



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2021 года

**Обобщенная консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора
Акционерного общества «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках	5
Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении	7
Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	9
Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	10
2. Основа подготовки отчетности	11
3. Процентные доходы и расходы	12
4. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	13
5. Комиссионные доходы и расходы	13
6. Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	14
7. Выручка по договорам с покупателями/клиентами	14
8. Административно-хозяйственные расходы	15
9. Налог на прибыль	15
10. Денежные средства и их эквиваленты	18
11. Средства в финансовых учреждениях	18
12. Инвестиционные ценные бумаги	19
13. Кредиты клиентам	20
14. Инвестиционная недвижимость	33
15. Основные средства и нематериальные активы	35
16. Прочие активы	38
17. Средства финансовых учреждений	40
18. Средства клиентов	40
19. Облигации выпущенные	41
20. Прочие заемные средства	43
21. Оценочные обязательства	44
22. Прочие обязательства	46
23. Капитал	47
24. Договорные и условные обязательства	48
25. Информация по сегментам	51
26. Структурированные компании	56
27. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	56
28. Управление финансовыми рисками	58
29. Анализ сроков погашения активов и обязательств	71
30. Оценка справедливой стоимости	74
31. Операции со связанными сторонами	77
32. Неконтрольные доли участия	80
33. Переданные финансовые активы и взаимозачет	81
34. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	83
35. Основные принципы учетной политики	83
36. Существенные суждения и оценки	101
37. Переклассификации	103
38. События после отчетной даты	104

Аудиторское заключение независимого аудитора

Наблюдательному совету и акционерам
АО «ДОМ.РФ»

Мнение

Прилагаемая обобщенная консолидированная финансовая отчетность, состоящая из обобщенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и обобщенного консолидированного отчета о совокупном доходе за 2021 год, обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 г., обобщенного консолидированного отчета о движении денежных средств и обобщенного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2021 год, а также соответствующих примечаний, составлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций (далее – «Группа») за 2021 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «проаудированная консолидированная финансовая отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая обобщенная консолидированная финансовая отчетность согласуется во всех существенных отношениях с указанной проаудированной консолидированной финансовой отчетностью в соответствии с принципами, описанными в Примечании 2 «Основа подготовки отчетности».

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность

В обобщенной консолидированной финансовой отчетности не содержится вся необходимая информация, подлежащая раскрытию в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Поэтому ознакомление с обобщенной консолидированной финансовой отчетностью и аудиторским заключением о такой обобщенной консолидированной финансовой отчетности не заменяет собой ознакомление с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью и аудиторским заключением о такой консолидированной финансовой отчетности.

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность и проаудированная консолидированная финансовая отчетность не отражают влияния событий, произошедших после даты нашего заключения о проаудированной консолидированной финансовой отчетности.

Проаудированная консолидированная финансовая отчетность и наше заключение о данной отчетности

Мы выразили немодифицированное аудиторское мнение в отношении проаудированной консолидированной финансовой отчетности в нашем заключении от 18 февраля 2022 г.

Данное заключение также включает сведения о ключевых вопросах аудита. Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Ответственность руководства за обобщенную консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку обобщенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с принципами, описанными в Примечании 2 «Основа подготовки отчетности».

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о том, соответствует ли обобщенная консолидированная финансовая отчетность во всех существенных отношениях проаудированной консолидированной финансовой отчетности, на основе процедур, выполненных нами в соответствии с Международным стандартом аудита (МСА) 810 (пересмотренным) «Задания по предоставлению заключения об обобщенной финансовой отчетности».

Суслова Ольга Алексеевна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
на основании доверенности б/н от 3 октября 2022 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906109708)

21 июня 2024 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
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. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

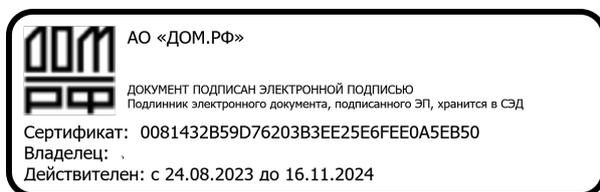
Наименование: АО «ДОМ.РФ»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках

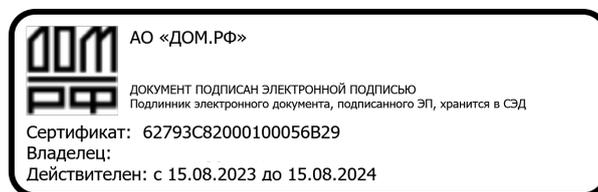
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2021 год	2020 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		99 870	75 512
Прочие процентные доходы		2 998	784
Процентные расходы		(66 182)	(51 939)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(1 120)	(318)
Чистые процентные доходы	3	35 566	24 039
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	4	(2 206)	(5 109)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		33 360	18 930
Вознаграждение за выполнение функций агента	7	15 883	17 542
Расходы, связанные с выполнением функций агента		(773)	(818)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	14	5 304	6 188
Комиссионные доходы	5	4 427	3 017
Комиссионные расходы	5	(676)	(422)
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	6	1 548	10 889
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(362)	(762)
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью, предназначенной для продажи; с жилой недвижимостью, полученной в результате обращения взыскания	16	1 602	398
Создание прочих резервов под кредитные убытки	4	(1 377)	(3 689)
Создание прочих резервов	4	(3 292)	(1 642)
Результат от приобретения/выбытия дочерних организаций		388	101
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		2 029	897
Непроцентные доходы		24 701	31 699
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		14 014	12 758
Расходы по прочим видам деятельности		(13 945)	(11 823)
Доход по прочим видам деятельности	7	69	935
Операционные доходы		58 130	51 564
Административно-хозяйственные расходы	8	(20 968)	(20 837)
Амортизация		(2 811)	(2 566)
Прибыль до налогообложения		34 351	28 161
Расход по налогу на прибыль	9	(1 043)	(1 841)
Чистая прибыль		33 308	26 320
Чистая прибыль/(убыток), приходящаяся на:			
Акционера АО «ДОМ.РФ»		33 385	26 341
Неконтрольные доли участия		(77)	(21)

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 21 июня 2024 года.



Генеральный директор, Председатель Правления



Финансовый директор

Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	2021 год	2020 год
Чистая прибыль	33 308	26 320
Прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов		
Нереализованные убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(1 265)	(502)
Реализованные убытки/(доходы) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	320	(347)
Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(945)	(849)
Прочий совокупный (убыток)/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	(104)	81
Итого прочий совокупный (убыток)/доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(104)	81
Итого прочий совокупный убыток	(1 049)	(768)
Общий совокупный доход	32 259	25 552
Общий совокупный доход/(убыток), приходящийся на:		
Акционера АО «ДОМ.РФ»	32 336	25 573
Неконтрольные доли участия	(77)	(21)

Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	10	174 027	120 420
Средства в финансовых учреждениях	11	6 846	9 167
Инвестиционные ценные бумаги	12	49 914	35 747
- в том числе заложенные по договорам «репо»		27 851	3 386
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	1 072 875	881 107
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	339 561	140 722
Прочие кредиты и займы	13	84 257	61 181
- в том числе заложенные по договорам «репо»		-	931
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия		545	536
Инвестиционная недвижимость	14	38 713	34 810
Основные средства и нематериальные активы	15	14 654	13 670
Требования по текущему налогу на прибыль		781	403
Отложенные налоговые активы	9	6 186	4 243
Прочие активы	16	35 672	29 793
Итого активы		1 824 031	1 331 799
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	17	140 052	33 981
Средства клиентов	18	503 293	268 495
Облигации выпущенные	19	935 293	789 344
Прочие заемные средства	20	51 512	64 292
Оценочные обязательства	21	11 213	7 789
Обязательства по текущему налогу на прибыль		53	135
Отложенные налоговые обязательства	9	2 085	1 259
Прочие обязательства	22	22 942	26 805
Итого обязательства		1 666 443	1 192 100
Собственные средства			
Акционерный капитал		89 766	160 083
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(224)	721
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		396	500
Нераспределенная прибыль/(непокрытый убыток)		67 321	(22 011)
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»		157 259	139 293
Неконтрольные доли участия	32	329	406
Итого собственные средства	23	157 588	139 699
Итого обязательства и собственные средства		1 824 031	1 331 799

Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	2021 год	2020 год
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	99 604	79 022
Проценты уплаченные	(65 095)	(59 522)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(949)	(351)
Комиссии полученные	4 993	3 016
Комиссии уплаченные	(663)	(294)
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	17 764	15 553
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(16 425)	(15 574)
Доходы, связанные с деятельностью агента	9 560	14 244
Расходы, связанные с деятельностью агента	(769)	(827)
Прочие полученные операционные доходы	2 538	4 005
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(22 247)	(20 210)
Налог на прибыль уплаченный	(2 354)	(1 808)
	25 957	17 254
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	4 189	(1 783)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	(219 254)	(196 677)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(191 589)	(102 119)
Прочие кредиты и займы	(28 129)	6 745
Прочие активы	4 776	4 185
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	230 662	101 226
Средства финансовых учреждений	105 520	22 273
Оценочные обязательства	-	(257)
Прочие обязательства	2 158	6 981
	(65 710)	(142 172)
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(63 794)	(22 380)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	49 506	29 900
Приобретение инвестиционной недвижимости	(1 430)	(5 972)
Реализация инвестиционной недвижимости	996	-
Приобретение дочерней организации за вычетом полученных денежных средств	-	(102)
Выбытие дочерних организаций за вычетом денежных средств	(37)	(64)
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(4 495)	(4 972)
Продажа основных средств	17	16
	(19 237)	(3 574)
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности		
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	438 961	374 006
Выкуп и погашение облигаций	(273 474)	(193 522)
Получение прочих заемных средств	1 792	55 798
Погашение прочих заемных средств	(15 452)	(42 777)
Приобретение неконтрольных долей участия	-	(630)
Дивиденды уплаченные	(13 160)	(14 887)
Прочие движения	(290)	(477)
Выплаты в некоммерческие организации	-	(3 750)
Выпуск акций	-	1 489
Финансовая помощь	-	(1 600)
	138 377	173 650
Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности		
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	25	103
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	152	(145)
	53 607	27 862
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	120 420	92 558
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	174 027	120 420
Значимые неденежные операции		
Зачет требований по ипотечным ценным бумагам (прочие кредиты и займы) против обязательств по кредитам, полученным по договорам «репо» (прочие заемные средства)	-	108

Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

		<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</i>	<i>Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств</i>	<i>Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)</i>	<i>Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»</i>	<i>Неконтрольные доли участия</i>	<i>Итого собственные средства</i>
<i>Прим.</i>	<i>Акцио- нерный капитал</i>						
Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года	158 594	1 570	419	12 118	172 701	1 129	173 830
Чистая прибыль	-	-	-	26 341	26 341	(21)	26 320
Прочий совокупный убыток	-	(849)	81	-	(768)	-	(768)
Общий совокупный доход	-	(849)	81	26 341	25 573	(21)	25 552
Дивиденды	23	-	-	(14 887)	(14 887)	-	(14 887)
Распределение в некоммерческие организации	23	-	-	(3 750)	(3 750)	-	(3 750)
Увеличение акционерного капитала	23	1 489	-	-	1 489	-	1 489
Прочие распределения по решению акционера	-	-	-	(41 200)	(41 200)	-	(41 200)
Приобретение дочерней компании	-	-	-	(633)	(633)	(702)	(1 335)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года	160 083	721	500	(22 011)	139 293	406	139 699
Чистая прибыль	-	-	-	33 385	33 385	(77)	33 308
Прочий совокупный убыток	-	(945)	(104)	-	(1 049)	-	(1 049)
Общий совокупный доход	-	(945)	(104)	33 385	32 336	(77)	32 259
Дивиденды	23	-	-	(14 080)	(14 080)	-	(14 080)
Уменьшение номинальной стоимости акций	23	(70 317)	-	70 317	-	-	-
Прочие распределения по решению акционера	-	-	-	(290)	(290)	-	(290)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2021 года	89 766	(224)	396	67 321	157 259	329	157 588

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.

1. Общая информация

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

- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- ▶ развитие механизма облигаций для финансирования инфраструктуры;
- ▶ финансирование жилищного строительства;
- ▶ вовлечение, градостроительная подготовка и предоставление в оборот земельных участков для целей жилищного строительства;
- ▶ развитие рынка арендного жилья;
- ▶ развитие лифтостроительной отрасли.

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

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность подконтрольных и ассоциированных организаций, а также организации, учитываемой как совместное предприятие (далее совместно – «Группа»).

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
АКРА	национальная	AAA	AAA
Эксперт РА	национальная	AAA	AAA
Fitch	международная	BBB	BBB
Moody's	международная	Baa3	Baa3

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года численность работников Группы составила 6 954 человека (31 декабря 2020 года: 6 283 человека).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность составлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) по состоянию на 31 декабря 2021 года и за 2021 год путем копирования из нее с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже:

- ▶ консолидированного отчета о прибылях или убытках за 2021 год;
- ▶ консолидированного отчета о совокупном доходе за 2021 год;
- ▶ консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- ▶ консолидированного отчета о движении денежных средств за 2021 год;
- ▶ консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2021 год.

Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за 2021 год содержат информацию, позволяющую пользователям обобщенной консолидированной финансовой отчетности получить представление о характере деятельности Группы, и не раскрывают информацию согласно Постановлению Правительства РФ от 13 сентября 2023 года № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности» и также предусмотренную «Перечнем информации, которую эмитенты ценных бумаг вправе не раскрывать и (или) не предоставлять, а также лиц, информация о которых может не раскрываться и (или) не предоставляться», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2023 года № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями федерального закона «Об акционерных обществах» и федерального закона «О рынке ценных бумаг» и «Перечнем инсайдерской информации, которая может раскрываться в ограниченных составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2023 года № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее совместно – «Постановления»), а именно исключена следующая информация:

- ▶ Информация о лицах, входящих (входивших в течение предшествующих трех лет) в состав органов управления эмитента ценных бумаг (далее – «эмитент»), заместителях единоличного исполнительного органа, главном бухгалтере эмитента и его заместителях, руководителях и главных бухгалтеров филиалов эмитента, информация о кандидатах, включенных в список кандидатур для голосования по выборам в органы управления эмитента.
- ▶ Информация о лицах, входящих (входивших в течение предшествующих трех лет) в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, и кандидатах, включенных в список кандидатур для голосования по выборам в органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, информация о лицах, подписавших информацию, подлежащую раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».
- ▶ Информация о сделках эмитента, его контролирующих лиц, подконтрольных ему лиц, включая информацию о том, что такие сделки не совершались.
- ▶ Информация о банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях, в которые входит эмитент, а также их членах.
- ▶ Информация об аффилированных лицах эмитента, включая основания аффилированности и долю принадлежащих им акций эмитента.
- ▶ Информация о подконтрольных эмитенту организациях и лицах, входящих в состав их органов управления, лицах, контролирующих эмитента, и лицах, входящих в состав их органов управления.
- ▶ Информация о лицах, являющихся (являвшихся) акционерами (участниками) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации, включая информацию об их количестве и о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации и информацию о количестве акций эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены такими лицами в результате конвертации принадлежащих им ценных бумаг.
- ▶ Информация о лицах, контролирующих (у которых прекратилось основание для осуществления контроля) акционеров (участников) эмитента, включая информацию о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и о праве распоряжения (прекращении права распоряжения) голосами, принадлежащими на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал эмитента.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ Информация о связанных сторонах, с которыми эмитентом осуществляются хозяйственные операции.
- ▶ Информация о дочерних организациях эмитента (группы эмитента).
- ▶ Информация о финансовых вложениях эмитента.
- ▶ Информация о принимаемых эмитентом рисках, процедурах оценки рисков и управления ими.
- ▶ Информация об остатках и (или) объеме средств на счетах, открытых эмитентами – кредитными организациями разным типам клиентов.
- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.
- ▶ Информация о лицах, среди которых предполагается осуществить размещение ценных бумаг посредством закрытой подписки.

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

Настоящая обобщенная 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 обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

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

3. Процентные доходы и расходы

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	93 746	69 793
Денежные средства и их эквиваленты	3 270	2 911
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	1 902	2 267
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента	915	482
Средства в финансовых учреждениях	37	59
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	99 870	75 512
Прочие процентные доходы		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 998	778
Прочие процентные доходы	-	6
Итого прочие процентные доходы	2 998	784
Итого процентные доходы	102 868	76 296
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(51 382)	(39 653)
Средства клиентов	(8 818)	(7 279)
Прочие заемные средства	(4 336)	(4 538)
Средства финансовых учреждений	(1 646)	(469)
Итого процентные расходы	(66 182)	(51 939)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(1 120)	(318)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(67 302)	(52 257)
Чистые процентные доходы	35 566	24 039

Процентные доходы, связанные с деятельностью агента, возникают в отношении долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента (примечания 16, 35).

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 обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	<i>Прим.</i>	2021 год	2020 год
Денежные средства и их эквиваленты	10	152	(145)
Средства в финансовых учреждениях	11	2 083	12
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12	(74)	(14)
Кредиты клиентам			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	(984)	(2 916)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	(2 349)	(1 602)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	13	(891)	75
Прочие кредиты физическим лицам	13	(155)	(516)
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	13	12	(3)
Итого кредиты клиентам		(4 367)	(4 962)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(2 206)	(5 109)

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

	<i>Прим.</i>	2021 год	2020 год
Оценочные обязательства кредитного характера	21	(856)	(1 700)
Прочие финансовые активы	16	(521)	(1 989)
Итого создание прочих резервов под кредитные убытки		(1 377)	(3 689)

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

	<i>Прим.</i>	2021 год	2020 год
Восстановление обесценения/(обесценение) объектов нежилой недвижимости		139	(253)
Прочие нефинансовые активы	16	(429)	170
Прочие оценочные обязательства	21	(3 002)	(1 559)
Итого создание прочих резервов		(3 292)	(1 642)

5. Комиссионные доходы и расходы

	2021 год	2020 год
Комиссионные доходы		
По агентским и аналогичным договорам	1 989	1 272
По расчетным операциям и переводам	1 185	811
По выданным гарантиям	885	637
Дистанционное банковское обслуживание	96	107
По кассовым операциям	32	31
Прочие комиссионные доходы	240	159
Итого комиссионные доходы	4 427	3 017
Комиссионные расходы		
По переводам денежных средств	(461)	(242)
По брокерским и аналогичным договорам	(107)	(79)
Расчетно-кассовое обслуживание и ведение банковских счетов	(42)	(61)
Прочие комиссионные расходы	(66)	(40)
Итого комиссионные расходы	(676)	(422)
Чистые комиссионные доходы	3 751	2 595

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

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Доход от первоначального признания финансовых обязательств	-	10 635
Результат от первоначального признания прочих кредитов и займов, выданных юридическим лицам	(262)	-
Результат от первоначального признания мер поддержки	20	-
Итого доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов	(242)	10 635
Результат от досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (закладных)	436	188
Результат от досрочного погашения кредитов и займов на финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 309	-
Результат от досрочного погашения прочих кредитов и займов юридическим лицам	(6)	89
Результат от досрочного погашения выпущенных облигаций	49	22
Результат от досрочного погашения прочих кредитов физическим лицам	2	-
Результат от досрочного погашения кредитов и займов полученных	-	(45)
Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	1 790	254
Итого доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	1 548	10 889

7. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

Выручка по договорам с покупателями/клиентами главным образом представлена вознаграждением за выполнение функций агента, комиссионным доходом (примечание 5) и доходами, полученными от прочих видов деятельности.

В таблице ниже представлена информация по доходам, получаемым в рамках исполнения функций агента.

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	4 153	3 773
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	8 338	13 498
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	3 392	271
Итого вознаграждение за выполнение функций агента	15 883	17 542

Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте представляет собой неденежное вознаграждение в форме имущественных прав на определенную часть построенного объекта исходя из определенной договором аренды доли от площади предполагаемых к постройке объектов (жилых домов, нежилых помещений и прочих объектов).

Неденежное вознаграждение оценивается по справедливой стоимости на дату заключения договора с контрагентом на основании отчета оценщика. При этом оценивается справедливая стоимость прав требования на доли в будущем построенном объекте.

В таблице ниже представлена информация по доходам и расходам по прочим видам деятельности.

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	13 243	11 485
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	381	386
Доходы от деятельности по управлению проектами	188	885
Прочие доходы	202	2
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	14 014	12 758
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(13 300)	(11 089)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(312)	(353)
Расходы от деятельности по управлению проектами	(168)	(328)
Прочие расходы	(165)	(53)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(13 945)	(11 823)
Итого доход по прочим видам деятельности	69	935

7. Выручка по договорам с покупателями/клиентами (продолжение)

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

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	12 012	5 904
Активы по договорам (в составе прочих активов)	5 110	1 663
Доходы будущих периодов (в составе прочих обязательств)	(1 092)	(1 048)

По состоянию на 31 декабря 2021 года ожидаемая выручка по активным договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 5 237 млн рублей (31 декабря 2020 года: 4 925 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.

8. Административно-хозяйственные расходы

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Вознаграждение сотрудников	(12 514)	(13 384)
Услуги сервисных агентов	(2 517)	(2 894)
Коммуникационные и информационные услуги	(2 258)	(1 282)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(751)	(1 085)
Профессиональные услуги	(667)	(522)
Аренда и содержание помещений	(612)	(594)
Расходы на рекламу и маркетинг	(320)	(155)
Комиссии за услуги депозитариев	(225)	(225)
Расходы на благотворительность	(66)	(144)
Прочие	(1 038)	(552)
Итого административно-хозяйственные расходы	(20 968)	(20 837)

В составе расходов на вознаграждение сотрудников за 2021 год, отражены доходы от восстановления обязательств по выплате вознаграждений работникам по итогам предыдущих периодов в сумме 766 млн рублей (за 2020 год: ноль).

9. Налог на прибыль

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 894)	(2 012)
Экономия по отложенному налогу на прибыль	851	171
Итого расход по налогу на прибыль	(1 043)	(1 841)

По состоянию на 31 декабря 2021 года руководство полагает, что отдельные компании Группы получают налогооблагаемую прибыль в будущем, что позволит соответствующим компаниям Группы реализовать признанный отложенный налоговый актив в полном объеме.

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным и ипотечным ценным бумагам, а также отдельным видам корпоративных облигаций российских эмитентов, составляла 20% в 2021 и 2020 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам, а также отдельным видам корпоративных облигаций российских эмитентов, 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>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Прибыль до налогообложения	34 351	28 161
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(6 870)	(5 632)
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	299	3 842
Доход, облагаемый по ставке, отличной от 20%	329	285
Изменение отложенных налоговых активов, не отраженных в обобщенном отчете о финансовом положении	5 030	(1 141)
Налог на прибыль, относящийся к прошлым периодам	275	736
Прочие постоянные налоговые различия	(106)	69
Расход по налогу на прибыль	(1 043)	(1 841)

9. Налог на прибыль (продолжение)

Изменение величины временных разниц за 2021 год

	<i>1 января 2021 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	48	(47)	-	1
Средства в финансовых учреждениях	518	(444)	-	74
Инвестиционные ценные бумаги	283	(104)	-	179
Кредиты клиентам	6 221	(2 907)	-	3 314
Прочие активы	2 405	(219)	-	2 186
Средства финансовых учреждений	35	(35)	-	-
Средства клиентов	-	86	-	86
Облигации выпущенные	3	(3)	-	-
Прочие заемные средства	525	(298)	-	227
Оценочные обязательства	1 071	689	-	1 760
Прочие обязательства	2 531	(515)	-	2 016
Налоговые убытки прошлых лет	11 113	497	-	11 610
Отложенный налоговый актив	24 753	(3 300)	-	21 453
Отложенные налоговые активы, не отраженные в обобщенном отчете о финансовом положении	(13 247)	5 030	-	(8 217)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	11 506	1 730	-	13 236
Денежные средства и их эквиваленты	(1)	1	-	-
Инвестиционные ценные бумаги	(450)	61	235	(154)
Кредиты клиентам	(167)	115	-	(52)
Инвестиции в дочерние компании	(2 204)	(1 707)	-	(3 911)
Инвестиционная недвижимость	(37)	33	-	(4)
Основные средства и нематериальные активы	(956)	388	31	(537)
Прочие активы	(381)	335	-	(46)
Средства финансовых учреждений	-	(172)	-	(172)
Средства клиентов	(14)	14	-	-
Прочие заемные средства	(4 176)	166	-	(4 010)
Оценочные обязательства	(136)	(126)	-	(262)
Прочие обязательства	-	13	-	13
Отложенное налоговое обязательство	(8 522)	(879)	266	(9 135)
Чистый отложенный налоговый актив	2 984	851	266	4 101

9. Налог на прибыль (продолжение)

Изменение величины временных разниц за 2020 год

	<i>1 января 2020 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	80	(32)	-	48
Средства в финансовых учреждениях	461	57	-	518
Инвестиционные ценные бумаги	-	283	-	283
Кредиты клиентам	5 948	273	-	6 221
Прочие активы	2 699	(294)	-	2 405
Средства финансовых учреждений	-	35	-	35
Облигации выпущенные	5	(2)	-	3
Прочие заемные средства	763	(238)	-	525
Оценочные обязательства	767	304	-	1 071
Прочие обязательства	1 236	1 295	-	2 531
Налоговые убытки прошлых лет	9 525	1 588	-	11 113
Отложенный налоговый актив	21 484	3 269	-	24 753
Отложенные налоговые активы, не отраженные в обобщенном отчете о финансовом положении	(12 106)	(1 141)	-	(13 247)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	9 378	2 128	-	11 506
Денежные средства и их эквиваленты	-	(1)	-	(1)
Инвестиционные ценные бумаги	(596)	(212)	358	(450)
Кредиты клиентам	(159)	(8)	-	(167)
Инвестиции в дочерние компании	(1 482)	(722)	-	(2 204)
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	(21)	21	-	-
Инвестиционная недвижимость	(1 294)	1 257	-	(37)
Основные средства и нематериальные активы	(1 081)	145	(20)	(956)
Прочие активы	-	(381)	-	(381)
Средства клиентов	(2)	(12)	-	(14)
Прочие заемные средства	(2 306)	(1 870)	-	(4 176)
Оценочные обязательства	58	(194)	-	(136)
Прочие обязательства	(20)	20	-	-
Отложенное налоговое обязательство	(6 903)	(1 957)	338	(8 522)
Чистый отложенный налоговый актив	2 475	171	338	2 984

По состоянию на 31 декабря 2021 года общая сумма временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, в отношении которых не признавалось отложенное налоговое обязательство, составила 1 680 млн рублей (31 декабря 2020 года: 996 млн рублей).

10. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	83 024	6 501
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	46 225	57 540
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	37 973	44 487
Средства в клиринговых и брокерских организациях	4 735	10 430
Касса	2 074	1 618
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	174 031	120 576
Резерв под кредитные убытки	(4)	(156)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	174 027	120 420

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

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	2021 год Итого
На 1 января	153	2	1	156
(Восстановление)/создание резервов	(151)	(2)	1	(152)
На 31 декабря	2	-	2	4

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	2020 год Итого
На 1 января	15	-	1	16
Создание резервов	143	2	-	145
Выбытие дочерних компаний	(5)	-	-	(5)
На 31 декабря	153	2	1	156

11. Средства в финансовых учреждениях

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Срочные межбанковские кредиты и депозиты со сроком более трех месяцев	5 616	5 616
Регуляторные резервы	5 575	3 183
Средства с ограниченным правом использования на расчетных счетах	797	820
Прочие средства в финансовых учреждениях	500	7 273
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	12 488	16 892
Резерв под кредитные убытки	(5 642)	(7 725)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	6 846	9 167

Средства с ограниченным правом использования представлены неснижаемыми остатками на расчетных счетах в российском банке и являются обеспечением в рамках части сделок секьюритизации ипотечных кредитов Группы.

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

	<i>Стадия 3</i>	2021 год Итого
На 1 января	7 725	7 725
Восстановление резервов	(2 083)	(2 083)
На 31 декабря	5 642	5 642

	<i>Стадия 3</i>	2020 год Итого
На 1 января	7 737	7 737
Восстановление резервов	(12)	(12)
На 31 декабря	7 725	7 725

По состоянию на 31 декабря 2021 года средства в кредитных организациях валовой стоимостью 5 642 млн рублей отнесены к 3 стадии обесценения (31 декабря 2020 года: 12 446 млн рублей).



12. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения	22 063	32 361
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	27 851	3 386
Итого инвестиционные ценные бумаги	49 914	35 747

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо», являются обеспечением по договорам «репо» с прочими контрагентами (примечание 17).

По состоянию на 31 декабря 2021 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, стоимостью 11 006 млн рублей (31 декабря 2020 года: 1 797 млн рублей), составила 9 020 млн рублей (31 декабря 2020 года: 1 374 млн рублей).

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход за 2021 и за 2020 год:

	<i>2021 год</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	73	73
Создание резервов	74	74
На 31 декабря	147	147

	<i>2020 год</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	59	59
Создание резервов	14	14
На 31 декабря	73	73

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

	<i>31 декабря 2021 года</i>		<i>31 декабря 2020 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	2022 - 2041	1,1 - 11,8	2022 - 2036	1,1 - 7,6

В таблицах ниже приводится анализ кредитного качества долговых инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года:

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Standard & Poor's, Moody's, Fitch		
BBB, Baa2, BBB	1 926	2 337
BBB-, Baa3, BBB-	46 842	32 705
BB+, Ba1, BB+	1 146	511
BB-, Ba3, BB-	-	194
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	49 914	35 747

**13. Кредиты клиентам**

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 422 076	1 069 020
Кредиты на финансирование жилищного строительства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	69 389	8 131
Кредиты на финансирование арендного жилья, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 918	2 783
Прочие кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 310	3 076
Итого кредиты клиентам	1 496 693	1 083 010

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные ¹ по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 083 791	(10 916)	1 072 875
	1 083 791	(10 916)	1 072 875
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	10 240	(2)	10 238
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	1 220	-	1 220
	11 460	(2)	11 458
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	259 708	(3 878)	255 830
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	11 450	(26)	11 424
	271 158	(3 904)	267 254
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	72 568	(12 737)	59 831
Факторинг	103	-	103
Прочие займы	397	(229)	168
	73 068	(12 966)	60 102
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	20 168	(9 783)	10 385
Кредиты на покупку автомобиля	1 509	(1 507)	2
	21 677	(11 290)	10 387
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 461 154	(39 078)	1 422 076

¹ Здесь и далее включая кредиты, обеспеченные правами по договорам участия в долевом строительстве.

13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	891 145	(10 038)	881 107
	891 145	(10 038)	881 107
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	23 939	(14)	23 925
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	3 439	-	3 439
Выпущенные ипотечными агентами, заложенные по договорам «репо»	931	-	931
	28 309	(14)	28 295
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	120 100	(1 833)	118 267
Займы на финансирование арендного жилья и апарт-апартаментов	11 550	(9)	11 541
	131 650	(1 842)	129 808
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	58 631	(36 228)	22 403
Факторинг	297	(44)	253
Прочие займы	403	(167)	236
	59 331	(36 439)	22 892
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	15 746	(8 862)	6 884
Кредиты на покупку автомобиля	1 518	(1 484)	34
	17 264	(10 346)	6 918
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 127 699	(58 679)	1 069 020

Проектное финансирование жилищного строительства представлено кредитами застройщикам, привлекающим средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и отвечающим требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения валовой балансовой стоимости и соответствующих резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за 2021 год:

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц										
На 1 января	829 000	49 069	13 076	-	891 145	1 102	1 681	7 255	-	10 038
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	7 723	(5 919)	(1 804)	-	-	1 269	(523)	(746)	-	-
Перевод в стадию 2	(8 795)	10 176	(1 381)	-	-	(59)	645	(586)	-	-
Перевод в стадию 3	(812)	(1 147)	1 959	-	-	(10)	(192)	202	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	450 710	1 307	175	-	452 192	957	181	83	-	1 221
Погашения	(184 394)	(5 258)	(2 019)	-	(191 671)	(277)	(342)	(748)	-	(1 367)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(758)	865	1 023	-	1 130
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	194	-	194	-	-	194	-	194
Списания	-	-	(383)	-	(383)	-	-	(383)	-	(383)
Прочие изменения валовой стоимости	(61 711)	(6 086)	28	-	(67 769)	-	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	83	-	83	-	-	83	-	83
На 31 декабря	1 031 721	42 142	9 928	-	1 083 791	2 224	2 315	6 377	-	10 916
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости										
На 1 января	28 309	-	-	-	28 309	14	-	-	-	14
Новые созданные или приобретенные активы	182	-	-	-	182	-	-	-	-	-
Прочее восстановление резервов	-	-	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(17 031)	-	-	-	(17 031)	-	-	-	-	-
На 31 декабря	11 460	-	-	-	11 460	2	-	-	-	2
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства										
На 1 января	116 921	14 598	131	-	131 650	1 488	284	70	-	1 842
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	5 302	(5 292)	(10)	-	-	121	(121)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(5 019)	5 019	-	-	-	(43)	43	-	-	-
Перевод в стадию 3	(508)	-	508	-	-	(2)	-	2	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	170 901	8 003	241	-	179 145	1 802	344	175	-	2 321
Погашения	(33 188)	(9 306)	(24)	-	(42 518)	(296)	(164)	(1)	-	(461)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(117)	354	252	-	489
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	47	-	47	-	-	47	-	47
Приобретение дочерних компаний	-	-	(653)	-	(653)	-	-	(334)	-	(334)
Прочие изменения валовой стоимости	3 318	186	(17)	-	3 487	-	-	-	-	-
На 31 декабря	257 727	13 208	223	-	271 158	2 953	740	211	-	3 904



13. Кредиты клиентам (продолжение)

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Прочие кредиты и займы юридическим лицам										
На 1 января	19 910	1 862	37 559	-	59 331	145	443	35 851	-	36 439
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 3	(4)	-	4	-	-	-	-	-	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	47 989	3 890	709	-	52 588	732	677	101	-	1 510
Погашения	(7 152)	(833)	(1 262)	-	(9 247)	(118)	(90)	(513)	-	(721)
Прочее создание/(восстановление) резервов	-	-	-	-	-	(5)	(271)	378	-	102
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	57	-	57	-	-	57	-	57
Списания	-	-	(24 421)	-	(24 421)	-	-	(24 421)	-	(24 421)
Прочие изменения валовой стоимости	(4 949)	(629)	338	-	(5 240)	-	-	-	-	-
На 31 декабря	55 794	4 290	12 984	-	73 068	754	759	11 453	-	12 966
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	6 782	141	10 241	100	17 264	222	75	10 023	26	10 346
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	25	(12)	(13)	-	-	14	(2)	(12)	-	-
Перевод в стадию 2	(60)	107	(47)	-	-	(4)	46	(42)	-	-
Перевод в стадию 3	(249)	(73)	322	-	-	(18)	(42)	60	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	6 963	20	38	-	7 021	212	13	32	-	257
Погашения	(1 766)	(15)	(81)	(12)	(1 874)	(53)	(6)	(75)	-	(134)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(62)	(21)	80	35	32
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	789	-	789	-	-	789	-	789
Прочие изменения валовой стоимости	(1 275)	(33)	(245)	30	(1 523)	-	-	-	-	-
На 31 декабря	10 420	135	11 004	118	21 677	311	63	10 855	61	11 290
Итого на 31 декабря	1 367 122	59 775	34 139	118	1 461 154	6 244	3 877	28 896	61	39 078

13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения валовой балансовой стоимости и соответствующих резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за 2020 год:

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц										
На 1 января	622 915	60 158	8 300	-	691 373	881	1 668	4 714	-	7 263
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	6 396	(6 207)	(189)	-	-	293	(247)	(46)	-	-
Перевод в стадию 2	(8 174)	8 680	(506)	-	-	(53)	184	(131)	-	-
Перевод в стадию 3	(4 488)	(2 729)	7 217	-	-	(55)	(279)	334	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	409 585	1 448	185	-	411 218	344	120	84	-	548
Погашения	(157 291)	(6 597)	(1 115)	-	(165 003)	(204)	(181)	(291)	-	(676)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(104)	416	2 775	-	3 087
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	378	-	378	-	-	378	-	378
Списания	-	-	(655)	-	(655)	-	-	(655)	-	(655)
Прочие изменения валовой стоимости	(39 943)	(5 685)	(539)	-	(46 167)	-	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	-	-	-	-	-	94	-	94
На 31 декабря	829 000	49 068	13 076	-	891 144	1 102	1 681	7 256	-	10 039
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости										
На 1 января	34 248	-	-	-	34 248	11	-	-	-	11
Новые созданные или приобретенные активы	512	-	-	-	512	-	-	-	-	-
Прочее создание резервов	-	-	-	-	-	3	-	-	-	3
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(6 451)	-	-	-	(6 451)	-	-	-	-	-
На 31 декабря	28 309	-	-	-	28 309	14	-	-	-	14
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства										
На 1 января	35 325	-	-	-	35 325	239	-	-	-	239
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 2	(3 566)	3 566	-	-	-	(10)	10	-	-	-
Перевод в стадию 3	(3)	-	3	-	-	-	-	-	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	85 359	10 960	130	-	96 449	1 028	227	70	-	1 325
Погашения	(1 200)	-	-	-	(1 200)	(3)	-	-	-	(3)
Прочее создание/(восстановление) резервов	-	-	-	-	-	234	47	(1)	-	280
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	1	-	1	-	-	1	-	1
Прочие изменения валовой стоимости	1 006	72	(3)	-	1 075	-	-	-	-	-
На 31 декабря	116 921	14 598	131	-	131 650	1 488	284	70	-	1 842

13. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>					<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	<i>Итого</i>	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	<i>Итого</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам										
На 1 января	21 421	1 002	40 637	-	63 060	373	106	36 999	-	37 478
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	122	(122)	-	-	-	1	(1)	-	-	-
Перевод в стадию 2	-	770	(770)	-	-	-	135	(135)	-	-
Перевод в стадию 3	(182)	(224)	406	-	-	(3)	(25)	28	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	12 154	1 117	696	-	13 967	131	377	373	-	881
Погашения	(9 787)	(671)	(1 551)	-	(12 009)	(171)	(82)	(603)	-	(856)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(69)	(67)	36	-	(100)
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	159	-	159	-	-	159	-	159
Выбытие дочерней компании	(2 285)	-	-	-	(2 285)	(117)	-	-	-	(117)
Списания	-	-	(1 006)	-	(1 006)	-	-	(1 006)	-	(1 006)
Прочие изменения валовой стоимости	(1 533)	(10)	(1 012)	-	(2 555)	-	-	-	-	-
На 31 декабря	19 910	1 862	37 559	-	59 331	145	443	35 851	-	36 439
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	7 369	203	8 844	140	16 556	250	113	8 599	30	8 992
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	54	(10)	(44)	-	-	44	(3)	(41)	-	-
Перевод в стадию 2	(95)	123	(28)	-	-	(5)	31	(26)	-	-
Перевод в стадию 3	(684)	(133)	817	-	-	(48)	(84)	132	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	3 228	12	29	-	3 269	109	8	-	-	117
Погашения	(1 674)	(12)	(58)	(13)	(1 757)	(45)	(4)	(53)	(3)	(105)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(83)	14	570	(40)	461
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	842	-	842	-	-	842	-	842
Прочие изменения валовой стоимости	(1 416)	(42)	(161)	(26)	(1 645)	-	-	-	39	39
На 31 декабря	6 782	141	10 241	101	17 265	222	75	10 023	26	10 346
Итого на 31 декабря	1 000 922	65 669	61 007	101	1 127 699	2 971	2 483	53 200	26	58 680

В стадии 2 и 3 строки «Новые созданные или приобретенные активы» в таблицах выше включены кредиты клиентам, переведенные в указанные стадии в течение отчетного периода.

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц представлено закладными по ипотечным кредитам физических лиц, а также прочими ипотечными активами, обеспеченными закладными. Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, возникают в результате сделок секьюритизации компании Группы в случае, когда юридическое приобретение закладных не соответствует критериям признания в связи с тем, что существенные риски и выгоды по закладным остаются у originатора ипотечных кредитов.

В 2021 году, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных, в том числе признанных в качестве прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, на общую сумму 482 880 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 343 641 млн рублей основного долга (в 2020 году: 421 491 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 299 183 млн рублей основного долга). Также в 2021 году, Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – «ИЖС») на общую сумму 5 572 млн рублей основного долга (в 2020 году: ноль).

В ноябре 2021 года Группа приобрела закладные с суммой основного долга 2 329 млн рублей, премией 82 млн рублей и накопленными процентами 13 млн рублей с целью дальнейшего выпуска ипотечных облигаций.

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости, представляют собой требования к ипотечным агентам и банкам, обеспеченные закладными по ипотечным кредитам физических лиц. Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным, которые выступают обеспечением по таким облигациям. По состоянию на 31 декабря 2021 года 88,8% (31 декабря 2020 года: 69,8%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены Кредитной организацией 1.

По состоянию на 31 декабря 2021 года облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом, балансовой стоимостью 1 320 млн рублей были внесены в имущественный пул КСУ (31 декабря 2020 года: 17 692 млн рублей).

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

	<i>31 декабря 2021 года</i>		<i>31 декабря 2020 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Выпущенные ипотечными агентами	2022 - 2047	7,6 - 11,0	2021 - 2049	7,6 - 11,0
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	2022 - 2024	7,8 - 12,0	2021 - 2024	7,8 - 12,0

По состоянию на 31 декабря 2021 года концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 129 585 млн рублей или 30,9% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2020 года: 87 269 млн рублей или 42,6%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 1 789 млн рублей (31 декабря 2020 года: 24 549 млн рублей).

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	39 411	(905)	38 506	2,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	18	(13)	5	72,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	7	(4)	3	57,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	12	(5)	7	41,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 129	(1 005)	124	89,0%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	40 577	(1 932)	38 645	4,8%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	21 537	(746)	20 791	3,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	520	(520)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	10 434	(9 768)	666	93,6%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	32 491	(11 034)	21 457	34,0%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	73 068	(12 966)	60 102	17,7%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	10 485	(343)	10 142	3,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	132	(36)	96	27,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	77	(52)	25	67,5%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	98	(83)	15	84,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	10 885	(10 776)	109	99,0%
Итого прочие кредиты физическим лицам	21 677	(11 290)	10 387	52,1%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 461 154	(39 078)	1 422 076	2,7%

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
Закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
без просроченных платежей	864 603	(2 705)	861 898	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	15 463	(1 430)	14 033	9,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	2 371	(632)	1 739	26,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1 423	(488)	935	34,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 285	(4 783)	2 502	65,7%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	891 145	(10 038)	881 107	1,1%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	28 309	(14)	28 295	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	28 309	(14)	28 295	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	131 650	(1 842)	129 808	1,4%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	131 650	(1 842)	129 808	1,4%

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	20 785	(393)	20 392	1,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	174	(6)	168	3,4%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	12	(1)	11	8,3%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	10	(8)	2	80,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	959	(793)	166	82,7%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	21 940	(1 201)	20 739	5,5%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	1 489	(521)	968	35,0%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	247	(85)	162	34,4%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	167	(126)	41	75,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 268	(2 268)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	33 220	(32 238)	982	97,0%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	37 391	(35 238)	2 153	94,2%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	59 331	(36 439)	22 892	61,4%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	6 777	(235)	6 542	3,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	143	(35)	108	24,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	107	(71)	36	66,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	125	(108)	17	86,4%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	10 112	(9 897)	215	97,9%
Итого прочие кредиты физическим лицам	17 264	(10 346)	6 918	59,9%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 127 699	(58 679)	1 069 020	5,2%

Концентрация кредитов клиентам по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Физические лица	1 105 468	908 409
Строительство	352 345	141 673
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	17 070	7 961
Финансы и инвестиции	11 893	53 013
Нефтегазовая и химическая отрасль	11 535	11 662
Торговля и услуги	11 416	7 677
Добыча полезных ископаемых	10 033	-
Транспорт	5 343	-
Промышленность	3 748	3 662
Исследования и разработки	2 918	2 783
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 757	1 859
Гостиницы и рестораны	1 114	1 569
Энергетика	689	1 008
Прочее	442	413
Итого кредиты клиентам	1 535 771	1 141 689

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 2021 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Несекьюритизированные закладные	255 618	(8 497)	247 121	3,3%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	817 676	(2 122)	815 554	0,3%
Прочие ипотечные агенты	10 497	(297)	10 200	2,8%
	828 173	(2 419)	825 754	0,3%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 083 791	(10 916)	1 072 875	1,0%

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Несекьюритизированные закладные	234 099	(8 531)	225 568	3,6%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	642 415	(1 143)	641 272	0,2%
Прочие ипотечные агенты	14 631	(364)	14 267	2,5%
	657 046	(1 507)	655 539	0,2%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	891 145	(10 038)	881 107	1,1%

Концентрация закладных

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2021 года внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитная организация 1 – 51% от общего объема закладных, Кредитная организация 2 – 13%, прочие – 10% (31 декабря 2020 года: Кредитная организация 1 – 55%, Кредитная организация 2 – 13%, прочие – 9%). 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.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 декабря 2021 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены через ипотечных агентов ДОМ.РФ и находятся в обращении, составила 391 435 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 390 897 млн рублей (31 декабря 2020 года: 351 887 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 350 487 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 1 866 млн рублей (31 декабря 2020 года: 1 077 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 369 210 млн рублей (31 декабря 2020 года: 266 744 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2021 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам, составила 16 272 млн рублей (31 декабря 2020 года: 16 870 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 57 млн рублей (31 декабря 2020 года: 50 млн рублей).

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

Анализ качества обеспечения закладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 31 декабря 2021 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа</i>	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	318 721	(1 773)	1 652	(831)
от 51% до 80%	725 686	(7 359)	5 457	(3 564)
свыше 80%	39 384	(1 784)	1 541	(1 136)
Итого	1 083 791	(10 916)	8 650	(5 531)

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными по состоянию на 31 декабря 2020 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа</i>	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	263 918	(1 427)	1 270	(670)
от 51% до 80%	591 207	(6 572)	5 579	(3 332)
свыше 80%	36 020	(2 039)	1 859	(1 269)
Итого	891 145	(10 038)	8 708	(5 271)

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлен анализ кредитного качества облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Выпущенные с баланса банка- оригинатора</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
Standard & Poor's, Moody's, Fitch				
BBB+, Baa1, BBB+	168	-	-	168
BBB-, Baa3, BBB-	438	10 240	(2)	10 676
Без рейтинга	614	-	-	614
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 220	10 240	(2)	11 458

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ кредитного качества облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Выпущенные с баланса банка-оригинатора</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
Standard & Poor's, Moody's, Fitch				
BBB+, Baa1, BBB+	486	-	-	486
BBB-, Baa3, BBB-	2 036	18 659	(13)	20 682
BB+, Ba1, BB+	-	6 211	(1)	6 210
Без рейтинга	917	-	-	917
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 439	24 870	(14)	28 295

По состоянию на 31 декабря 2021 года кредитное качество облигаций с ипотечным покрытием, выпущенных ипотечными агентами, балансовой стоимостью 438 млн рублей (31 декабря 2020 года: 1 870 млн рублей) было определено на основании внешнего кредитного рейтинга единственного поручителя – АО «ДОМ.РФ».

14. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
1 января 2020 года	26 811	37 468	64 279
Приобретение	4 112	562	4 674
Переоценка инвестиционной недвижимости	2 530	(56)	2 474
Капитализация расходов	97	786	883
Выбытие (примечание 23)	-	(37 500)	(37 500)
31 декабря 2020 года	33 550	1 260	34 810
Приобретение	1 700	47	1 747
Переоценка инвестиционной недвижимости	3 418	854	4 272
Капитализация расходов	43	-	43
Выбытие	-	(2 099)	(2 099)
НДС к возмещению	(60)	-	(60)
31 декабря 2021 года	38 651	62	38 713

Инвестиционная недвижимость представлена преимущественно объектами арендного жилья, в портфеле которого 11 проектов. По состоянию на 1 января 2020 года, а также на 31 декабря 2020 года в категории Прочее были отражены земельные участки и помещения имущественного комплекса, выбывшие в течение отчетного периода.

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 229 млн рублей (31 декабря 2020 года: 1 340 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2021 года накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 4 617 млн рублей (31 декабря 2020 года: 1 293 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории Прочее, – 17 млн рублей (31 декабря 2020 года: 111 млн рублей).

**14. Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

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

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Переоценка	4 272	2 474
Доходы от аренды	1 508	4 354
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 780	6 828
Эксплуатационные расходы	(355)	(330)
Налог на имущество	(68)	(214)
Реклама и продвижение	(26)	(63)
Расходы на управление	(23)	(31)
Страхование недвижимости	(4)	(2)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(476)	(640)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 304	6 188

Доходы от аренды в основном представлены доходами от передачи в операционную аренду помещений объектов инвестиционного имущества. Снижение доходов от аренды связано с отчуждением в конце 2020 года части помещений имущественного комплекса.

В таблице ниже представлены минимальные суммы будущих арендных платежей по операционной аренде:

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Сроком менее 1 года	1 202	425
Сроком от 1 года до 2 лет	252	77
Сроком от 2 лет до 3 лет	227	65
Сроком от 3 лет до 4 лет	193	20
Сроком от 4 лет до 5 лет	176	8
Более 5 лет	749	-
Итого	2 799	595

15. Основные средства и нематериальные активы

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств за 2021 год:

	<i>Земля</i>	<i>Офисная недвижимость</i>	<i>Прочие здания</i>	<i>Капитальные вложения</i>	<i>Вычислительная техника и офисное оборудование</i>	<i>Транспортные средства, неотделимые улучшения и прочее оборудование</i>	<i>Активы в форме права пользования</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная или переоцененная стоимость								
На 1 января 2021 года	100	1 480	127	1 709	2 778	1 478	4 834	12 506
Поступления	-	271	72	1 431	23	74	1 284	3 155
Ввод в эксплуатацию	-	267	-	(684)	365	52	-	-
Выбытия	-	-	-	(169)	(182)	(110)	(2 070)	(2 531)
Переоценка	12	(211)	-	-	14	-	-	(185)
На 31 декабря 2021 года	112	1 807	199	2 287	2 998	1 494	4 048	12 945
Накопленные амортизация и обесценение								
На 1 января 2021 года	-	(10)	(25)	(275)	(1 398)	(680)	(1 835)	(4 223)
Амортизация	-	(54)	(17)	-	(631)	(342)	(1 222)	(2 266)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	64	-	-	-	-	-	64
Выбытия	-	-	-	-	94	88	1 086	1 268
На 31 декабря 2021 года	-	-	(42)	(275)	(1 935)	(934)	(1 971)	(5 157)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2021 года	112	1 807	157	2 012	1 063	560	2 077	7 788

15. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств за 2020 год:

	<i>Земля</i>	<i>Офисная недвижимость</i>	<i>Прочие здания</i>	<i>Капитальные вложения</i>	<i>Вычислительная техника и офисное оборудование</i>	<i>Транспортные средства, неотделимые улучшения и прочее оборудование</i>	<i>Активы в форме права пользования</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная или переоцененная стоимость								
На 1 января 2020 года	98	1 478	126	1 345	1 884	1 199	4 337	10 467
Поступления	-	-	2	1 772	20	75	679	2 548
Ввод в эксплуатацию	-	-	-	(1 308)	990	319	-	1
Выбытия	-	-	(1)	(100)	(118)	(115)	(182)	(516)
Приобретение дочерней организации	-	-	-	-	2	-	-	2
Переклассификация	-	4	-	-	-	-	-	4
Переоценка	2	(2)	-	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2020 года	100	1 480	127	1 709	2 778	1 478	4 834	12 506
Накопленные амортизация и обесценение								
На 1 января 2020 года	-	(64)	(20)	(137)	(974)	(496)	(819)	(2 510)
Амортизация	-	(46)	(5)	(138)	(467)	(221)	(1 176)	(2 053)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	100	-	-	-	-	-	100
Приобретение дочерней организации	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Выбытия	-	-	-	-	44	37	160	241
На 31 декабря 2020 года	-	(10)	(25)	(275)	(1 398)	(680)	(1 835)	(4 223)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2020 года	100	1 470	102	1 434	1 380	798	2 999	8 283

15. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

В таблицах ниже представлено движение балансовой стоимости нематериальных активов за 2021 и 2020 год:

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2021 года	7 052	397	7 449
Поступления	3 873	211	4 084
Выбытия	(1 355)	(2)	(1 357)
Обесценение	(616)	-	(616)
На 31 декабря 2021 года	8 954	606	9 560
Накопленные амортизация и обесценение			
На 1 января 2021 года	(1 829)	(233)	(2 062)
Амортизация	(613)	(83)	(696)
Выбытия	61	3	64
На 31 декабря 2021 года	(2 381)	(313)	(2 694)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2021 года	6 573	293	6 866

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2020 года	4 161	321	4 482
Поступления	3 061	76	3 137
Выбытия	(170)	(152)	(322)
Приобретение дочерней организации	-	152	152
На 31 декабря 2020 года	7 052	397	7 449
Накопленные амортизация и обесценение			
На 1 января 2020 года	(1 404)	(132)	(1 536)
Амортизация	(556)	(250)	(806)
Выбытия	131	149	280
На 31 декабря 2020 года	(1 829)	(233)	(2 062)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2020 года	5 223	164	5 387

15. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

Группа осуществляет переоценку справедливой стоимости зданий, находящихся в собственности Группы, на регулярной основе, чтобы удостовериться, что их текущая стоимость не отличается существенно от их справедливой стоимости. Переоценка зданий, находящихся в собственности Группы, по рыночной стоимости была произведена по состоянию на 31 декабря 2021 года на основании результатов оценок, проведенных внутренним подразделением Группы, а также независимым оценщиком, обладающими необходимыми опытом и квалификацией.

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

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Первоначальная стоимость	1 255	1 255
Накопленные амортизация и обесценение	(545)	(508)
	710	747

16. Прочие активы

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента	7 109	3 307
Дебиторская задолженность в рамках получения мер поддержки	5 573	5 643
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	4 139	3 074
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	1 225	62
Прочая дебиторская задолженность	1 050	1 116
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	703	299
Дебиторская задолженность сервисных агентов	696	989
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	691	381
Прочие требования по банковской деятельности	651	322
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	564	238
Госпошлины	153	106
Дебиторская задолженность по агентскому договору	134	2 353
Прочее	1 083	954
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	23 771	18 844
Резерв под кредитные убытки	(3 182)	(2 747)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	20 589	16 097
Прочие нефинансовые активы		
Запасы, в том числе:		
<i>Жилая недвижимость, полученная в результате обращения взыскания</i>	7 153	7 837
<i>Жилая недвижимость, приобретенная с целью перепродажи</i>	1 964	2 321
<i>Прочие объекты, полученные в результате взыскания залога</i>	1 262	3 240
Активы по договорам	954	1 371
Прочие авансы выданные	5 030	1 663
НДС к возмещению	2 876	2 961
Прочее	872	1 367
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	16 101	14 033
Резерв под обесценение	(1 018)	(337)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	15 083	13 696
Итого прочие активы	35 672	29 793

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков представлена в основном дебиторской задолженностью контрагентов по оплате инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг.

**16. Прочие активы (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе дебиторской задолженности по агентскому договору отражено требование по агентскому договору о выплате возмещений гражданам – участникам долевого строительства компанией Группы в размере 134 млн рублей (на 31 декабря 2020 года: 2 353 млн рублей).

Жилая недвижимость, приобретенная с целью перепродажи, представлена преимущественно объектами недвижимости, права по которым приобретены в рамках финансирования строительства жилых объектов.

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

Прочие объекты, полученные в результате взыскания залога, не включают объекты жилой недвижимости, полученной в результате обращения взыскания.

За 2021 год, чистый доход по операциям с жилой недвижимостью составил 1 602 млн рублей (за 2020 год: 398 млн рублей).

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

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за 2021 и 2020 годы:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2021 год</i> <i>Итого</i>
На 1 января	504	-	2 243	2 747
Перевод в стадию 3	(6)	-	6	-
Создание резервов	470	15	36	521
Списания	-	-	(86)	(86)
На 31 декабря	968	15	2 199	3 182

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2020 год</i> <i>Итого</i>
На 1 января	176	581	757
Перевод в стадию 3	(3)	3	-
Создание резервов	331	1 658	1 989
Прочие изменения	-	1	1
На 31 декабря	504	2 243	2 747

16. Прочие активы (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за 2021 и 2020 годы:

	<i>1 января 2021 года</i>	<i>Создание/ (восстановление)</i>	<i>Приобретение дочерних компаний</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	175	21	-	196
Прочие авансы выданные	121	(59)	231	293
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	41	488	-	529
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	337	450	231	1 018
	<i>1 января 2020 года</i>	<i>(Восстановление)/ создание</i>	<i>Списания и использование</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	216	(41)	-	175
Прочие авансы выданные	301	(170)	(10)	121
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	-	41	-	41
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	517	(170)	(10)	337

Увеличение резервов в 2021 году связано преимущественно с ростом долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента.

17. Средства финансовых учреждений

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Сделки прямого «репо»	81 062	18 834
Прочие счета финансовых учреждений	37 065	-
Срочные кредиты и депозиты банков-резидентов	21 861	15 082
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков-резидентов	64	65
Итого средства финансовых учреждений	140 052	33 981

По состоянию на 31 декабря 2021 года обязательства по сделкам прямого «репо» обеспечены:

- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 33 726 млн рублей (31 декабря 2020 года: 16 696 млн рублей);
- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 27 851 млн рублей (31 декабря 2020 года: 3 386 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 25 495 млн рублей (31 декабря 2020 года: 2 101 млн рублей).

18. Средства клиентов

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Текущие и расчетные счета	49 603	41 167
Срочные депозиты	48 405	40 862
Счета эскроу государственных юридических лиц	1 129	-
Итого средства государственных и общественных организаций	99 137	82 029
Текущие и расчетные счета	10 023	5 932
Срочные депозиты	35 681	35 390
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	3 774	1 715
Итого средства негосударственных юридических лиц	49 478	43 037
Текущие счета и счета до востребования	34 805	22 216
Срочные депозиты	47 821	41 099
Счета эскроу физических лиц	272 052	80 114
Итого средства физических лиц	354 678	143 429
Итого средства клиентов	503 293	268 495

18. Средства клиентов (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2021 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 95 794 млн рублей или 19,0% (31 декабря 2020 года: 87 730 млн рублей или 32,7%).

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

В состав срочных депозитов входят вклады физических лиц в сумме 47 821 млн рублей (на 31 декабря 2020 года: 41 099 млн рублей). В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Группа обязана вернуть сумму вклада физического лица по первому требованию вкладчика. В случаях, когда срочный вклад возвращается вкладчику по его требованию до истечения срока, проценты по вкладу выплачиваются в размере, соответствующем размеру процентов, выплачиваемых банком по вкладам до востребования, если договором не предусмотрен иной размер процентов.

Средства клиентов по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Физические лица	354 678	143 429
Финансы и инвестиции	82 885	81 240
Страхование	22 478	17 537
Строительство	14 172	9 545
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	12 565	6 643
Торговля и услуги	11 039	6 095
Промышленность	2 545	1 533
Федеральные органы исполнительной власти	590	-
Общественные организации	504	113
Прочие отрасли	1 837	2 360
Итого средства клиентов	503 293	268 495

19. Облигации выпущенные

<i>Вид выпущенной долговой ценной бумаги</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>		<i>31 декабря 2020 года</i>	
	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	797 598	795 267	644 824	663 046
Биржевые корпоративные облигации	127 215	128 106	109 522	110 749
Корпоративные облигации с государственной гарантией	11 114	11 276	13 670	13 954
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные прочими ипотечными агентами	661	644	1 608	1 595
Итого облигации выпущенные	936 588	935 293	769 624	789 344

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы, представляют собой однотраншевые 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.

В 2021 году компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ», в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

- ▶ Кредитная организация 1 (номинальная стоимость выпущенных облигаций составила 7 830 млн рублей);
- ▶ Кредитная организация 2 (номинальная стоимость выпущенных облигаций составила 48 293 млн рублей);
- ▶ Кредитная организация 3 (номинальная стоимость выпущенных облигаций составила 69 303 млн рублей);
- ▶ Кредитная организация 4 (номинальная стоимость выпущенных облигаций составила 207 605 млн рублей);
- ▶ Кредитная организация 5 (номинальная стоимость выпущенных облигаций составила 10 093 млн рублей).

19. Облигации выпущенные (продолжение)

В 2021 году компания Группы выпустила облигации объемом 9 749 млн рублей, 1 857 млн рублей и 31 410 млн рублей с фиксированными ставками купона 7,65%, 5,5% и 6,8% соответственно, а также облигации объемом 5 353 млн рублей с плавающей ставкой, обеспеченные залладными. На 31 декабря 2021 года значительная часть облигаций выкуплены Группой.

В 2021 году компания Группы выпустила облигации объемом 11 252 млн рублей с фиксированной ставкой купона 6,9%, обеспеченные залладными АО «ДОМ.РФ». По состоянию на 31 декабря 2021 года облигации в размере 5 805 млн рублей выкуплены Группой.

В 2021 году ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в ноябре 2022 года и фиксированной ставкой купона 8,6%.

В 2021 году в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства были выпущены биржевые корпоративные облигации номинальной стоимостью 10 000 млн рублей и 10 000 млн рублей со сроком погашения ноябрь 2024 года и ноябрь 2023 года и фиксированной ставкой купона 8,0% и 9,1% соответственно, обеспеченные поручительством АО «ДОМ.РФ».

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

Обязательство / Тип ставки	31 декабря 2021 года			31 декабря 2020 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
Ставка:						
фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации	2023 - 2024	18 532	8,0 - 9,1	-	-	-
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2022	1 223	9,1	2021 - 2022	3 857	8,3 - 9,1
		19 755			3 857	
Ставка:						
фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2022 - 2050	109 574	4,8 - 8,6	2023 - 2050	110 749	0,1 - 8,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2022 - 2033	528	5,1 - 7,7	2033	625	5,1
		110 102			111 374	
Плавающая ставка						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2023 - 2034	9 525	7,5 - 9,3	2023 - 2028	9 472	6,8
		9 525			9 472	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2051	555 790	5,2 - 11,5	2029 - 2051	414 120	5,8 - 11,5
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2051	239 477	Расчетная	2037 - 2051	248 926	Расчетная
Выпущенные прочими ипотечными агентами с фиксированной до погашения ставкой	2045 - 2047	644	3,0 - 9,0	2043 - 2047	1 595	3,0 - 10,5
		795 911			664 641	
Итого облигации выпущенные		935 293			789 344	

20. Прочие заемные средства

Обязательство / Тип ставки	31 декабря 2021 года			31 декабря 2020 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка:						
фиксированная до погашения						
Займы Компании 1	2025 - 2031	7 406	0,5	2025-2031	6 659	0,5
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2022 - 2068	2 463	5,0 - 9,3	2021 - 2068	3 379	5,3 - 9,3
Прочие кредиты и займы полученные	2022 - 2025	1 898	4,0 - 10,25	2021 - 2023	739	0,1
Обязательства по договорам аренды оборудования	2022	10	8,7 - 9,0	2021	25	0,1
		11 777			10 802	
Плавающая ставка						
Кредит Компании 2	2048	39 735	5,2 - 6,2	2048	39 260	3,3 - 6,5
Кредит Компании 3	-	-	-	2021	14 230	2,25 - 3,5
		39 735			53 490	
Итого прочие заемные средства		51 512			64 292	

Кредит Компании 2 с плавающей ставкой в размере 14 000 млн рублей предоставлен Группе на срок до июня 2048 года. Эффективная процентная ставка по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 7,4%.

Кредит Компании 2 в размере 40 000 млн рублей предоставлен Группе во втором квартале 2020 года на срок до июня 2048 года. До 31 декабря 2020 года действовала ставка 6,5%, начиная с 1 января 2021 года ставка устанавливается плавающая, привязанная к значению индекса потребительских цен. Эффективная процентная ставка по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 8,2%. Кредит предоставлен на цели финансирования (рефинансирования) в рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества. Согласно МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» Группа дисконтировала данный кредит с использованием соответствующей рыночной ставки. Сумма дохода от первоначального признания составила 10 277 млн рублей (примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года Займы Компании 1 представлены займами:

- ▶ с суммой основного долга 6 800 млн рублей, фиксированной ставкой 0,51% и сроком погашения в 2031 году;
- ▶ с суммой основного долга 7 100 млн рублей, фиксированной ставкой 0,51% и сроком погашения в 2025 году.

Займы Компании 1 обеспечены залладными стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 16 272 млн рублей (31 декабря 2020 года: 16 870 млн рублей) (примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2021 года в соответствии с графиком платежей погашен кредит Компании 3, полученный в рамках реализации механизма предоставления кредитов, направленного на поддержку кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства. Сумма погашенного основного долга составила 14 407 млн рублей.

21. Оценочные обязательства

В таблицах ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за 2021 и 2020 годы.

	<i>1 января 2021 года</i>	<i>(Восстанов- ление)/ создание</i>	<i>Списание и использо- вание</i>	<i>Приобрете- ние дочерних компаний</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера					
Финансовые гарантии	1 600	(320)	-	-	1 280
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	1 662	(52)	-	-	1 610
Прочие неиспользованные кредитные линии	491	1 228	-	-	1 719
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	3 753	856	-	-	4 609
Резервы по прочим видам деятельности					
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	44	123	-	-	167
Резервы по гарантийным обязательствам	53	85	(57)	-	81
Резервы по претензиям и штрафам	1	-	(1)	-	-
Итого резервы по прочим видам деятельности	98	208	(58)	-	248
Прочие резервы					
Гарантии исполнения обязательств	1 320	3 703	(314)	-	4 709
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	337	(27)	-	-	310
Обязательства по судебным искам	1 075	(728)	(302)	-	45
Прочие оценочные обязательства	1 206	54	(23)	55	1 292
Итого прочие резервы	3 938	3 002	(639)	55	6 356
Итого оценочные обязательства	7 789	4 066	(697)	55	11 213

21. Оценочные обязательства (продолжение)

	<i>1 января 2020 года</i>	<i>Создание/ (восстанов- ление)</i>	<i>Списание и использо- вание</i>	<i>Выбытие</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера					
Финансовые гарантии	1 600	-	-	-	1 600
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	266	1 396	-	-	1 662
Прочие неиспользованные кредитные линии	187	304	-	-	491
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	2 053	1 700	-	-	3 753
Резервы по прочим видам деятельности					
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	58	113	(127)	-	44
Резервы по гарантийным обязательствам	83	(1)	(29)	-	53
Резервы по претензиям и штрафам	41	(40)	-	-	1
Итого резервы по прочим видам деятельности	182	72	(156)	-	98
Прочие резервы					
Гарантии исполнения обязательств	1 008	312	-	-	1 320
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	347	-	(10)	-	337
Обязательства по судебным искам	120	1 046	(91)	-	1 075
Прочие оценочные обязательства	-	201	-	1 005	1 206
Итого прочие резервы	1 475	1 559	(101)	1 005	3 938
Итого оценочные обязательства	3 710	3 331	(257)	1 005	7 789

В составе прочих оценочных обязательств на 31 декабря 2021 года отражены обязательства в отношении переданного имущества (примечание 23) в размере 1 180 млн рублей (31 декабря 2020 года: 1 206 млн рублей).

Гарантийные обязательства

Резервы по гарантийным обязательствам относятся к договорам реализации инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг.

22. Прочие обязательства

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	6 338	6 036
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	3 932	3 861
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	2 632	4 176
Производные финансовые обязательства	2 561	1 865
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	386	149
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	333	119
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	311	265
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	303	5 216
Обязательства по Программе помощи заемщикам	-	179
Прочее	1 920	636
Итого прочие финансовые обязательства	18 716	22 502
Прочие нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	1 092	1 048
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	972	1 370
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	610	-
Социальные взносы	599	927
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	71	580
Прочее	882	378
Итого прочие нефинансовые обязательства	4 226	4 303
Итого прочие обязательства	22 942	26 805

Обязательства по обратной поставке ценных бумаг представляют собой обязательства, возникшие в результате продажи облигаций, полученных по сделкам обратного «репо» (примечание 10).

Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами преимущественно связаны с поступлениями денежных средств по залладным, выкупленным у оригинаторов ипотечных кредитов в преддверии сделки секьюритизации.

В таблице ниже представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых обязательств, 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 финансовых инструментов. Условные суммы отражают объем операций и не отражают кредитный риск.

	<i>31 декабря 2021 года</i>			<i>31 декабря 2020 года</i>		
	<i>Условная основная сумма</i>	<i>Справедливая стоимость</i>		<i>Условная основная сумма</i>	<i>Справедливая стоимость</i>	
		<i>Актив</i>	<i>Обязатель- ство</i>		<i>Актив</i>	<i>Обязатель- ство</i>
Процентный СВОП	98 854	-	2 527	59 906	-	1 865
Валютный СВОП	74	-	34	74	-	2
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	98 928	-	2 561	59 980	-	1 867

23. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2021 года акционерный капитал ДОМ.РФ состоит из 63 925 526 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2020 года: 63 925 526 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2020 года: 2 500 рублей). По состоянию на 31 декабря 2021 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2020 года: 270 млн рублей).

22 апреля 2021 года было принято решение уменьшить уставный капитал на 70 317 млн рублей путем уменьшения номинальной стоимости одной обыкновенной акции с 2 500 до 1 400 рублей. Уменьшение уставного капитала отражено в обобщенной консолидированной финансовой отчетности Группы путем увеличения нераспределенной прибыли.

В 2021 году Группа объявила дивиденды в размере 14 080 млн рублей по обыкновенным акциям, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 13 160 млн рублей за 2020 год (205,86 рублей на акцию);
- ▶ недвижимым имуществом в размере 920 млн рублей за 1 квартал 2021 года (14,39 рублей на акцию).

В 2020 году Группа объявила дивиденды за 2019 год в размере 5 086 млн рублей по обыкновенным акциям (79,56 рублей на акцию), в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 5 086 млн рублей, которые были выплачены в октябре 2020 года;
- ▶ недвижимым имуществом в размере ноль млн рублей.

Кроме того, было принято решение о распределении средств в размере 1 755 млн рублей в пользу некоммерческой организации 1, а также 1 623 млн рублей в пользу некоммерческой организации 2 за счет нераспределенной прибыли. Данные операции отражены как распределение в пользу акционера в обобщенном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

Также Группа объявила дивиденды по итогам 6 месяцев 2020 года в размере 9 801 млн рублей по обыкновенным акциям (153,32 рубля за акцию), которые были выплачены денежными средствами в октябре 2020 года.

Кроме того, было принято решение о распределении средств в размере 372 млн рублей в пользу некоммерческой организации 1 за счет нераспределенной прибыли. Данная операция отражена как распределение в пользу акционера в обобщенном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

Управление капиталом

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

Отношение собственных средств Группы к сумме активов представлено таблице ниже:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Итого собственные средства	157 588	139 699
Итого активы	1 824 031	1 331 799
Отношение собственных средств к сумме активов	8,6%	10,5%

Группа оценивает нормативы финансовой устойчивости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 225-ФЗ»), а также с учетом нормативных актов Банка России. Для оценки нормативов Группа использует модели количественной оценки кредитного риска, основанные на внутренних рейтингах кредитоспособности и разработанные в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженного риску дефолта на момент возможного дефолта.

По состоянию на отчетную дату Группой соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.

23. Капитал (продолжение)

Управление капиталом (продолжение)

Ниже приведен расчет норматива достаточности собственных средств (капитала) Группы в соответствии с требованиями Федерального закона № 225-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 года № 1680 «О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере» по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года.

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Капитал 1-го уровня	116 608	107 065
Капитал 2-го уровня	33 782	26 846
Итого Капитал	150 390	133 911
Активы, взвешенные с учетом риска	873 170	476 710
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	17,2%	28,1%

24. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	1 804 689	(1 610)	1 803 079
Финансовые гарантии	1 600	(1 280)	320
Прочие неиспользованные кредитные линии	65 522	(1 719)	63 803
	1 871 811	(4 609)	1 867 202
Прочие обязательства кредитного характера			
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	14	-	14
	14	-	14
Итого обязательства кредитного характера	1 871 825	(4 609)	1 867 216
Прочие обязательства			
Гарантии исполнения обязательств	69 870	(4 709)	65 161
Аккредитивы	15 571	-	15 571
Итого прочие обязательства	85 441	(4 709)	80 732
Итого договорные и условные обязательства	1 957 266	(9 318)	1 947 948

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	956 216	(1 662)	954 554
Финансовые гарантии	1 600	(1 600)	-
Прочие неиспользованные кредитные линии	19 515	(491)	19 024
	977 331	(3 753)	973 578
Прочие обязательства кредитного характера			
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	1 552	-	1 552
	1 552	-	1 552
Итого обязательства кредитного характера	978 883	(3 753)	975 130
Прочие обязательства			
Гарантии исполнения обязательств	33 556	(1 320)	32 236
Аккредитивы	10 097	-	10 097
Итого прочие обязательства	43 653	(1 320)	42 333
Итого договорные и условные обязательства	1 022 536	(5 073)	1 017 463

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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.

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

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

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 кредитного характера за 2021 год:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<u>2021 год</u> <i>Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 085	577	-	1 662
Перевод в стадию 1	160	(160)	-	-
Перевод в стадию 2	(21)	21	-	-
Перевод в стадию 3	(5)	-	5	-
Новые созданные обязательства	230	7	-	237
Прочее (восстановление)/создание резервов	(725)	(192)	628	(289)
На 31 декабря	724	253	633	1 610
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	301	190	-	491
Новые созданные обязательства	475	1 075	3	1 553
Прочее восстановление резервов	(152)	(173)	-	(325)
На 31 декабря	624	1 092	3	1 719
Финансовые гарантии				
На 1 января	-	-	1 600	1 600
Восстановление резервов	-	-	(320)	(320)
На 31 декабря	-	-	1 280	1 280
Итого на 31 декабря	1 348	1 345	1 916	4 609

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за 2020 год:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2020 год Итого
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	266	-	-	266
Перевод в стадию 2	(17)	17	-	-
Новые созданные обязательства	876	432	-	1 308
Прочее (восстановление)/создание резервов	(40)	128	-	88
На 31 декабря	1 085	577	-	1 662
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	187	-	-	187
Новые созданные обязательства	334	171	-	505
Прочее (восстановление)/создание резервов	(203)	2	-	(201)
На 31 декабря	318	173	-	491
Финансовые гарантии				
На 1 января	-	-	1 600	1 600
На 31 декабря	-	-	1 600	1 600
Итого на 31 декабря	1 403	750	1 600	3 753

Налогообложение

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

В 2019-2021 годах проводилось дальнейшее внедрение механизмов, направленных против уклонения от уплаты налогов, в том числе с использованием агрессивных структур налогового планирования. В частности, в российское налоговое законодательство были введены нормы, предусматривающие запрет на уменьшение налогоплательщиком налоговой базы в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни и объектах налогообложения или вследствие совершения операций, основной целью которых является неуплата (неполная уплата) суммы налога, а также в случаях, когда обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, не являющимся стороной договора, заключенного с налогоплательщиком, и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону.

С 2020 года доходы при выполнении функций агента и расходы, подлежащие компенсации за счет таких доходов, не подлежат налогообложению, в этой связи Группе необходимо вести отдельный учет осуществляемых Группой операций. В связи с тем, что в настоящее время не сформировалась однозначная практика применения указанных выше норм, существует неопределенность относительно порядка их применения и возможной интерпретации российскими налоговыми органами.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в отношении корректности учета доходов и расходов для целей налогового учета. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Налогообложение (продолжение)

В результате могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. По общему правилу, налоговые проверки, проводимые по решению налоговых органов Российской Федерации, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году, когда было принято решение о проведении налоговой проверки (исключение из данного правила предусмотрено режимом налогового мониторинга, который применяется некоторыми компаниями Группы). При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

Несмотря на то, что в соответствии с российским налоговым законодательством отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, внутригрупповые сделки могут проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы трансфертного ценообразования. За 2021 год Группа определила свои налоговые обязательства на основе фактических цен сделок.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2021 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и позиция Группы по вопросам, связанным с налоговым, валютным и таможенным законодательством, будет поддержана налоговыми органами и судами.

25. Информация по сегментам

Сегмент – это компонент бизнес-деятельности АО «ДОМ.РФ», генерирующий доходы и расходы (включая доходы и расходы, связанные с операциями с другими компонентами), операционные результаты которого регулярно рассматриваются менеджментом АО «ДОМ.РФ», отвечающим за операционные решения, с целью принятия решений о ресурсах, распределяемых между сегментами, и оценки результатов их деятельности, а также в отношении которого имеется дискретная финансовая информация.

В целях управления Группа выделяет шесть отчетных сегментов и категорию «Прочие сегменты», а также блок межсегментных операций:

Проектное финансирование Секьюритизация	Деятельность в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу. Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ», включая сделки, заключенные компанией Группы включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
Арендное жилье	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФН, а также 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 для целей жилищного строительства, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.
Ипотека и розничный бизнес	Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, в том числе рефинансированных в рамках секьюритизации. Операции с розничными клиентами, в том числе ипотечное кредитование, аккредитивы и депозиты страховых компаний ипотеки, Private banking, транзакционный бизнес и кросс-продажи, а также операции на финансовых рынках.
Казначейство	Управление ликвидностью группы, операции и позиция по ценным бумагам, трейдинг, межбанковские кредиты, выпуск корпоративных облигаций и облигаций для финансирования инфраструктурных проектов, а также балансировка трансфертного результата с другими сегментами.
Прочие сегменты	Операционные сегменты, которые не являются отчетными, а также кредитование корпоративных клиентов и малого бизнеса.
Межсегментные операции	Внутригрупповые операции между сегментами Группы, исключаемые в рамках консолидации.

25. Информация по сегментам (продолжение)

Результаты сегментов формируются путем распределения консолидированных финансовых результатов деятельности Группы по МСФО за соответствующий отчетный период с учетом утвержденных менеджментом Группы подходов и методик. Трансфертный результат рассчитывается по каждой сделке, стороной по которой является какая-либо из компаний Группы. Ставка трансферта применяется индивидуально к каждой сделке. Трансфертные доходы и расходы отражаются в финансовом результате того сегмента, к которому относятся объемные показатели по сделке. Исключением являются сделки, фондирование которых в общем случае обеспечивается внутренними ресурсами сегмента.

Финансовые результаты сегментов включают результаты внутригрупповых и межсегментных операций, которые представляются развернуто на уровне отчета о финансовом положении и отчета о прибылях и убытках.

Процентные доходы и расходы сегментов включают трансфертные доходы и расходы, полученные сегментами за отчетный период с учетом применения принятых в АО «ДОМ.РФ» внутренних трансфертных ставок. Трансфертные ставки определяются на основе рыночных индикаторов процентных ставок.

Расходы по административно-хозяйственной деятельности и амортизации делятся на прямые и косвенные.

Финансовым результатом сегмента в общем случае является полученная им операционная прибыль, а именно операционные доходы за вычетом прямых административно-хозяйственных расходов и амортизации. Финансовым результатом сегмента «Казначейство» является операционная прибыль за вычетом расхода по текущему налогу на прибыль по обособленной налоговой базе по ряду операций с ценными бумагами.

Руководство осуществляет мониторинг операционных результатов деятельности каждого из сегментов отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов их деятельности. В соответствии с утвержденными менеджментом Группы подходами и методиками в финансовом результате сегмента «Казначейство» выделена сумма расхода/экономии по налогу на прибыль ввиду обособленного определения налоговой базы по ряду операций с ценными бумагами и налогообложения финансового результата от данных операций по специальной налоговой ставке.

У Группы нет клиентов, выручка от операций с которыми превышает 10% от общей суммы выручки от операций с внешними клиентами.

25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2021 год:

	<i>Проектное финансирование</i>	<i>Секьюритизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	14 522	52 225	1 114	1 088	24 020	8 813	2 858	(1 772)	102 868
Процентные расходы	(399)	(44 900)	-	-	(3 616)	(18 283)	(1 864)	1 760	(67 302)
<i>Межсегментные (расходы)/доходы</i>	<i>(4 004)</i>	<i>(114)</i>	<i>(2 812)</i>	<i>(202)</i>	<i>(14 880)</i>	<i>13 896</i>	<i>8 116</i>	-	-
Чистые процентные доходы	10 119	7 211	(1 698)	886	5 524	4 426	9 110	(12)	35 566
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(2 369)	(949)	(18)	-	(175)	321	984	-	(2 206)
Чистый доход по операциям агента	-	-	-	15 110	-	-	-	-	15 110
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	4 486	-	-	-	818	-	5 304
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	840	-	(24)	-	1 160	(131)	1 906	-	3 751
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	11	-	-	-	69	-	101	(112)	69
Прочие операционные доходы/(расходы)	1 816	(30)	1 718	347	656	(1 028)	(4 686)	1 743	536
Операционные доходы	10 417	6 232	4 464	16 343	7 234	3 588	8 233	1 619	58 130
Прямые административно- хозяйственные расходы и амортизация	(2 759)	(3 453)	(243)	(781)	(4 615)	(438)	(3 534)	112	(15 711)
Операционная прибыль	7 658	2 779	4 221	15 562	2 619	3 150	4 699	1 731	42 419
Не аллоцируемые расходы: <i>Косвенные административно- хозяйственные расходы и амортизация</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	(8 068)
<i>Расход по налогу на прибыль</i>	-	-	-	-	-	(1 107)	-	-	(1 043)
Чистая прибыль						2 043			33 308

25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2020 год:

	<i>Проектное финансирование</i>	<i>Секьюритизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	5 411	34 291	1 156	661	24 759	11 220	2 287	(3 489)	76 296
Процентные расходы	(423)	(29 470)	-	-	(4 784)	(19 995)	(1 074)	3 489	(52 257)
<i>Межсегментные (расходы)/доходы</i>	<i>(2 174)</i>	<i>74</i>	<i>(2 606)</i>	<i>(203)</i>	<i>(14 522)</i>	<i>14 898</i>	<i>4 533</i>	-	-
Чистые процентные доходы	2 814	4 895	(1 450)	458	5 453	6 123	5 746	-	24 039
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(1 633)	(1 276)	2	-	(2 175)	(363)	336	-	(5 109)
Чистый доход по операциям агента	-	-	-	16 724	-	-	-	-	16 724
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	2 627	-	-	-	3 561	-	6 188
Чистые комиссионные доходы/(расходы) (Убыток)/прибыль по прочим видам деятельности	520	-	-	-	1 591	(118)	602	-	2 595
Прочие операционные (расходы)/доходы	(977)	2	(168)	(2 613)	524	10 312	(888)	-	6 192
Операционные доходы	724	3 621	1 011	14 569	5 376	15 954	10 309	-	51 564
Прямые административно- хозяйственные расходы и амортизация	(1 611)	(2 333)	(217)	(332)	(3 831)	(207)	(1 076)	-	(9 607)
Операционный (убыток)/прибыль	(887)	1 288	794	14 237	1 545	15 747	9 233	-	41 957
Не аллоцируемые расходы: <i>Косвенные административно- хозяйственные расходы и амортизация</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	(13 796)
<i>Расход по налогу на прибыль</i>	-	-	-	-	-	(1 411)	-	-	(1 841)
Чистая прибыль						14 336			26 320

25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	<i>Проектное финансирование</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	43 598	1 658	3 195	3 876	134 339	1 902	(7 695)	180 873
Ипотечные активы	-	815 451	-	-	255 887	20 430	511	(7 889)	1 084 390
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	321 327	-	14 342	-	-	-	4 559	(667)	339 561
Прочие кредиты клиентам	4 835	-	-	-	10 390	2 420	57 516	(2 419)	72 742
Инвестиционные ценные бумаги	-	-	-	-	-	105 623	-	(55 709)	49 914
Инвестиционная недвижимость	-	-	38 531	64	-	-	-	118	38 713
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	14 654	-	14 654
Прочие активы	-	772	-	8 477	2 427	51	31 457	-	43 184
Итого активы	326 162	859 821	54 531	11 736	272 580	262 863	110 599	(74 261)	1 824 031
Прочие заемные средства	-	-	-	-	-	47 820	3 692	-	51 512
Облигации выпущенные	-	854 823	-	-	6 290	139 371	-	(65 191)	935 293
Средства клиентов	269 026	-	-	-	114 126	76 159	51 673	(7 691)	503 293
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	140 052	-	-	140 052
Оценочные обязательства	1 088	-	-	296	-	-	9 829	-	11 213
Прочие обязательства	-	5 315	941	257	-	6 372	15 177	(2 982)	25 080
Итого обязательства	270 114	860 138	941	553	120 416	409 774	80 371	(75 864)	1 666 443

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	<i>Проектное финансирование</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	52 035	827	3 761	3 395	69 344	952	(5 891)	124 423
Ипотечные активы	-	643 225	-	-	238 834	68 305	-	(40 883)	909 481
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	126 601	-	14 324	-	-	-	311	(514)	140 722
Прочие кредиты клиентам	33	-	-	-	7 476	591	24 795	(88)	32 807
Инвестиционные ценные бумаги	-	-	-	-	-	35 747	-	-	35 747
Инвестиционная недвижимость	-	-	33 515	-	-	-	1 262	33	34 810
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	13 670	-	13 670
Прочие активы	-	1 015	-	1 749	2 325	53	34 997	-	40 139
Итого активы	126 634	696 275	48 666	5 510	252 030	174 040	75 987	(47 343)	1 331 799
Прочие заемные средства	14 230	-	-	-	-	45 920	4 142	-	64 292
Облигации выпущенные	-	689 462	-	-	10 687	130 167	-	(40 972)	789 344
Средства клиентов	81 048	-	-	-	89 965	68 974	34 399	(5 891)	268 495
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	33 981	-	-	33 981
Оценочные обязательства	1 544	-	-	1 133	113	-	5 172	(173)	7 789
Прочие обязательства	-	5 228	779	580	-	7 900	14 018	(306)	28 199
Итого обязательства	96 822	694 690	779	1 713	100 765	286 942	57 731	(47 342)	1 192 100

26. 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 обобщенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

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:

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Договоры поручительства	14	1 552
Кредиты клиентам (облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные)	1 220	4 370

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

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
Доход по кредитам клиентам (облигациям с ипотечным покрытием, классифицируемым как займы выданные)	165	402
Доход по предоставленным поручительствам	-	2

27. 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

В 2021 году продолжилось восстановление российской экономики после спада, вызванного пандемией коронавируса. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 году ВВП вырос на 4,6%, на фоне снижения на 2,7% в 2020 году. По данным Росстата, промышленное производство в 2021 году выросло на 5,3% по сравнению с 2020 годом.

По данным Росстата, в условиях роста деловой активности и действия ограничений на приток иностранной рабочей силы в декабре 2021 года безработица снизилась до 4,3% от рабочей силы (-1,6 п.п. с начала года). Средняя заработная плата в январе – ноябре 2021 года в номинальном выражении выросла на 9,5% к аналогичному периоду 2020 года, в реальном – на 2,8%.оборот розничной торговли в 2021 году увеличился на 7,3% к 2020 году, в том числе непродовольственными товарами – на 12,3%, по сравнению с уровнем «доковидного» 2019 года рост составил 3,9% и 7,1% соответственно.

По итогам 2021 года годовая инфляция выросла до 8,4%, что значительно выше целевого уровня Банка России (4,0%). В условиях возросших инфляционных рисков Банк России с начала 2021 года повысил ключевую ставку в общей сложности на 5,25 п.п. до 9,5% в феврале 2022 года. На фоне повышения ключевой ставки и пересмотра участниками рынка ожиданий по ее дальнейшей траектории, роста доходностей долговых обязательств на глобальных рынках и усиления геополитической напряженности выросла доходность ОФЗ, в том числе на выпуски сроком до года – на 3,7-4,0 п.п. до 7,4-8,2%, на долгосрочные выпуски (свыше 5 лет) – на 1,5-3,0 п.п. до 8,4% (по состоянию на 31 декабря 2021 года).

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

Рынок ипотечного кредитования

По данным Банка России, в январе – декабре 2021 года средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам составила 7,49%. После достижения минимума в июне 2021 года (7,07%) к концу 2021 года средневзвешенная ставка выросла до 7,81% (+0,45 п.п. с начала года), в том числе по кредитам, выданным на первичном рынке, – 5,88% (+0,05 п.п.), на вторичном рынке – 8,91% (+0,88 п.п.).

По итогам 2021 года выдано 1 908 тысяч ипотечных кредитов (+7,2% к 2020 году) на 5 699 млрд рублей (+28,2%), в том числе на первичном рынке – 476 тысяч кредитов (-1,6%) на 1 881 млрд рублей (+25,5%), на вторичном рынке – 1 433 тысячи кредитов (+10,5%) на 3 819 млрд рублей (+29,6%).

Портфель ипотечных кредитов на балансе банков по итогам 2021 года увеличился на 26,4% до 12,0 трлн рублей. При сохранении высоких темпов роста доля просроченной задолженности на срок свыше 90 дней по состоянию на 1 декабря 2021 года по ипотечным и жилищным кредитам составила 0,78%, снизившись с начала года на 0,39 п.п. Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года раскрыта в примечании 30. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 4 и 13.

Рынок жилья и строительства

По данным Росстата, в 2021 году введено 92,6 млн кв. м жилья (+12,7% к 2020 году), из них в многоквартирных жилых домах – 43,5 млн кв. м (+2,5%), в сегменте индивидуального жилищного строительства – 49,1 млн кв. м (+23,4%). Ввод жилья вырос в 74 из 85 субъектов федерации.

По данным Росстата, цены на жилье в новостройках за 2021 год выросли на 26,0%, на вторичном рынке – на 17,2%, в том числе в четвертом квартале 2021 года – на 5,7% и 4,7% соответственно. Прирост цен накопленным итогом с начала 2020 года на первичном рынке составил 41,1%, на вторичном рынке – 28,3%.

В целях стимулирования реализации проектов жилищного строительства запущена программа субсидирования ставок по кредитам застройщикам (постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629). В рамках действующей редакции программы, начиная с 17 января 2021 года стало возможным предоставление проектного финансирования на цели строительства низкомаржинальных проектов с последующим возмещением кредитной организацией недополученных доходов. В 2021 году на эти цели были выделены бюджетные средства в размере 6,3 млрд рублей.

По данным Банка России на 1 января 2022 года, в 75 регионах России застройщиками заключено 5,1 тысяч кредитных договоров на сумму 6,6 трлн рублей, из них застройщики использовали 2,6 трлн рублей, исходя из своей потребности в средствах для строительства. Количество счетов эскроу составило 650 тысяч, объем денежных средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, вырос до 3,1 трлн рублей.

Высокий уровень наполненности счетов эскроу (свыше 100% текущей задолженности) позволяет снижать процентные ставки по кредитам. По данным Банка России, средняя процентная ставка по кредитным договорам с застройщиками на 1 января 2022 года находилась в диапазоне от 3,09% до 5,11% (по федеральным округам).

По состоянию на 1 января 2022 года по завершенным в 74 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто более 307 тысяч таких счетов. Сумма средств, перечисленных с данных счетов застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, составила более 1,0 трлн рублей.

28. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы.

В рамках регулярной процедуры идентификации рисков Группа выделяет следующие виды значимых рисков: кредитные риски, рыночные риски, риск ликвидности, операционные риски, риск вложения в недвижимость, ESG риски, модельный и регуляторный риск.

В составе кредитных рисков значимыми признаются также риск концентрации и контрагентский риск. В рыночных рисках как значимые выделяются процентный риск и риск концентрации. В составе операционных рисков – правовой риск, риск информационной безопасности, риск мошенничества, риск нарушения непрерывности деятельности.

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 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.

Правление

Утверждает процедуры управления рисками и капиталом, процедуры стресс-тестирования на основе стратегии управления рисками и капиталом, утвержденной Наблюдательным советом. Обеспечивает выполнение внутренних процедур оценки достаточности капитала и поддержание достаточности собственных средств (капитала).

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 и рискам.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Структура управления рисками (продолжение)

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

Одним из основных финансовых рисков в деятельности Группы является кредитный риск, возникающий в связи с вероятностью невыполнения договорных обязательств заемщиком или контрагентом. Основным его источником являются операции кредитования предприятий и физических лиц.

Система управления кредитным риском предусматривает организацию комплекса мероприятий по контролю и минимизации кредитного риска, направленного на выявление, измерение и ограничение кредитного риска, а также его мониторинг и меры по поддержанию объемов принятого кредитного 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 видов рисков, которые возникают у Группы в процессе осуществления операций, несущих кредитный риск;
- ▶ 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;

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

- ▶ мониторинг и отчетность по 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;
- ▶ внутренние модели оценки риска дефолта, уровня потерь при дефолте и величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта застройщиков объектов жилой недвижимости, использующих счета эскроу, в рамках предоставления проектного финансирования, а также поручительства банкам при проектом финансировании застройщиков, как на этапе выдачи и реструктуризации, 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 и стресс-тестирование портфеля активов и внебалансовых условных обязательств кредитного характера;
- ▶ ценообразование с учетом совместного моделирования кредитного и процентного риска по ипотечным активам и проектному финансированию застройщиков, использующих счета эскроу;
- ▶ использование штрафных санкций за неисполнение условий договоров;
- ▶ использование условий, позволяющих разделить кредитные риски с первичным кредитором в зависимости от кредитного качества залладных.

Группа ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ как консолидированного портфеля залладных и ипотечных ценных бумаг третьих лиц, так и проектного финансирования застройщиков, использующих счета эскроу. В частности, Группа отслеживает своевременность выплат и выявляет просроченную задолженность, проводит 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.

Секьюритизация

Группа разрабатывает и внедряет стандарты секьюритизации ипотеки, в том числе путем выпуска одностраншевых ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ). Управление кредитным риском при этом достигается за счет:

- ▶ стандартизации требований к составу и качеству данных по ипотечным кредитам/займам и процессов информационного обмена в компании Группы;
- ▶ процедуры всесторонней должной проверки, включая оценку качества всего ипотечного портфеля originатора, бизнес-процессов, связанных с кредитными решениями и обслуживанием ипотечных кредитов/займов, включая управление просроченной задолженностью и дефолтами;
- ▶ кредитного анализа секьюритизируемых пулов ипотек с применением данных originатора, различных внешних источников информации, внутренних моделей оценки кредитного риска;
- ▶ развития внутренних моделей оценки риска и доходности на уровне каждого выпуска ИЦБ ДОМ.РФ.

Проектное финансирование

Кредитный риск застройщика при проектом финансировании в области жилищного строительства имеет количественную оценку. Методом количественной оценки риска является симуляционное моделирование бизнес-плана с учетом параметров застройщика и оцениваемого проекта, а также сложившейся и прогнозируемой макроэкономической ситуации. Риск-метрики используются при принятии решения о финансировании проекта, ценообразовании сделки и резервировании.

Сопровождение и мониторинг проектов осуществляются регулярно на основе проверки обязательных условий по договору, расчета ковенантов, сбора данных о строительной готовности, анализа финансовых показателей, исковой активности и прочего.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Коммерческое кредитование (кроме проектного финансирования)

Наиболее существенным сегментом в данном направлении выступает оборотное, инвестиционное и контрактное финансирование, а также выдача гарантий корпоративным клиентам.

Управление кредитным риском в рамках коммерческого кредитования включает следующие основные элементы:

- ▶ первичная идентификация, количественная и качественная оценка риска на основании документов, предоставленных клиентом (включая финансовые модели), а также внешних источников информации с использованием автоматизированных систем;
- ▶ меры по ограничению и снижению риска, включая установление лимитов, принятие обеспечения, установление ограничительных условий (ковенантов);
- ▶ мониторинг исполнения условий предоставленного финансирования и контроль уровня риска (включая тестирование установленных ковенантов, мониторинг факторов кредитного риска, контроль лимитов с учетом внешних источников информации).

Оценка обесценения

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки (далее – «ОКУ») на основе нескольких сценариев, взвешенных с учетом вероятности, для оценки ожидаемых недополучений денежных средств, которые дисконтируются с использованием эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить.

Основными элементами оценки ОКУ являются:

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 кредитного требования в момент дефолта	<i>Величина кредитного требования в момент дефолта</i> (далее – «EAD», от англ. «exposure at default»), представляет собой расчетную оценку величины кредитного требования на предполагаемую дату дефолта, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая утилизацию кредитной линии, 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 доли ожидаемых потерь от величины кредитного требования, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. При оценке LGD учитывается тип, стоимость реализации залогового обеспечения.

Во втором полугодии 2021 года Группа дополнила методику и модели расчета ОКУ по кредитам проектного финансирования жилищного строительства. Дополнение заключается в использовании модели оценки риска предпроектного финансирования. Модель позволяет оценивать ожидаемые кредитные потери от ухудшения изначальных технико-экономических показателей проекта до получения разрешения на строительство объекта. Изменение привело к увеличению размера ОКУ на сумму 580 млн рублей на конец 2021 года.

Во втором полугодии 2021 года Группа обновила модель оценки вероятности дефолта по ипотечному жилищному кредитованию физических лиц. Изменение привело к увеличению размера ОКУ на сумму 480 млн рублей на конец 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа продолжает использовать консервативные надбавки при оценке ОКУ по ипотечному жилищному кредитованию физических лиц и по сделкам проектного финансирования жилищного строительства в связи с сохраняющейся неопределенностью, вызванной продолжающейся пандемией COVID-19, а также в связи со значительным увеличением платы за смену вида разрешенного использования земельных участков и арендной платы за земельные участки в г. Москва.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

С целью объективного отражения влияния сложившихся макроэкономических условий и в соответствии с рекомендациями Совета по МСФО и Европейской банковской организации по состоянию на 31 декабря 2021 года Группа продолжает придерживаться консервативного подхода в оценке уровня ожидаемых кредитных потерь:

- ▶ в отношении кредитов проектного финансирования жилищного строительства учитывается дополнительный пессимистический сценарий, отражающий влияние COVID-19;
- ▶ к сделкам портфеля ипотечного жилищного кредитования физических лиц продолжает применяться оценка уровня потерь при дефолте в условиях спада экономики (LGD downturn).

Для целей расчета ОКУ Группа унифицирует понятия дефолта и кредитного обесценения. 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, либо актив является кредитно-обесцененным. 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 стадии 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 распределяет финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом:

Стадия 1:	Финансовые инструменты, не имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, и не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ на горизонте 12 месяцев.
Стадия 2:	Финансовые инструменты, имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, но не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ за весь срок жизни.
Стадия 3:	Финансовые инструменты, имеющие признаки кредитного обесценения или находящиеся под наблюдением, являются кредитно-обесцененными. Резервы под обесценение формируются 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, которые имели признаки кредитного обесценения 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, 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.

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.

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

В своих моделях расчета 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 относительное 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.

По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для финансовых инструментов, относящимся к проектному финансированию жилищного строительства с использованием счетов эскроу, а также для финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям:

- ▶ финансовый инструмент не относится к категории «Требования к физическим лицам»;
- ▶ 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.

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.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

Классификация ипотечных активов по уровню кредитного риска производится на основе внутренней рейтинговой модели и соответствующим оценкам вероятности дефолта закладных на горизонте 12 месяцев с учетом стадии обесценения актива.

Финансирование арендного жилья и жилищного строительства и прочие кредиты и займы юридическим лицам

Классификация кредитов на финансирование арендного жилья и жилищного строительства и прочих кредитов и займов юридическим лицам по уровню кредитного риска основана на вероятности дефолта, ожидаемых потерях в случае дефолта и стадии обесценения актива.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Иные финансовые активы

Основной прочий принимаемый Группой кредитный риск сосредоточен в сделках по размещению свободной ликвидности и операциях на финансовых рынках. Классификация иных финансовых активов по уровню кредитного риска производится на основе внутренней рейтинговой модели и соответствующим оценкам вероятности дефолта требований на горизонте 12 месяцев с учетом стадии обесценения актива.

Контрагентский риск

В Группе к контрагентскому риску относят риск дефолта контрагента до завершения расчетов по операциям с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО и аналогичным сделкам.

Группа также в рамках контрагентского риска рассматривает операции межбанковского кредитования, размещение средств на счетах НОСТРО, казначейские операции с ценными бумагами, документарные операции и другие казначейские операции.

Группа проводит оценку текущего и потенциального контрагентского риска по производным финансовым инструментам с учетом имеющегося соглашения о неттинге и без учета имеющегося соглашения о неттинге (в связи с наличием обеспечения).

Группа проводит оценку финансового положения контрагентов, а также мониторинг вероятности реализации риска до момента завершения расчетов и в процессе осуществления расчетов по казначейским сделкам. При оценке финансового положения контрагентов им присваивается внутренний рейтинг с использованием внутренних рейтинговых моделей. Ограничения контрагентского риска делятся на два уровня – риск-аппетит и индикаторы риска, а также два типа – лимит и триггер.

Группа определяет целевой уровень контрагентского риска – риск-аппетит, исходя из фазы цикла деловой активности, совокупного предельного объема риска, плановых показателей развития бизнеса Группы и др. Показатели риск-аппетита являются верхнеуровневыми показателями, ограничивающими контрагентский риск Группы.

В Группе также устанавливаются показатели контрагентского риска управленческого уровня – индикаторы риска.

К индикаторам риска относятся лимиты и (или) другие ограничения, устанавливаемые в Группе на казначейские операции с контрагентами и эмитентами ценных бумаг. Индикаторы риска устанавливаются с учетом утвержденных ограничений риск-аппетита и являются дополнительным контролем за уровнем принимаемого Группой риска.

Ограничения для показателей риск-аппетита и индикаторов контрагентского риска устанавливаются в виде лимитов и триггеров. Ограничения устанавливаются на максимальную величину показателя риска (верхняя допустимая граница). Лимит определяет предельное значение показателя, триггер – сигнальное. Предельное значение показателя – лимит – устанавливается таким образом, чтобы отделить область допустимого уровня от области нежелательного уровня риска. Сигнальное значение показателя – триггер – устанавливается на границе областей нормального и высокого, но допустимого уровней риска. Целью установления триггера является своевременное информирование органов управления Группы и подразделений Группы о необходимости начала операций по урегулированию повышенного уровня риска с учетом скорости потенциального развития событий и процедур управления в Группе.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Эффективными инструментами управления контрагентским риском при этом являются:

- ▶ ограничение принимаемого на контрагента риска по объемам и срокам (посредством установления лимитов, триггеров и максимальной срочности операций в рамках лимитов/триггеров) в зависимости от его кредито- и платежеспособности. При этом лимит/триггер на контрагента учитывает балансовые и внебалансовые риски, а также риски поставки (поставочный и предпоставочный риски) в отношении торговых инструментов;
- ▶ установление лимитов концентрации на связанных контрагентов;
- ▶ установление, контроль и актуализация ковенантного пакета по сделкам финансирования, несоблюдение которых приводит к досрочному прекращению операций;
- ▶ получения обеспечения (в виде залога, гарантий, поручительств, маржинальных взносов и пр.) по операциям, несущим контрагентский риск, а также последующий мониторинг и управление полученным обеспечением;
- ▶ проведение периодического мониторинга финансового состояния контрагентов и пересмотра установленных на контрагентов лимитов/триггеров;
- ▶ мониторинг и контроль соблюдения установленных на контрагентов лимитов и триггеров;
- ▶ определение текущего и потенциального риска по сделкам с производными финансовыми инструментами с/без учета соглашений о зачете требований;
- ▶ оперативное информирование о величине принятого риска и о свободных остатках лимитов/триггеров для проведения новых операций;
- ▶ выпуск регулярной отчетности по объемам принимаемого контрагентского риска.

В случае реализации контрагентского риска Группа также учитывает связанные с ним риски: рыночный риск, операционный риск (включая правовой) и риск ликвидности.

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 2021 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 3 206 млн рублей по ипотечным жилищным кредитам физических лиц и на 660 млн рублей по прочим кредитам и займам, выданным юридическим лицам (31 декабря 2020 года: выше на 5 556 млн рублей и 771 млн рублей соответственно).

Риск концентрации

В Группе к риску концентрации относят риск, возникающий в связи с подверженностью Группы крупным рискам, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для платежеспособности Группы и его способности продолжать свою деятельность.

В рамках кредитного риска основным подвидом риска концентрации является риск, связанный со значительным объемом требований к одному контрагенту или группе связанных контрагентов (риск концентрации на группу заемщиков).

Мониторинг риска концентрации на группу заемщиков проводится как в рамках регуляторных процедур – при расчете норматива концентрации, так и в рамках внутренних процедур – при контроле установленных лимитов.

Концентрация финансовых активов и обязательств Группы по географическому признаку

По состоянию на 31 декабря 2021 года, а также по состоянию на 31 декабря 2020 года свыше 99% активов и обязательств Группы приходятся на Российскую Федерацию.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Государственные программы поддержки

Группа получает от государства возмещение недополученных доходов по кредитам юридическим лицам (кредиты проектного финансирования в рамках правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданных в целях реализации проектов жилищного строительства (постановление Правительства от 30 апреля 2020 года № 629) и правил возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным в 2019-2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», по льготной ставке (постановление Правительства от 30 декабря 2018 года № 1764)) и кредитам физическим лицам (жилищные (ипотечные) кредиты в рамках исполнения программ «Семейная ипотека» и «Дальневосточная ипотека»). Сумма полученных доходов, включенных в состав процентных доходов по кредитам, в 2021 году составила 4 013 млн рублей (2020 год: 1 812 млн рублей).

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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.

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.

Анализ чувствительности к изменениям справедливой стоимости оценивается в отношении долговых инструментов, классифицированных в категории «оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход» и «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Чувствительность представляет собой оценку влияния параллельных сдвигов в безрисковой процентной ставке на чистую приведенную стоимость таких инструментов.

Рост чувствительности изменения справедливой стоимости финансовых инструментов вызван увеличением объема портфеля долговых инструментов.

В Группе в рамках рыночных рисков также оценивается риск концентрации финансовых инструментов – риск, связанный с концентрацией вложений в финансовые инструменты одного типа и инструменты, стоимость, которых зависит от общих факторов.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Рыночный риск (продолжение)

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.

Группа не имеет значительных чистых валютных позиций по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года; изменение валютных курсов не оказывает существенное влияние на обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках, а также на капитал Группы.

Операционный риск

Операционный риск – риск возникновения последствий, влекущих в том числе приостановление или прекращение оказания услуг, а также возникновения расходов (убытков) Группы, обусловленных сбоями в работе программно-технических средств, несоответствием их функциональных возможностей виду деятельности, характеру и масштабу совершаемых операций Группы, нарушениями процедур проведения внутренних операций или неэффективностью указанных процедур, некорректными действиями или бездействием работников Группы и (или) воздействием внешних событий.

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

В рамках управления операционным риском Группа руководствуется требованиями, установленными законодательством, и принципами международных стандартов управления рисками.

Достижение целей управления операционным риском осуществляется Группой за счет решения следующих основных задач:

- ▶ учет операционных рисков, выявленных и сопутствующих деятельности Группы, при организации и развитии внутренних процессов и процедур;
- ▶ выявление недостатков и совершенствование применяемых средств и способов контроля, включая обеспечение соизмеримости принимаемых мер контроля с уровнем операционного риска;
- ▶ организация мониторинга операционного риска, обеспечение работников и руководства Группы необходимой для принятия управленческих решений информацией о рисках, которым подвержена деятельность Группы.
- ▶ организация риск-ориентированного управления и соответствующей корпоративной культуры.
- ▶ обеспечение непрерывности и восстановления деятельности.

Для организации эффективного управления рисками Группа реализует модель «Трех линий защиты» управления операционным риском, сочетающуюся с риск-ориентированным корпоративным управлением и корпоративной культурой, обеспечивающей высокий уровень коммуникаций и осведомленность всех заинтересованных сторон о присущих деятельности Группы рисках. Основные компоненты, обеспечивающие эффективное управление операционным риском:

- ▶ выявление риска;
- ▶ оценка риска;
- ▶ контроль, снижение, предотвращение риска;
- ▶ мониторинг риска;
- ▶ отчетность по рискам.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Операционный риск (продолжение)

В Группе внедрены унифицированные механизмы идентификации, оценки и контроля уровня операционного риска: сбор сведений о событиях операционного риска и связанных с ними последствиях, контроль уровня ключевых индикаторов риска и эффективности процедур минимизации операционного риска. 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 Группы;
- ▶ высокая степень зависимости Группы от услуг по аутсорсингу (в т.ч. критичных процессов и функций);
- ▶ риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций;
- ▶ угроза пандемии коронавирусной инфекции.

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска Группа реализует комплекс мероприятий, направленных на совершенствование бизнес-процессов Группы:

- ▶ повышение уровня организации процессов;
- ▶ формализация взаимодействия участников процессов;
- ▶ повышение степени автоматизации;
- ▶ реализация мероприятий, направленных на обеспечение непрерывности деятельности, в том числе исполнение большинства бизнес-процессов в режиме удаленной работы.

Риск вложения в недвижимость

Поскольку ДОМ.РФ активно участвует в развитии рынка арендного жилья, а также имеет на балансе прочие имущественные активы, включая офисную недвижимость, имущественные активы для продажи и использования, риск вложения в недвижимость оказывает значимое влияние на деятельность Группы. К риску вложения в недвижимость относят риск возникновения потерь в случае снижения реальной справедливой стоимости вложений в недвижимость.

При оценке риска учитываются характеристики объектов (в том числе их ликвидность), волатильность рынка, особенности расчета справедливой и балансовой стоимости объектов, характеристики застройщика.

Модельный риск

ДОМ.РФ использует внутренние модели как при расчете нормативов финансовой устойчивости, так и для внутренних целей. По этой причине Группа относит к числу значимых рисков модельный риск – риск, возникающий из неопределенности или ошибки использования моделей вследствие:

- ▶ ошибки в реализации модели;
- ▶ некорректного использования или интерпретации входных/выходных параметров и данных модели;
- ▶ низкого качества данных и уровня адекватности предпосылок и экспертизы.

Для управления риском в Группе устанавливаются процедуры мониторинга и контроля качества моделей, включающие в том числе проведение валидации моделей.

Валидация подразделяется на два основных типа: первичная валидация и периодическая валидация. Первичная валидация осуществляется после разработки новых моделей, включая перекалиброванные, перед внедрением модели в промышленную эксплуатацию. Периодическая валидация – анализ эффективности модели за определенный период времени в течение этапа использования модели в промышленной эксплуатации. Периодическая валидация проводится не реже 1 раза в год, однако возможно осуществление внеплановой валидации при наличии достаточных сигналов о снижении качества работы модели от пользователей модели и по результатам постоянного мониторинга.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Регуляторный риск

В Группе к регуляторному риску относят возникновения убытков из-за несоблюдения законодательства Российской Федерации, несоответствия внутренних документов Группы законодательству Российской Федерации и требованиям регулирующих органов, стандартам саморегулируемых организаций (если такие стандарты или правила являются обязательными), а также в результате применения санкций и (или) иных мер воздействия со стороны контрольных и надзорных органов.

ESG риски

Наблюдательный совет ДОМ.РФ принял обновленную версию Положения о системе управления рисками и капиталом, которое включило в себя следующие ESG-риски:

- ▶ Климатические и экологические риски – риски возникновения финансовых потерь вследствие изменения климата и негативного воздействия на окружающую среду: (а) физические риски – риски, связанные с природными явлениями, возникающими вследствие изменения климата; (б) риски перехода – риски, связанные с переходом к низкоуглеродной экономике. Управление климатическими и экологическими рисками осуществляется путем регулярной (не реже одного раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данных рисков.
- ▶ Социальные риски – риски возникновения финансовых потерь из-за недостатков социального управления как самой организации, так и ее клиентов. Управление социальными рисками осуществляется путем:
 - ▶ обеспечения конкурентного социального пакета сотрудников организации, включающего добровольное медицинское страхование, компенсацию занятий спортом, обучение и прочие элементы;
 - ▶ поддержки граждан по вопросам ипотечного рынка.
- ▶ Риски корпоративного управления – риски возникновения финансовых потерь из-за недостатков корпоративного управления как самой организации, так и ее клиентов. Управление рисками корпоративного управления осуществляется путем:
 - ▶ выстраивания многоуровневой системы корпоративного управления, соответствующей лучшим практикам, а также нормативным актам Банка России;
 - ▶ формирования независимых служб Управления рисками и Внутреннего аудита, обеспечивающих эффективность контроля уровня принимаемых рисков.

В данный момент осуществляются мероприятия по интеграции ESG рисков в общую систему управления рисками Группы.

29. 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 2021 года и 31 декабря 2020 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 закладными.

	<i>До востребо- вания 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	172 104	1 923	-	-	-	-	-	-	-	174 027
Средства в финансовых учреждениях	6 049	-	797	-	-	-	-	-	-	6 846
Инвестиционные ценные бумаги	-	249	3 282	13 165	27 735	5 328	155	-	-	49 914
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	14 985	39 553	165 598	493 713	166 229	48 143	125 201	19 453	-	1 072 875
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 593	1 871	4 982	254 254	69 998	6 014	849	-	-	339 561
Прочие кредиты и займы	10 418	801	10 625	31 007	17 764	10 466	20	3 156	-	84 257
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	-	-	-	-	-	-	-	-	545	545
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	38 713	38 713
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	14 654	14 654
Требования по текущему налогу на прибыль	-	781	-	-	-	-	-	-	-	781
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	6 186	6 186
Прочие активы	3 676	10 434	2 112	2 266	1 264	2	2	92	15 824	35 672
Итого активы	208 825	55 612	187 396	794 405	282 990	69 953	126 227	22 701	75 922	1 824 031

29. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	<i>До востребо- вания 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	120 420	-	-	-	-	-	-	-	-	120 420
Средства в финансовых учреждениях	8 347	-	820	-	-	-	-	-	-	9 167
Инвестиционные ценные бумаги	-	912	25	9 967	12 785	11 619	439	-	-	35 747
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	15 006	43 611	166 460	402 856	107 765	38 963	87 284	19 236	-	881 181
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	5 101	5 646	1 669	100 116	26 963	834	393	-	-	140 722
Прочие кредиты и займы	1 035	8 485	17 797	20 427	10 435	119	19	2 790	-	61 107
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	-	-	-	-	-	-	-	-	536	536
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	34 810	34 810
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	13 670	13 670
Требования по текущему налогу на прибыль	-	403	-	-	-	-	-	-	-	403
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	4 243	4 243
Прочие активы	3 861	11 277	351	1 274	468	60	1	1 340	11 161	29 793
Итого активы	153 770	70 334	187 122	534 640	158 416	51 595	88 136	23 366	64 420	1 331 799
Обязательства										
Средства финансовых учреждений	18 899	15 082	-	-	-	-	-	-	-	33 981
Средства клиентов	91 128	22 575	64 554	90 236	-	-	2	-	-	268 495
Облигации выпущенные	32 349	64 159	212 554	391 652	88 572	58	-	-	-	789 344
Прочие заемные средства, в том числе:	741	96	15 136	6 088	70	2 806	39 355	-	-	64 292
<i>Обязательства по аренде</i>	-	<i>91</i>	<i>889</i>	<i>2 322</i>	<i>70</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	-	-	3 379
Оценочные обязательства	53	64	2 992	3 481	1 085	1	113	-	-	7 789
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	135	135
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	1 259	1 259
Прочие обязательства	12 832	5 818	4 349	1 610	137	-	-	-	2 059	26 805
Итого обязательства	156 002	107 794	299 585	493 067	89 864	2 865	39 470	-	3 453	1 192 100
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года	(2 232)	(37 460)	(112 463)	41 573	68 552	48 730	48 666	23 366	60 967	139 699
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года	(2 232)	(39 692)	(152 155)	(110 582)	(42 030)	6 700	55 366	78 732	139 699	

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

30. Оценка справедливой стоимости

Для целей определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости и земли 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 и земли в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный доход/ (расход)</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	74 617	74 617	74 617	-
Инвестиционные ценные бумаги	36 004	13 910	-	49 914	49 914	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	38 484	38 484	38 484	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 919	1 919	1 919	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	2 074	171 953	-	174 027	174 027	-
Средства в финансовых учреждениях	-	6 846	-	6 846	6 846	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	1 072 881	1 072 881	1 072 875	6
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	-	-	264 772	264 772	267 254	(2 482)
Прочие кредиты и займы	-	-	84 848	84 848	81 947	2 901
Прочие финансовые активы	-	-	20 589	20 589	20 589	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2021 года	38 078	192 709	1 558 110	1 788 897	1 788 472	425
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	6 338	-	2 561	8 899	8 899	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	140 052	-	140 052	140 052	-
Средства клиентов	-	-	500 441	500 441	503 293	2 852
Облигации выпущенные	121 198	138 183	659 419	918 800	935 293	16 493
Прочие заемные средства	-	52 861	-	52 861	51 512	(1 349)
Прочие финансовые обязательства	-	-	9 817	9 817	9 817	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2021 года	127 536	331 096	1 172 238	1 630 870	1 648 866	17 996

30. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный доход/ (расход)</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	13 990	13 990	13 990	-
Инвестиционные ценные бумаги	16 531	19 216	-	35 747	35 747	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	33 470	33 470	33 470	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 570	1 570	1 570	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	1 618	118 802	-	120 420	120 420	-
Средства в финансовых учреждениях	-	4 446	4 721	9 167	9 167	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	895 929	895 929	881 107	14 822
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	-	-	130 922	130 922	129 808	1 114
Прочие кредиты и займы	-	-	61 597	61 597	58 105	3 492
Прочие финансовые активы	-	-	16 097	16 097	16 097	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2020 года	18 149	142 464	1 158 296	1 318 909	1 299 481	19 428
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	6 036	-	1 865	7 901	7 901	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	33 981	-	33 981	33 981	-
Средства клиентов	-	-	267 943	267 943	268 495	552
Облигации выпущенные	4 085	170 349	623 124	797 558	789 344	(8 214)
Прочие заемные средства	-	62 946	-	62 946	64 292	1 346
Прочие финансовые обязательства	-	13	14 588	14 601	14 601	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2020 года	10 121	267 289	907 520	1 184 930	1 178 614	(6 316)

Переводы между уровнями справедливой стоимости

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	-	17 207
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	5 405	-

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 котированных на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотированных 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.

30. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 обязательства</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвестиционная недвижимость</i>	<i>Офисная недвижимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2020 года	(216)	4 352	60 438	1 512	66 086
Выдача/приобретение	(1 762)	10 356	7 175	-	15 769
Погашение/выбытие	-	(699)	(37 500)	-	(38 199)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	778	-	-	778
Переоценка, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	113	(797)	2 474	(2)	1 788
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	-	-	100	100
Реклассификация объектов в состав основных средств из запасов	-	-	-	4	4
Амортизация, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	(44)	(44)
Капитализация расходов	-	-	883	-	883
31 декабря 2020 года	(1 865)	13 990	33 470	1 570	47 165
Выдача/приобретение	(891)	63 527	2 858	499	65 993
Погашение/выбытие	238	(5 114)	(2 099)	-	(6 975)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	2 998	-	-	2 998
Переоценка, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	(43)	(784)	4 272	-	3 445
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	-	-	(135)	(135)
Капитализация расходов	-	-	43	-	43
Амортизация, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	(15)	(15)
НДС к возмещению	-	-	(60)	-	(60)
31 декабря 2021 года	(2 561)	74 617	38 484	1 919	112 459

31. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» (далее – «МСФО (IAS) 24»), 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.

Группа в процессе своей ежедневной деятельности совершает следующие операции: предоставление кредитов и прием средств во вклады, выпуск гарантий, расчетно-кассовое обслуживание и привлечение заемных средств и прочее. Операции со связанными сторонами осуществляются Группой на рыночных условиях, за исключением привлеченного кредита, полученного в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займов от Компании 1; кредита Компании 2, предоставленного на цели финансирования (рефинансирования) в рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества по ставке ниже рыночной (примечание 20).

Начиная с 2021 года, Группа применила упрощенный подход к отражению операций со связанными сторонами, в соответствии с пунктом 25 МСФО (IAS) 24. Данные, представленные в сравнительной информации, были ретроспективно пересчитаны для целей составления настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.

31. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами, помимо операций с лицами, контролирующими ДОМ.РФ, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года:

<i>Контрагент</i>	<i>Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвестиционные ценные бумаги</i>	<i>Прочие активы</i>	<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Средства клиентов</i>	<i>Прочие обязательства</i>	<i>Неиспользованные кредитные линии</i>
Контрагент 1	35 980	372 875	-	-	-	1 219	-	-	-
Контрагент 2	46 231	-	-	2	56 554	-	-	6 341	-
Контрагент 3	-	-	-	130	-	-	56 874	-	13 779
Контрагент 4	-	-	-	-	66 087	-	-	-	-
Контрагент 5	55 562	-	-	-	-	679	1	-	-
Контрагент 6	-	-	37 631	-	-	-	15 948	-	-
Контрагент 7	2	-	2 505	95	-	39 735	1	2	-
Контрагент 8	15 751	-	-	-	3 030	-	-	-	-
Контрагент 9	-	10 007	-	-	-	-	-	-	7 071
Контрагент 10	11 003	-	686	-	-	-	-	-	-
Контрагент 11	-	4 559	-	11	-	-	-	2	5 837
Контрагент 12	-	5 863	-	9	-	-	-	2	3 051
Контрагент 13	-	7 794	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 14	4 194	-	-	-	2 001	-	-	1 305	-
Контрагент 15	-	-	-	-	-	7 406	-	-	-
Контрагент 16	-	2 051	-	8	-	-	1	1	5 263
Контрагент 17	-	5 756	-	27	-	-	1	5	623
Контрагент 18	-	-	3 872	-	-	-	-	-	-
Контрагент 19	-	1 263	-	6	-	-	146	1	1 880
Контрагент 20	-	2 918	-	36	-	-	-	-	-

31. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами, помимо операций с лицами, контролирующими ДОМ.РФ, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года:

<i>Контрагент</i>	<i>Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвестиционные ценные бумаги</i>	<i>Прочие активы</i>	<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Средства клиентов</i>	<i>Прочие обязательства</i>	<i>Неиспользованные кредитные линии</i>
Контрагент 1	32 345	270 288	-	-	-	739	-	2	-
Контрагент 2	-	12 050	-	2 459	-	-	65 481	128	7 562
Контрагент 3	-	-	1 403	183	18 083	39 261	-	-	-
Контрагент 4	51 616	-	1	3	3 175	-	-	-	-
Контрагент 5	7 167	-	-	-	-	14 416	-	-	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	-	-	17 119
Контрагент 7	6 026	-	-	-	3 002	-	-	6 036	-
Контрагент 8	-	-	5 604	5 619	-	-	-	-	-
Контрагент 9	9 110	-	-	1	2 002	-	-	-	-
Контрагент 10	10 321	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	2	-	10 214
Контрагент 12	-	4 148	2 066	-	-	-	-	1 727	-
Контрагент 13	-	7 837	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 14	-	-	-	-	-	7 728	-	-	-
Контрагент 15	-	325	-	-	-	-	6	-	6 712
Контрагент 16	-	4 153	-	18	-	-	-	3	2 264
Контрагент 17	-	389	-	1	-	-	-	-	4 398
Контрагент 18	-	-	-	-	-	-	-	-	4 639
Контрагент 19	-	-	-	-	-	-	3 700	-	-
Контрагент 20	-	-	3 659	-	-	-	-	-	-

За 2021 год, Группа отразила доход по вознаграждениям ключевым руководящим сотрудникам Группы, включающий заработную плату, переменное вознаграждение, другие компенсации, в размере 129 млн рублей (за 2020 год: расход в размере 2 307 млн рублей). В составе дохода за 2021 год, были отражены доходы от восстановления обязательств по выплате вознаграждений ключевому управленческому персоналу по итогам предыдущих периодов (примечание 8) в сумме 600 млн рублей (за 2020 год: ноль). По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления АО «ДОМ.РФ».



32. Неконтрольные доли участия

В таблице ниже представлено изменение неконтрольных долей участия за 2021 год и 2020 год:

	<i>Компания 1</i>
На 1 января 2020 года	1 129
Убыток, отнесенный на неконтрольные доли участия в течение года	(21)
Приобретение дочерней компании	(702)
На 31 декабря 2020 года	406
Убыток, отнесенный на неконтрольные доли участия в течение года	(77)
На 31 декабря 2021 года	329

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года неконтрольные доли участия относятся к Компании 1. По состоянию на 31 декабря 2021 года неконтрольная доля участия составляет 17,24% (31 декабря 2020 года: 17,28%).

В таблице ниже представлена информация о чистых активах Компании 1:

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	801	84
Прочие кредиты и займы	2 176	2 404
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	165	156
Основные средства и нематериальные активы	2 114	1 220
Требования по текущему налогу на прибыль	4	-
Отложенные налоговые активы	265	162
Прочие активы	6 774	6 417
Итого активы	12 299	10 443
Обязательства		
Прочие заемные средства	4 266	3 325
Оценочные обязательства	308	97
Обязательства по текущему налогу на прибыль	6	9
Прочие обязательства	4 008	2 927
Итого обязательства	8 588	6 358
Чистые активы	3 711	4 085

33. Переданные финансовые активы и взаимозачет

В таблице ниже отражены переданные финансовые активы и заложенные активы:

	<i>31 декабря 2021 года</i>			<i>31 декабря 2020 года</i>			
	<i>Текущая стоимость</i>			<i>Текущая стоимость</i>			
	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>связанного обязательства</i>		<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>связанного обязательства</i>		
	<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Облигации выпущенные</i>		<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Средства клиентов</i>	<i>Облигации выпущенные</i>	
Инвестиционные ценные бумаги	27 851	27 851	-	3 386	3 386	-	-
Кредиты клиентам	762 522	-	851 057	618 486	901	24	664 688
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	-	-	931	901	-	-
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	393 313	-	458 184	350 783	-	-	372 946
Прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	369 209	-	392 873	266 742	-	-	291 742
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	-	-	-	30	-	24	-
Итого	790 373	27 851	851 057	621 872	4 287	24	664 688

Подробная информация по финансовым активам, которые были переданы таким образом, что часть либо все переданные финансовые активы не удовлетворяют критериям прекращения признания, и связанным обязательствам приведена в примечаниях 13, 19.

33. Переданные финансовые активы и взаимозачет (продолжение)

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

<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств</i>	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств, зачтенных в обобщенном отчете о финансовом положении</i>	<i>Чистый размер финансовых активов, представ- ленных в обобщенном отчете о финансовом положении</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в обобщенном отчете о финансовом положении</i>		<i>Чистая сумма</i>
				<i>Финансовые инструменты</i>	<i>Полученное денежное обеспечение</i>	
Финансовые активы						
Инвестиционные ценные бумаги	27 851	-	27 851	27 851	-	-
Финансовые обязательства						
Средства финансовых учреждений	27 851	-	27 851	(27 851)	-	-

<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств</i>	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств, зачтенных в обобщенном отчете о финансовом положении</i>	<i>Чистый размер финансовых активов, представ- ленных в обобщенном отчете о финансовом положении</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в обобщенном отчете о финансовом положении</i>		<i>Чистая сумма</i>
				<i>Финансовые инструменты</i>	<i>Полученное денежное обеспечение</i>	
Финансовые активы						
Инвестиционные ценные бумаги	3 386	-	3 386	(3 386)	-	-
Кредиты клиентам	961	-	961	(925)	-	36
Финансовые обязательства						
Средства клиентов	24	-	24	(24)	-	-
Средства финансовых учреждений	4 287	-	4 287	(4 287)	-	-

34. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

	Прим.	Облигации выпущенные	Обязательства по договорам аренды	Прочие заемные средства	Итого обязательства по финансовой деятельности
На 1 января 2020 года		608 972	3 714	56 605	669 291
Поступления от выпуска/получение прочих заемных средств		374 006	-	55 798	429 804
Погашение		(193 522)	(1 173)	(41 604)	(236 299)
Прочие неденежные изменения		(112)	863	(9 911)	(9 160)
На 31 декабря 2020 года	19, 20	789 344	3 404	60 888	853 636
Поступления от выпуска/получение прочих заемных средств		438 961	-	1 792	440 753
Погашение		(273 474)	(1 076)	(14 376)	(288 926)
Прекращение признания		-	(1 115)	-	(1 115)
Прочие неденежные изменения		(19 538)	1 260	735	(17 533)
На 31 декабря 2021 года	19, 20	935 293	2 473	49 039	986 815

Статья «Прочие неденежные изменения» включает эффект изменения финансовых обязательств в результате приобретения инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа, 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.

35. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Группа впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступили в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

«Реформа базовой процентной ставки – этап 2» – Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 («Реформа IBOR – этап 2»)

Поправки предоставляют временные освобождения, которые применяются для устранения последствий для финансовой отчетности в случаях, когда межбанковская ставка предложения (IBOR) заменяется альтернативной практически безрисковой процентной ставкой. Поправки предусматривают следующее:

- ▶ упрощение практического характера, согласно которому изменения договора или изменения денежных потоков, непосредственно требуемые реформой, должны рассматриваться как изменения плавающей процентной ставки, эквивалентные изменению рыночной процентной ставки;
- ▶ допускается внесение изменений, требуемых реформой IBOR, в определение отношений хеджирования и документацию по хеджированию без прекращения отношений хеджирования;
- ▶ организациям предоставляется временное освобождение от необходимости соблюдения требования относительно отдельно идентифицируемых компонентов в случаях, когда инструмент с безрисковой ставкой определяется по усмотрению организации в качестве рискованного компонента в рамках отношений хеджирования.

Данная поправка не оказала влияния на обобщенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

«Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19, действующие после 30 июня 2021 года» – Поправки к МСФО (IFRS) 16

28 мая 2020 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии COVID-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией COVID-19, модификацией договора аренды.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией COVID-19, аналогично тому, как это изменение отразилось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды.

Предполагалось, что данная поправка будет применяться до 30 июня 2021 года, но в связи с продолжающимся влиянием пандемии COVID-19 31 марта 2021 года Совет по МСФО решил продлить срок применения этого упрощения практического характера до 30 июня 2022 года.

Новая поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после этой даты. Группе не были предоставлены какие-либо уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19, но в случае необходимости она планирует применять упрощение практического характера в течение допустимого периода.

Основа консолидации

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

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

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

Для каждой сделки по объединению бизнеса Группа оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании, которая предоставляет 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 салдо.

В случае, если вложения в уставный капитал дочернего предприятия классифицируются в качестве финансового обязательства, неконтролирующая доля участия учитывается в составе финансовых обязательств Группы, а ее изменение учитывается в составе отчета о прибылях и убытках.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательств дочерней компании (в том числе относящегося к ней гудвилла), 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 следующим образом: 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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия

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. Совместные предприятия – это форма совместной деятельности, которая предполагает наличие у сторон, обладающих совместным контролем над деятельностью, прав на чистые активы деятельности. Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия учитываются по методу долевого участия и первоначально отражаются по стоимости приобретения, включающей гудвилл. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании/совместного предприятия, произошедшие после приобретения. Доля Группы в прибылях и убытках ассоциированных компаний/совместных предприятий 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/совместном предприятии равна или превышает ее долю участия, Группа не признает дальнейших убытков, за исключением случаев, когда Группа обязана осуществлять платежи ассоциированной компании/совместному предприятию или от их имени.

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

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как инвестиционные ценные бумаги, производные инструменты, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость и офисная недвижимость и земля по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в примечании 30.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее – «ССПУ»).

Категории оценки финансовых активов и обязательств

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

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее – «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.

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

Средства в финансовых учреждениях, кредиты клиентам, инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа оценивает средства в финансовых учреждениях, 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 2021 года и 31 декабря 2020 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.

35. 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 так называемого «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 (так называемый 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

Согласно МСФО (IFRS) 9 Группа 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.

35. 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 прочего совокупного дохода (далее – «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.

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 платежей 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 обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках, и оценочного резерва под ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9.

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. 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 обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках. Полученная комиссия признается в составе прибыли или убытка на равномерной основе в течение ожидаемого срока действия договора гарантии.

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.

Реклассификация финансовых активов и обязательств

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 трех месяцев с даты возникновения.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

Эквиваленты денежных средств – краткосрочные и высоколиквидные инвестиции (активы), легко обращаемые 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 три месяца, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов.

Средства Группы, поступившие на расчетные счета в банках в рамках агентской деятельности по содействию развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья, отражаются в составе денежных средств и их эквивалентов.

Денежные средства, привлеченные в виде субсидий для целей финансирования проектов по развитию рынка жилищного строительства, отражаются в составе денежных средств как средства с целевым назначением.

Денежные средства в иностранной валюте пересчитываются в рубли по курсам иностранных валют на дату составления отчетности.

Денежные поступления или выплаты по операциям, связанным с ипотечными ценными бумагами, классифицируются как операции с займами выданными и отражаются в операционной деятельности отчета о движении денежных средств.

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 обобщенном 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 финансовых учреждений 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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Ценные бумаги, переданные на условиях займа контрагентам, продолжают отражаться в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении. Ценные бумаги, привлеченные на условиях займа, отражаются в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении только при их реализации третьим лицам. В этом случае сделка купли-продажи учитывается в обобщенном 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 предназначаются 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 обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках в составе доходов за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости.

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.

Производные инструменты, встроенные в состав финансовых активов, обязательств и нефинансовых основных договоров, учитываются отдельно и отражаются по справедливой стоимости, если они удовлетворяют определению производного финансового инструмента (см. выше), их риски и характеристики не имеют тесной связи с рисками и характеристиками основных договоров, а сами основные договоры не предназначаются для продажи и не оцениваются по ССПУ. Встроенные производные инструменты, выделенные из основного договора, учитываются по справедливой стоимости в составе торгового портфеля, при этом все изменения справедливой стоимости отражаются в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

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 обобщенном консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

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

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда

Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой (т.е. до 300 тыс. рублей). Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом на протяжении срока аренды.

Операционная аренда – Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которым Группа не передает практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируются как операционная аренда. Возникающий доход от аренды учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в состав выручки в обобщенном консолидированном отчете о прибылях или убытках ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные в процессе согласования и заключения договоров операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются на протяжении срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условные арендные платежи признаются в качестве выручки в том периоде, в котором они были получены.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (продолжение)

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.

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, по мере строительства объекта (исходя из % завершения 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 обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках. Доходы и расходы, возникающие в результате изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в обобщенном 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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

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

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

Списание

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 гудвилла, 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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налогообложение (продолжение)

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

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

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

Основные средства

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

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

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

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

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

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

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы

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

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

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

Запасы

Прочая недвижимость, не учитываемая в составе основных средств, (жилая недвижимость (в т.ч. квартиры, комнаты, машиноместа, отдельные дома, земельные участки, связанные с ними, полученные в результате обращения взыскания на заложенное по ипотечным жилищным кредитам имущество, а также приобретенные для последующей перепродажи), а также недвижимое имущество, признаваемое в рамках исполнения функций агента по мере строительства объекта (исходя из % завершения строительства), предназначенное для продажи, остальная недвижимость, полученная в результате обращения взыскания на заложенное имущество) классифицируется, признается и оценивается как запасы в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы» и отражается в обобщенном консолидированной финансовой отчетности категории «Запасы» в составе статьи обобщенного 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 обобщенном 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 обобщенном 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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 или по ССПСД, 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.

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 «Прочие процентные доходы» в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Группа относит к процентным доходам возмещаемые государством недополученные доходы по кредитам юридическим и физическим лицам, полученные в рамках участия Группы в государственных программах субсидирования. Субсидии признаются в учете только тогда, когда появляется обоснованная уверенность, что Группой будут выполнены все условия, связанные с субсидией. Выполнение условий для признания доходов по программам субсидирования анализируются Группой на систематической основе. Основным условием получения субсидии по программам кредитования физических лиц является обслуживание долга заемщиком. В случае прекращения обслуживания долга заемщиком субсидирование Группы прекращается до момента возобновления обслуживания долга. По кредитам юридическим лицам условия получения субсидии зависят от выполнения заемщиками иных условий, различающихся для конкретных программ субсидирования. В случае невыполнения условий процентная ставка по кредитам юридическим лицам подлежит пересчету и возмещению заемщиком. Группа считает субсидии неотъемлемой частью договорных условий и учитывает их в составе единого контрактного потока по кредиту в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание доходов и расходов (продолжение)

Комиссионные доходы

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. Все прочие комиссии и сборы обычно учитываются по методу начисления и признаются, как правило, линейным методом в течение периода предоставления услуг.

Выручка, связанная с выполнением функций агента

АО «ДОМ.РФ» в качестве агента от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе заключает следующие типы договоров:

- ▶ Договор аренды земельного участка (далее – «ЗУ»), предусматривающий уплату контрагентом регулярных арендных платежей или неденежное вознаграждение в виде прав требования на доли в предполагаемых к постройке на данном ЗУ объектов;
- ▶ Договор купли-продажи ЗУ и (или) объектов недвижимого имущества.

Для выполнения функций агента ДОМ.РФ осуществляет комплекс услуг (формирует предложения по земельным участкам, проводит аукционы на заключение договоров, заключает договоры с третьими лицами, в том числе договоры аренды и договоры о комплексном освоении территории и другие), учитываемых как единая обязанность к исполнению. По договорам аренды выручка в сумме вознаграждения в форме денежного и неденежного вознаграждения признается с даты заключения договора с контрагентом до даты окончания исполнения обязанности к исполнению. Для распределения выручки во времени Группа применяет метод ресурсов, в соответствии с которым выручка признается пропорционально трудозатратам, значительная часть которых приходится на этап подготовки к аукциону, его проведение, заключения договора с контрагентом. Поэтому основная часть вознаграждения признается в момент заключения договора. Исполнение оставшейся части обязанности к исполнению (функции строительного мониторинга и другие функции осуществляемые в процессе строительства объекта), как и оплата, производятся равномерно в течение действия договора.

Цена сделки по договорам аренды ЗУ, предусматривающим арендные платежи, представляет собой приведенную на дату заключения сделки стоимость ожидаемых арендных платежей и переменного вознаграждения в виде цены выкупа земельного участка, если право выкупа предусмотрено в договоре аренды или существует возможность выбытия земельного участка при передаче земельного участка собственникам многоквартирного дома. В случае если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю значительную выгоду от финансирования передачи услуг покупателю, цена договора корректируется с учетом влияния временной стоимости денег. Значительный компонент финансирования может существовать вне зависимости от того, указано ли обещание финансирования в договоре в явной форме или подразумевается условиями оплаты, согласованными сторонами договора. Признаваемая дебиторская задолженность оценивается в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Доход от последующей амортизации дебиторской задолженности, признанной при первоначальном признании, отражается в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках в статье «Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке».

Цена сделки по договорам аренды ЗУ, предусматривающим вознаграждение в форме доли от площади предполагаемых к постройке объектов, определяется как справедливая цена прав требования на доли в будущем построенном объекте, на дату заключения договора. По мере строительства объекта (исходя из стадии завершения строительства), возникший в результате заключения сделки актив по договору списывается в корреспонденции со статьей учета имущества (инвестиционная недвижимость, прочие активы).

Убыток или прибыль от изменения величины ожидаемых кредитных убытков дебиторской задолженности и актива по договору, возникающих по договорам агентской деятельности, отражается в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках в статье «(Создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки».

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание доходов и расходов (продолжение)

Прочая выручка

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

Секьюритизация вида «замена кредитора»

В рамках сделок секьюритизации вида «замена кредитора» первоначальный кредитор реализует компании Группы 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.

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) 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 стандарта. МСФО (IFRS) 17 вводит новые учетные требования для банковских продуктов с характеристиками договоров страхования, что может повлиять на определение того, какие инструменты или их компоненты будут относиться к сфере применения МСФО (IFRS) 9 или МСФО (IFRS) 17.

Кредитные карты и аналогичные продукты, которые предоставляют страховое покрытие: большинство эмитентов таких продуктов смогут продолжать применять существующий порядок учета и учитывать их в качестве финансовых инструментов согласно МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 17 исключает из своей сферы применения договоры кредитных карт (или аналогичные договоры, которые закрепляют кредитные соглашения или соглашения об обслуживании платежей), которые отвечают определению договора страхования, в том и только в том случае, если организация не отражает оценку страхового риска, связанного с отдельным клиентом, при определении цены договора с этим клиентом.

Когда страховое покрытие предоставляется в рамках договорных условий кредитной карты, эмитент должен:

- ▶ отделить компонент страхового покрытия и применять к нему МСФО (IFRS) 17;
- ▶ применять другие стандарты (например, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» или МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы») к прочим компонентам.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Договоры займа, которые отвечают определению договора страхования, но ограничивают сумму компенсации по страховым случаям суммой, которая в противном случае потребовалась бы для урегулирования обязанности держателя полиса, созданной этим договором: эмитенты таких займов (например, займов, предусматривающих освобождение от их погашения в случае смерти заемщика) имеют право выбора применять МСФО (IFRS) 9 или МСФО (IFRS) 17. Такое решение принимается на уровне портфеля и не подлежит пересмотру.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 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.

Ожидается, что применение МСФО (IFRS) 17 не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных и долгосрочных»

В январе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к пунктам 69-76 МСФО (IAS) 1, в которых поясняются требования в отношении классификации обязательств как краткосрочных или долгосрочных. В поправках разъясняется следующее:

- ▶ что понимается под правом отсрочить урегулирование обязательств;
- ▶ право отсрочить урегулирование обязательств должно существовать на конец отчетного периода;
- ▶ на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация исполнит свое право отсрочить урегулирование обязательства;
- ▶ условия обязательства не будут влиять на его классификацию, только если производный инструмент, встроенный в конвертируемое обязательство, сам по себе является долевым инструментом.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, и применяются ретроспективно. В настоящее время Группа анализирует возможное влияние данных поправок на текущую классификацию обязательств и необходимость пересмотра условий по существующим договорам займа.

Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Ссылки на Концептуальные основы»

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» – «Ссылки на концептуальные основы». Цель данных поправок – заменить ссылки на «Концепцию подготовки и представления финансовой отчетности», выпущенную в 1989 году, на ссылки на «Концептуальные основы представления финансовых отчетов», выпущенные в марте 2018 года, без внесения значительных изменений в требования стандарта.

Совет также добавил исключение из принципа признания в МСФО (IFRS) 3, чтобы избежать возникновения потенциальных прибылей или убытков «2-го дня», для обязательств и условных обязательств, которые относились бы к сфере применения МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи», если бы они возникали в рамках отдельных операций.

В то же время Совет решил разъяснить существующие требования МСФО (IFRS) 3 в отношении условных активов, на которые замена ссылок на «Концепцию подготовки и представления финансовой отчетности» не окажет влияния.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и применяются перспективно. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Поправки к МСФО (IAS) 16 – «Основные средства: поступления до использования по назначению»

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил документ «*Основные средства: поступления до использования по назначению*», который запрещает организациям вычитать из первоначальной стоимости объекта основных средств какие-либо поступления от продажи изделий, произведенных в процессе доставки этого объекта до местоположения и приведения его в состояние, которые требуются для его эксплуатации в соответствии с намерениями руководства. Вместо этого организация признает поступления от продажи таких изделий, а также стоимость производства этих изделий в составе прибыли или убытка.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и должны применяться ретроспективно к тем объектам основных средств, которые стали доступными для использования на дату начала (или после нее) самого раннего из представленных в финансовой отчетности периода, в котором организация впервые применяет данные поправки.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

Поправки к МСФО (IAS) 37 – «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора»

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 37, в которых разъясняется, какие затраты организация должна учитывать при оценке того, является ли договор обременительным или убыточным.

Поправки предусматривают применение подхода, основанного на «затратах, непосредственно связанных с договором». Затраты, непосредственно связанные с договором на предоставление товаров или услуг, включают как дополнительные затраты на исполнение этого договора, так и распределенные затраты, непосредственно связанные с исполнением договора. Общие и административные затраты не связаны непосредственно с договором и, следовательно, исключаются, кроме случаев, когда они явным образом подлежат возмещению контрагентом по договору.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Группа будет применять данные поправки к договорам, по которым она еще не выполнила все свои обязанности на дату начала годового отчетного периода, в котором она впервые применит данные поправки.

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – «Дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности»

В рамках процесса ежегодных усовершенствований МСФО, период 2018-2020 годов, Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности». Согласно данной поправке, дочерняя организация, которая решает применить пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1, вправе оценивать накопленные курсовые разницы с использованием сумм, отраженных в финансовой отчетности материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО. Данная поправка также применима к ассоциированным организациям и совместным предприятиям, которые решают применять пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1.

Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – «Комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств»

В рамках процесса ежегодных усовершенствований МСФО, период 2018-2020 годов, Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 9. В поправке уточняется состав сумм комиссионного вознаграждения, которые организация учитывает при оценке того, являются ли условия нового или модифицированного финансового обязательства существенно отличающимися от условий первоначального финансового обязательства. К таким суммам относятся только те комиссионные вознаграждения, которые были выплачены или получены между кредитором и заемщиком, включая комиссионное вознаграждение, выплаченное или полученное кредитором или заемщиком от имени другой стороны. Организация должна применять данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или заменены на дату начала (или после нее) годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данную поправку.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Группа применит данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или заменены на дату начала (или после нее) годового отчетного периода, в котором она впервые применит данную поправку. Ожидается, что данная поправка не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 8 – «Определение бухгалтерских оценок»

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 8, в которых вводится определение «бухгалтерских оценок». В поправках разъясняется отличие между изменениями в бухгалтерских оценках и изменениями в учетной политике и исправлением ошибок. Кроме того, в документе разъясняется, как организации используют методы измерения и исходные данные для разработки бухгалтерских оценок.

Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, и применяются к изменениям в учетной политике и изменениям в бухгалтерских оценках, которые происходят на дату начала указанного периода или после нее. Допускается досрочное применение при условии раскрытия этого факта.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО – «Раскрытие информации об учетной политике»

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО «Формирование суждений о существенности», которые содержат руководство и примеры, помогающие организациям применять суждения о существенности при раскрытии информации об учетной политике. Поправки должны помочь организациям раскрывать более полезную информацию об учетной политике за счет замены требования о раскрытии организациями «значительных положений» учетной политики на требование о раскрытии «существенной информации» об учетной политике, а также за счет добавления руководства относительно того, как организации должны применять понятие существенности при принятии решений о раскрытии информации об учетной политике.

Поправки к МСФО (IAS) 1 применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. Поскольку поправки к Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО содержат необязательное руководство в отношении применения определения существенности к информации об учетной политике, обязательная дата вступления в силу данных поправок отсутствует.

В настоящее время Группа проводит оценку влияния этих поправок, которое они могут оказать на раскрытие информации об учетной политике Группы.

36. Существенные 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 обобщенной 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.

Определение срока аренды в договорах с опционом на продление

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен.

36. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Использование оценок и суждений (продолжение)

Исходя из соотношения выгод и затрат, связанных с исчерпывающим анализом возможных сроков прекращения договоров аренды, Группа использует следующую методику определения срока аренды:

- ▶ по договорам, предусматривающим автоматическую пролонгацию, срок определяется с учетом количества пролонгаций, в отношении которых Группа обосновано уверена (с применением бизнес-планов, а также внутренней статистики касательно средних сроков аренды);
- ▶ в случае материальных неотделимых улучшений (более 10 млн рублей) срок определяется с учетом ожидаемого срока использования таких улучшений.

Для практических целей в случаях, когда нет свидетельств, указывающих на обратное, ожидаемый срок аренды устанавливается по краткосрочным (до одного года) договорам с учетом 1 (одного) продления договора аренды, по долгосрочным договорам (один год и более) – в соответствии с договором.

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 30).

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).

Убытки от обесценения по финансовым активам

Оценка убытков от обесценения 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. Кроме того, крупномасштабные сбои в работе бизнеса могут привести к возникновению проблем с ликвидностью у некоторых организаций и потребителей.

Ухудшение кредитного качества кредитных портфелей и торговой дебиторской задолженности (помимо прочего) в результате пандемии COVID-19 может оказать значительное влияние на оценку ОКУ Группой. Расчеты ОКУ Группы являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых допущений относительно выбора переменных исходных данных и их взаимозависимостей. К элементам моделей расчета ОКУ, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся:

- ▶ 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 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 4, 10-13, 28.

36. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Использование оценок и суждений (продолжение)

Налогообложение

Суммы отложенного 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 обобщенной 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 9).

37. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2021 год.

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках за 2020 год:

Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификационные проводки	После реклассификации
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	434	(434)	-
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	463	434	897
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	12 799	(41)	12 758
Расходы по прочим видам деятельности	(11 864)	41	(11 823)

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

- ▶ в статью «Прочие доходы за вычетом прочих расходов» реклассифицирована статья «Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход»;
- ▶ в статью «Расходы по прочим видам деятельности» реклассифицированы доходы и расходы на создание или восстановление резервов по авансам выданным из статьи «Доходы, полученные от прочих видов деятельности».

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года:

Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификационные проводки	После реклассификации
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	881 181	(74)	881 107
Прочие кредиты и займы	61 107	74	61 181

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

- ▶ в статью «Прочие кредиты и займы» из статьи «Ипотечное жилищное кредитование физических лиц» реклассифицированы стабилизационные займы в сумме 74 млн рублей.

37. Переклассификации (продолжение)

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств за 2020 год:

<i>Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств</i>	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Реклассификационные проводки</i>	<i>После реклассификации</i>
Доходы за минусом расходов, связанные с деятельностью агента	13 417	(13 417)	-
Доходы, связанные с деятельностью агента	-	14 244	14 244
Расходы, связанные с деятельностью агента	-	(827)	(827)

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

- ▶ из статьи «Доходы за минусом расходов, связанные с деятельностью агента» были реклассифицированы статьи «Доходы, связанные с деятельностью агента» и «Расходы, связанные с деятельностью агента».

38. События после отчетной даты

10 февраля 2022 года акционером АО «ДОМ.РФ» было принято решение об увеличении уставного капитала АО «ДОМ.РФ» путем выпуска дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 400 рублей в количестве 35 714 285 штук.