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки этого актива к использованию по назначению или продаже.

Организация должна применять данные поправки в отношении затрат по заимствованиям, понесенных на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данные поправки, или после этой даты. Организация должна применять данные поправки в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Поскольку текущая деятельность Группы соответствует требованиям поправок, ожидается, что данные поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

39. 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 настоящей 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 33).

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 6).

Ожидаемые кредитные убытки/убытки от обесценения по финансовым активам

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

39. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Использование оценок и суждений (продолжение)

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

Подробная информация по оценочным резервам под ожидаемые кредитные убытки представлена в примечаниях 9, 11 – 13, 31.

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 8).

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 договоры на нерыночных условиях. ДОМ.РФ оказывает Фонду ЕИРЖС услуги административного характера на рыночных условиях (Примечание 34);
- ▶ 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 24).

40. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2018 год.

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на консолидированный отчет о прибылях и убытках за 2017 год:

Консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Рекласси- фикационные проводки	После пересчета
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	35 272	(302)	34 970
Прочие процентные доходы	-	302	302
Комиссионные доходы	-	72	72
Комиссионные расходы	-	(27)	(27)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	-	138	138
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	138	(138)	-
Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью, предназначенной для продажи	87	(28)	59
Восстановление/(создание) резервов под обесценение прочих активов и под условные обязательства	497	(497)	-
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	-	(46)	(46)
Восстановление прочих резервов	-	543	543
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	435	(45)	390
Операционные расходы	(7 535)	28	(7 507)
Итого влияние на чистую прибыль		-	

В сравнительные данные консолидированного отчета о прибылях и убытках были внесены следующие изменения:

- ▶ в статью «Прочие процентные доходы» выделены процентные доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток из статьи «Процентные доходы»;
- ▶ в статью «Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход» реклассифицированы доходы из статьи «Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи»;
- ▶ в статью «Комиссионные доходы» реклассифицированы доходы из статьи «Прочие доходы за вычетом прочих расходов»;
- ▶ в статью «Комиссионные расходы» реклассифицированы расходы из статьи «Прочие доходы за вычетом прочих расходов»;
- ▶ в статьи «Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки» и «Восстановление прочих резервов» реклассифицированы доходы и расходы из статьи «Восстановление/(создание) резервов под обесценение прочих активов и под условные обязательства»;
- ▶ в статью «Доходы за вычетом расходов по операциям с недвижимостью, предназначенной для продажи» реклассифицированы расходы из статьи «Общехозяйственные и административные расходы».

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года:

Консолидированный отчет о финансовом положении	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Рекласси- фикационные проводки	После пересчета
Инвестиционные ценные бумаги	-	77 808	77 808
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	77 808	(77 808)	-
Кредиты клиентам	546 533	1 045	547 578
Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	21 154	686	21 840
Прочие активы	24 554	(1 731)	22 823

40. Переклассификации (продолжение)

В сравнительные данные консолидированного отчета о финансовом положении были внесены следующие изменения:

- ▶ в статью «Инвестиционные ценные бумаги» реклассифицированы ценные бумаги, ранее отраженные в статье «Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи»;
- ▶ в статью «Кредиты клиентам» реклассифицированы требования по договорам реализации лифтов и лифтового оборудования, оплата по которым предусмотрена в течение более чем одного года, из статьи «Прочие активы»;
- ▶ в статью «Внеоборотные активы, предназначенные для распределения» реклассифицированы авансы, выданные в рамках проекта IQ квартал, из статьи «Прочие активы» (примечание 15).

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на консолидированный отчет о движении денежных средств за 2017 год:

Консолидированный отчет о движении денежных средств	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Рекласси- фикационные проводки</i>	<i>После пересчета</i>
Прочие полученные операционные доходы	4 726	(45)	4 681
Комиссии полученные	-	72	72
Комиссии уплаченные	-	(27)	(27)
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	-	(112)	(112)
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	(112)	112	-
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	-	2 105	2 105
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	2 105	(2 105)	-

В сравнительные данные консолидированного отчета о движении денежных средств были внесены следующие изменения:

- ▶ в статью «Комиссии полученные» реклассифицирована сумма полученных комиссионных доходов из статьи «Прочие полученные операционные доходы»;
- ▶ в статью «Комиссии уплаченные» реклассифицирована сумма уплаченных комиссионных расходов из статьи «Прочие полученные операционные доходы»;
- ▶ в статью «Приобретение инвестиционных ценных бумаг» реклассифицирована статья «Приобретение инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи»;
- ▶ в статью «Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг» реклассифицирована статья «Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи».

41. События после отчетной даты

В январе 2019 года во исполнение утвержденных в августе 2018 года Наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» программы отчуждения непрофильных активов и плана мероприятий по реализации непрофильных активов 100% долей в ООО «РК Недвижимость» были отчуждены в пользу третьей стороны по цене 20 млн рублей.