



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2022 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	10
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	17
11. Средства в финансовых учреждениях	18
12. Инвестиционные ценные бумаги	19
13. Кредиты клиентам	20
14. Инвестиционная недвижимость	31
15. Основные средства и нематериальные активы	33
16. Прочие активы	36
17. Средства финансовых учреждений	38
18. Средства клиентов	38
19. Облигации выпущенные	39
20. Прочие заемные средства	41
21. Оценочные обязательства	42
22. Прочие обязательства	43
23. Капитал	44
24. Договорные и условные обязательства	45
25. Информация по сегментам	48
26. Структурированные компании	54
27. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	54
28. Управление финансовыми рисками	56
29. Анализ сроков погашения активов и обязательств	69
30. Оценка справедливой стоимости	71
31. Операции со связанными сторонами	75
32. Неконтрольные доли участия	78
33. Переданные финансовые активы и взаимозачет	79
34. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	80
35. Основные принципы учетной политики	81
36. Существенные суждения и оценки	100
37. События после отчетной даты	102

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 2022 год, обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 г., обобщенного консолидированного отчета о движении денежных средств и обобщенного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2022 год, а также соответствующих примечаний, составлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций (далее – «Группа») за 2022 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 17 февраля 2023 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

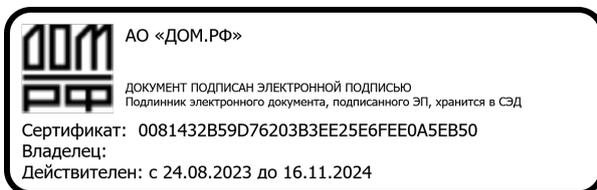
Наименование: АО «ДОМ.РФ»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках

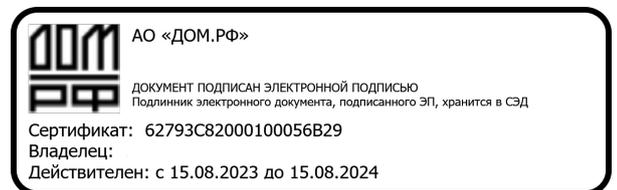
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2022 год	2021 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		163 512	99 870
Прочие процентные доходы		9 201	2 998
Процентные расходы		(114 909)	(66 182)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(2 137)	(1 120)
Чистые процентные доходы	3	55 667	35 566
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	4	(8 209)	(2 206)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		47 458	33 360
Вознаграждение за выполнение функций агента	7	9 803	15 883
Расходы, связанные с выполнением функций агента		(1 306)	(773)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	14	5 424	5 304
Комиссионные доходы	5	5 987	4 427
Комиссионные расходы	5	(636)	(676)
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	6	719	1 548
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(6)	(362)
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью	16	732	1 602
Создание прочих резервов под кредитные убытки	4	(2 273)	(1 377)
Создание прочих резервов	4	(3 560)	(3 292)
Результат от приобретения дочерних организаций		36	388
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		1 427	2 029
Непроцентные доходы		16 347	24 701
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		10 797	14 014
Расходы по прочим видам деятельности		(10 859)	(13 945)
(Убыток)/доход по прочим видам деятельности	7	(62)	69
Операционные доходы		63 743	58 130
Административно-хозяйственные расходы	8	(25 622)	(20 968)
Амортизация		(3 054)	(2 811)
Прибыль до налогообложения		35 067	34 351
Расход по налогу на прибыль	9	(4 833)	(1 043)
Чистая прибыль		30 234	33 308
Чистая прибыль/(убыток), приходящаяся на:			
Акционера АО «ДОМ.РФ»		30 304	33 385
Неконтрольные доли участия		(70)	(77)

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)*

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Чистая прибыль	30 234	33 308
Нереализованные доходы/(убытки) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	57	(1 265)
Реализованные (доходы)/убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(181)	320
Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(124)	(945)
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	29	(104)
Общий совокупный доход	30 139	32 259
Общий совокупный доход/(убыток), приходящийся на:		
Акционера АО «ДОМ.РФ»	30 209	32 336
Неконтрольные доли участия	(70)	(77)

**Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	10	536 527	174 027
Средства в финансовых учреждениях	11	1 459	6 846
Инвестиционные ценные бумаги	12	45 322	49 914
- в том числе заложенные по договорам «репо»		-	27 851
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	1 341 178	1 072 875
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	646 850	339 561
Прочие кредиты и займы	13	170 590	84 257
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия		123	545
Инвестиционная недвижимость	14	45 146	38 713
Основные средства и нематериальные активы	15	17 966	14 654
Требования по текущему налогу на прибыль		768	781
Отложенные налоговые активы	9	6 128	6 186
Прочие активы	16	45 542	35 672
Итого активы		2 857 599	1 824 031
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	17	226 120	140 052
Средства клиентов	18	1 111 845	503 293
Облигации выпущенные	19	1 208 616	935 293
Прочие заемные средства	20	53 423	51 512
Оценочные обязательства	21	15 041	11 213
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 419	53
Отложенные налоговые обязательства	9	1 981	2 085
Прочие обязательства	22	21 844	22 942
Итого обязательства		2 640 289	1 666 443
Собственные средства			
Акционерный капитал		139 766	89 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(348)	(224)
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		425	396
Нераспределенная прибыль		77 208	67 321
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»		217 051	157 259
Неконтрольные доли участия		259	329
Итого собственные средства		217 310	157 588
Итого обязательства и собственные средства		2 857 599	1 824 031

**Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств***(в миллионах российских рублей)*

	2022 год	2021 год
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	148 150	99 604
Проценты уплаченные	(111 682)	(65 095)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(1 921)	(949)
Комиссии полученные	4 764	4 993
Комиссии уплаченные	(541)	(663)
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	17 739	17 764
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(15 514)	(16 425)
Доходы, связанные с деятельностью агента	9 055	9 560
Расходы, связанные с деятельностью агента	(1 305)	(769)
Прочие полученные операционные доходы	2 002	2 538
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(24 113)	(22 247)
Налог на прибыль уплаченный	(3 518)	(2 354)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	23 116	25 957
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	5 520	4 189
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	(234 038)	(219 254)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(287 415)	(191 589)
Прочие кредиты и займы	(91 391)	(28 129)
Прочие активы	(9 437)	4 776
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	602 081	230 662
Средства финансовых учреждений	88 262	105 520
Оценочные обязательства	(238)	-
Прочие обязательства	299	2 158
Чистое поступление/(расходование) денежных средств в операционной деятельности	96 759	(65 710)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(44 011)	(63 794)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	43 672	49 506
Приобретение инвестиционной недвижимости	(2 693)	(1 430)
Реализация инвестиционной недвижимости	17	996
Приобретение дочерних организаций за вычетом денежных средств	(367)	(37)
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(6 531)	(4 495)
Продажа основных средств	338	17
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности	(9 575)	(19 237)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	502 524	438 961
Выкуп и погашение облигаций	(258 475)	(273 474)
Получение прочих заемных средств	2 550	1 792
Погашение прочих заемных средств	(1 953)	(15 452)
Прочие движения	-	(290)
Дивиденды уплаченные	(16 564)	(13 160)
Распределение в некоммерческую организацию	(2 900)	-
Выпуск акций	50 000	-
Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности	275 182	138 377
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	178	25
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(44)	152
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	362 500	53 607
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	174 027	120 420
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	536 527	174 027

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.

Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

Прим.	Акционерный капитал	Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль	Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
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	-	-	-	(14 080)	(14 080)	-	(14 080)
Уменьшение номинальной стоимости акций	(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
Чистая прибыль	-	-	-	30 304	30 304	(70)	30 234
Прочий совокупный убыток	-	(124)	29	-	(95)	-	(95)
Общий совокупный доход	-	(124)	29	30 304	30 209	(70)	30 139
Дивиденды	23	-	-	(17 304)	(17 304)	-	(17 304)
Распределение в некоммерческую организацию	23	-	-	(2 900)	(2 900)	-	(2 900)
Увеличение акционерного капитала	23	50 000	-	-	50 000	-	50 000
Прочие распределения по решению акционера	-	-	-	(213)	(213)	-	(213)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2022 года	139 766	(348)	425	77 208	217 051	259	217 310

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, (далее совместно – «Группа»).

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
АКРА	национальная	AAA	AAA
Эксперт РА	национальная	AAA	AAA

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года численность работников Группы составила 7 760 человек (31 декабря 2021 года: 6 954 человека).

2. Основа подготовки отчетности

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 2022 года и за 2022 год путем копирования из нее с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже:

- ▶ консолидированного отчета о прибылях или убытках за 2022 год;
- ▶ консолидированного отчета о совокупном доходе за 2022 год;
- ▶ консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- ▶ консолидированного отчета о движении денежных средств за 2022 год;
- ▶ консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2022 год.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за 2022 год содержат информацию, позволяющую пользователям обобщенной консолидированной финансовой отчетности получить представление о характере деятельности Группы, и не раскрывают информацию согласно Постановлению Правительства РФ от 13.09.2023 г. № 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 04.07.2023 №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 ограниченном составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 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, руководителей 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 об операциях и (или) объеме операций и (или) объеме средств эмитента - кредитной организации в иностранной валюте.
- ▶ 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.
- ▶ 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.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.
- ▶ Информация о лицах, среди которых предполагается осуществление размещения 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, переклассификаций 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

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	149 694	93 746
Денежные средства и их эквиваленты	8 945	3 270
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	3 911	1 902
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента	960	915
Средства в финансовых учреждениях	2	37
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	163 512	99 870
Прочие процентные доходы		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	9 201	2 998
Итого прочие процентные доходы	9 201	2 998
Итого процентные доходы	172 713	102 868
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(76 588)	(51 382)
Средства клиентов	(25 992)	(8 818)
Средства финансовых учреждений	(6 821)	(1 646)
Прочие заемные средства	(5 508)	(4 336)
Итого процентные расходы	(114 909)	(66 182)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(2 137)	(1 120)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(117 046)	(67 302)
Чистые процентные доходы	55 667	35 566

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>	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Денежные средства и их эквиваленты	10	(44)	152
Средства в финансовых учреждениях	11	-	2 083
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12	(491)	(74)
Кредиты клиентам			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	(3 868)	(984)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	(3 425)	(2 349)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	13	(133)	(891)
Прочие кредиты физическим лицам	13	(250)	(155)
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	13	2	12
Итого кредиты клиентам		(7 674)	(4 367)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(8 209)	(2 206)

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>	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Оценочные обязательства кредитного характера	21	(1 310)	(856)
Прочие финансовые активы	16	(963)	(521)
Итого создание прочих резервов под кредитные убытки		(2 273)	(1 377)

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>	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
(Обесценение)/восстановление обесценения объектов нежилой недвижимости		(318)	139
Прочие нефинансовые активы	16	(369)	(429)
Прочие оценочные обязательства	21	(2 873)	(3 002)
Итого создание прочих резервов		(3 560)	(3 292)

5. Комиссионные доходы и расходы

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Комиссионные доходы		
По агентским и аналогичным договорам	2 178	1 989
Банковское сопровождение	1 961	838
По выданным гарантиям	1 102	885
По расчетным операциям и переводам	475	347
Дистанционное банковское обслуживание	93	96
Прочие комиссионные доходы	178	272
Итого комиссионные доходы	5 987	4 427
Комиссионные расходы		
По переводам денежных средств	(306)	(461)
По брокерским и аналогичным договорам	(163)	(107)
По полученным гарантиям и поручительствам	(63)	(10)
Расчетно-кассовое обслуживание и ведение банковских счетов	(42)	(42)
Прочие комиссионные расходы	(62)	(56)
Итого комиссионные расходы	(636)	(676)
Чистые комиссионные доходы	5 351	3 751



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

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Доход от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов	278	-
Результат от первоначального признания прочих кредитов и займов, выданных юридическим лицам	95	(262)
Результат от первоначального признания сделок секьюритизации	(449)	-
Результат от первоначального признания мер поддержки	5	20
Итого расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых инструментов	(71)	(242)
Результат от досрочного погашения средств клиентов	605	-
Результат от досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (закладных)	181	436
Результат от досрочного погашения кредитов и займов на финансирование арендного жилья и жилищного строительства	18	1 309
Результат от досрочного погашения прочих кредитов и займов юридическим лицам	(14)	(6)
Результат от досрочного погашения выпущенных облигаций	-	49
Результат от досрочного погашения прочих кредитов физическим лицам	-	2
Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	790	1 790
Итого доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	719	1 548

7. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

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

В таблице ниже представлена информация о доходах, получаемым в рамках исполнения функций агента:

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	5 190	8 338
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	2 240	4 153
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	1 889	3 392
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	484	-
Итого вознаграждение за выполнение функций агента	9 803	15 883

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 о доходах и расходах по прочим видам деятельности:

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	10 279	13 243
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	342	381
Доходы от деятельности по управлению проектами	40	188
Прочие доходы	136	202
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	10 797	14 014
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(10 032)	(13 300)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(341)	(312)
Расходы от деятельности по управлению проектами	(176)	(168)
Прочие расходы	(310)	(165)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(10 859)	(13 945)
Итого (убыток)/доход по прочим видам деятельности	(62)	69



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:

	<u>31 декабря</u> <u>2022 года</u>	<u>31 декабря</u> <u>2021 года</u>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	10 426	12 012
Активы по договорам (в составе прочих активов)	6 426	5 030
Доходы будущих периодов (в составе прочих обязательств)	(1 947)	(1 092)

По состоянию на 31 декабря 2022 года ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 6 652 млн рублей (31 декабря 2021 года: 5 237 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

	<u>2022 год</u>	<u>2021 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(16 917)	(12 514)
Услуги сервисных агентов	(2 906)	(2 517)
Коммуникационные и информационные услуги	(1 788)	(2 258)
Аренда и содержание помещений	(763)	(612)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(643)	(751)
Профессиональные услуги	(594)	(667)
Комиссии за услуги депозитариев	(310)	(225)
Расходы на рекламу и маркетинг	(262)	(320)
Расходы на благотворительность	(33)	(66)
Прочие	(1 406)	(1 038)
Итого административно-хозяйственные расходы	(25 622)	(20 968)

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.

9. Налог на прибыль

	<u>2022 год</u>	<u>2021 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	(4 897)	(1 894)
Экономия по отложенному налогу на прибыль	64	851
Итого расход по налогу на прибыль	(4 833)	(1 043)

По состоянию на 31 декабря 2022 года руководство полагает, что отдельные компании Группы получат 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 российский эмитентов, составляла 20% в 2022 и 2021 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам, а также отдельным видам корпоративных облигаций российский эмитентов, составляла 15%.



9. Налог на прибыль (продолжение)

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>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Прибыль до налогообложения	35 067	34 351
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(7 013)	(6 870)
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	72	299
Доход, облагаемый по ставке, отличной от 20%	531	329
Изменение отложенных налоговых активов, не отраженных в обобщенном отчете о финансовом положении	1 441	5 030
Налог на прибыль, относящийся к прошлым периодам	(66)	275
Прочие постоянные налоговые разницы	202	(106)
Расход по налогу на прибыль	(4 833)	(1 043)

Изменение величины временных разниц за 2022 год

	<i>1 января 2022 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	1	(1)	-	-
Средства в финансовых учреждениях	74	1 120	-	1 194
Инвестиционные ценные бумаги	179	(179)	-	-
Кредиты клиентам	3 314	1 087	113	4 514
Прочие активы	2 186	1 461	-	3 647
Средства финансовых учреждений	-	125	-	125
Средства клиентов	86	(86)	-	-
Облигации выпущенные	-	13	-	13
Прочие заемные средства	227	45	-	272
Оценочные обязательства	1 760	623	-	2 383
Прочие обязательства	2 016	(551)	-	1 465
Налоговые убытки прошлых лет	11 610	(1 785)	-	9 825
Отложенный налоговый актив	21 453	1 872	113	23 438
Отложенные налоговые активы, не отраженные в обобщенном отчете о финансовом положении	(8 217)	1 554	(113)	(6 776)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	13 236	3 426	-	16 662
Денежные средства и их эквиваленты	-	(961)	-	(961)
Инвестиционные ценные бумаги	(154)	(42)	(18)	(214)
Кредиты клиентам	(52)	52	-	-
Инвестиции в дочерние компании	(3 911)	(1 336)	-	(5 247)
Инвестиционная недвижимость	(4)	(39)	-	(43)
Основные средства и нематериальные активы	(537)	(278)	-	(815)
Прочие активы	(46)	46	-	-
Средства финансовых учреждений	(172)	131	-	(41)
Средства клиентов	-	(169)	-	(169)
Прочие заемные средства	(4 010)	(69)	-	(4 079)
Оценочные обязательства	(262)	(203)	-	(465)
Прочие обязательства	13	(494)	-	(481)
Отложенное налоговое обязательство	(9 135)	(3 362)	(18)	(12 515)
Отложенное налоговое обязательство, не отраженное в обобщенном отчете о финансовом положении	-	-	-	-
Отложенное налоговое обязательство, чистая сумма	(9 135)	(3 362)	(18)	(12 515)
Чистый отложенный налоговый актив	4 101	64	(18)	4 147



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

По состоянию на 31 декабря 2022 года общая сумма временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, в отношении которых не признавалось отложенное налоговое обязательство, составила 3 334 млн рублей (31 декабря 2021 года: 1 680 млн рублей).

10. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	215 068	83 024
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	204 257	46 225
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	110 600	37 973
Средства в клиринговых и брокерских организациях	3 560	4 735
Касса	3 090	2 074
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	536 575	174 031
Резерв под кредитные убытки	(48)	(4)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	536 527	174 027



10. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

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

	<i>Стадия 1</i>		<i>Стадия 3</i>		<i>2022 год</i>	
		2		2	Итого	
На 1 января						4
Создание/(восстановление) резервов		45		(1)		44
На 31 декабря		47		1		48

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

11. Средства в финансовых учреждениях

	<i>31 декабря</i> <i>2022 года</i>	<i>31 декабря</i> <i>2021 года</i>
Срочные межбанковские кредиты и депозиты со сроком более трех месяцев	5 616	5 616
Регуляторные резервы	1 337	5 575
Взносы в гарантийные фонды платежных систем	91	450
Средства с ограниченным правом использования на расчетных счетах	31	797
Прочие средства в финансовых учреждениях	26	50
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	7 101	12 488
Резерв под кредитные убытки	(5 642)	(5 642)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	1 459	6 846

Средства с ограниченным правом использования представлены неснижаемыми остатками на расчетных счетах в 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>		<i>2022 год</i>	
		5 642		Итого
На 1 января				5 642
На 31 декабря		5 642		5 642

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года средства в кредитных организациях валовой стоимостью 5 642 млн рублей отнесены к 3 стадии обесценения (31 декабря 2021 года: 5 642 млн рублей).



13. Кредиты клиентам

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 001 847	1 422 076
Кредиты на финансирование жилищного строительства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	147 938	69 389
Кредиты на финансирование арендного жилья, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 998	2 918
Прочие кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5 835	2 310
Итого кредиты клиентам	2 158 618	1 496 693

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2022 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 ¹ по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 355 846	(14 668)	1 341 178
	1 355 846	(14 668)	1 341 178
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	2 066	-	2 066
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	506	-	506
	2 572	-	2 572
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	491 743	(6 369)	485 374
Займы на финансирование арендного жилья и апарт-апартаментов	10 559	(19)	10 540
	502 302	(6 388)	495 914
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	165 273	(12 651)	152 622
Факторинг	57	-	57
Прочие займы	294	(138)	156
	165 624	(12 789)	152 835
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	17 002	(7 654)	9 348
Кредиты на покупку автомобиля	1 069	(1 069)	-
	18 071	(8 723)	9 348
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 044 415	(42 568)	2 001 847

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».

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 2021 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	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

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 2022 год:

	<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>Итого</i>	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц								
На 1 января	1 031 721	42 142	9 928	1 083 791	2 224	2 315	6 377	10 916
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	3 960	(3 521)	(439)	-	651	(430)	(221)	-
Перевод в стадию 2	(13 114)	13 844	(730)	-	(114)	471	(357)	-
Перевод в стадию 3	(1 651)	(1 636)	3 287	-	(42)	(314)	356	-
Новые созданные или приобретенные активы	466 259	1 210	335	467 804	2 484	240	140	2 864
Погашения	(127 241)	(4 056)	(1 081)	(132 378)	(189)	(299)	(435)	(923)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(359)	1 403	883	1 927
Амортизация дисконта								
(признанная в процентном доходе)	-	-	460	460	-	-	460	460
Списания	-	-	(651)	(651)	-	-	(651)	(651)
Прочие изменения	(56 551)	(5 619)	(1 085)	(63 255)	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	75	75	-	-	75	75
На 31 декабря	1 303 383	42 364	10 099	1 355 846	4 655	3 386	6 627	14 668
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	11 460	-	-	11 460	2	-	-	2
Прочее восстановление резервов	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(8 888)	-	-	(8 888)	-	-	-	-
На 31 декабря	2 572	-	-	2 572	-	-	-	-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства								
На 1 января	257 727	13 208	223	271 158	2 953	740	211	3 904
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	1 622	(1 622)	-	-	44	(44)	-	-
Перевод в стадию 2	(24 304)	24 304	-	-	(237)	237	-	-
Перевод в стадию 3	-	(946)	946	-	-	(44)	44	-
Новые созданные или приобретенные активы	282 550	26 802	798	310 150	2 098	1 580	230	3 908
Погашения	(80 359)	(5 507)	(45)	(85 911)	(1 127)	(135)	(43)	(1 305)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(528)	1 386	(36)	822
Амортизация дисконта								
(признанная в процентном доходе)	-	-	38	38	-	-	38	38
Списания	-	(979)	-	(979)	-	(979)	-	(979)
Прочие изменения	6 234	1 613	(1)	7 846	-	-	-	-
На 31 декабря	443 470	56 873	1 959	502 302	3 203	2 741	444	6 388



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	55 794	4 290	12 984	-	73 068	754	759	11 453	-	12 966
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 2	(125)	125	-	-	-	(7)	7	-	-	-
Перевод в стадию 3	(10)	-	10	-	-	(1)	-	1	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	109 872	5 617	197	-	115 686	851	348	144	-	1 343
Погашения	(18 740)	(861)	(761)	-	(20 362)	(206)	(172)	(498)	-	(876)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(311)	(189)	166	-	(334)
Амортизация дисконта										
(признанная в процентном доходе)	-	-	34	-	34	-	-	34	-	34
Списания	-	-	(160)	-	(160)	-	-	(160)	-	(160)
Прочие изменения	(1 394)	(711)	(353)	-	(2 458)	-	-	-	-	-
Реализация прав требований	-	-	(184)	-	(184)	-	-	(184)	-	(184)
На 31 декабря	145 397	8 460	11 767	-	165 624	1 080	753	10 956	-	12 789
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	10 420	135	11 004	118	21 677	311	63	10 855	61	11 290
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	49	(25)	(24)	-	-	25	(4)	(21)	-	-
Перевод в стадию 2	(71)	89	(18)	-	-	(3)	20	(17)	-	-
Перевод в стадию 3	(364)	(68)	432	-	-	(28)	(38)	66	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	2 696	18	18	-	2 732	163	12	16	-	191
Погашения	(1 187)	(10)	(331)	-	(1 528)	(31)	(1)	(172)	(1)	(205)
Прочее создание/(восстановление) резервов	-	-	-	-	-	73	17	180	(6)	264
Амортизация дисконта										
(признанная в процентном доходе)	-	-	375	-	375	-	-	375	-	375
Списания	-	-	(224)	-	(224)	-	-	(224)	-	(224)
Реализация прав требований	-	-	(2 968)	-	(2 968)	-	-	(2 968)	-	(2 968)
Прочие изменения	(1 924)	(24)	(45)	-	(1 993)	-	-	-	-	-
На 31 декабря	9 619	115	8 219	118	18 071	510	69	8 090	54	8 723
Итого на 31 декабря	1 904 441	107 812	32 044	118	2 044 415	9 448	6 949	26 117	54	42 568



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:

	<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>Итого</i>	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
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	(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)

	<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	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 (восстановление)/создание 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	(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	(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 стадии 2 и 3 строки «Новые созданные или приобретенные активы» в таблицах выше включены кредиты клиентам, выданные в течение отчетного периода и переведенные в указанные стадии.

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 2022 году в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 522 805 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 341 433 млн рублей основного долга (в 2021 году: 482 880 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 343 641 млн рублей основного долга). В 2022 году, Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) на общую сумму 28 702 млн рублей основного долга (в 2021 году: 5 572 млн рублей).

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 2022 года 80,4% (31 декабря 2021 года: 88,8%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены одним банком-оригинатором.

По состоянию на 31 декабря 2022 года облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом, балансовой стоимостью 388 млн рублей были внесены в имущественный пул КСУ (31 декабря 2021 года: 1 320 млн рублей).

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

	<i>31 декабря 2022 года</i>		<i>31 декабря 2021 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Выпущенные ипотечными агентами	2045 - 2052	6,4 - 11,0	2022 - 2047	7,6 - 11,0
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	2024 - 2024	11,9 - 12,0	2022 - 2024	7,8 - 12,0

По состоянию на 31 декабря 2022 года концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 240 050 млн рублей или 29,1% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2021 года: 129 585 млн рублей или 30,9%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 3 455 млн рублей (31 декабря 2021 года: 1 789 млн рублей).



13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2022 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				
без просроченных платежей	1 336 208	(7 105)	1 329 103	0,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	9 576	(1 552)	8 024	16,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 956	(623)	1 333	31,9%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1 182	(476)	706	40,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 924	(4 912)	2 012	70,9%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 355 846	(14 668)	1 341 178	1,1%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	2 572	-	2 572	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 572	-	2 572	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	502 302	(6 388)	495 914	1,3%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	502 302	(6 388)	495 914	1,3%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	87 528	(726)	86 802	0,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	41	(24)	17	58,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	101	(21)	80	20,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	4	(3)	1	75,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 670	(1 507)	163	90,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	89 344	(2 281)	87 063	2,6%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	66 384	(1 149)	65 235	1,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	118	(95)	23	80,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	9 778	(9 264)	514	94,7%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	76 280	(10 508)	65 772	13,8%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	165 624	(12 789)	152 835	7,7%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	9 613	(509)	9 104	5,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	126	(39)	87	31,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	91	(63)	28	69,2%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	99	(84)	15	84,8%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 142	(8 028)	114	98,6%
Итого прочие кредиты физическим лицам	18 071	(8 723)	9 348	48,3%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 044 415	(42 568)	2 001 847	2,1%

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 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>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	1 056 486	(2 972)	1 053 514	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	17 075	(1 950)	15 125	11,4%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 580	(463)	1 117	29,3%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1 119	(417)	702	37,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 531	(5 114)	2 417	67,9%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 083 791	(10 916)	1 072 875	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	11 460	(2)	11 458	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	11 460	(2)	11 458	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	271 158	(3 904)	267 254	1,4%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	271 158	(3 904)	267 254	1,4%
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)

Концентрация кредитов клиентам по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Физические лица	1 373 917	1 105 468
Строительство	701 950	352 345
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	30 516	17 070
Финансы и инвестиции	27 313	11 893
Промышленность	23 648	3 748
Транспорт	15 046	5 343
Торговля и услуги	10 644	11 416
Нефтегазовая и химическая отрасль	10 559	11 535
Исследования и разработки	2 998	2 918
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 769	1 757
Гостиницы и рестораны	1 541	1 114
Энергетика	540	689
Добыча полезных ископаемых	-	10 033
Прочее	745	442
Итого кредиты клиентам	2 201 186	1 535 771

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2022 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	333 938	(10 406)	323 532	3,1%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 015 025	(4 084)	1 010 941	0,4%
Прочие ипотечные агенты	6 883	(178)	6 705	2,6%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 021 908	(4 262)	1 017 646	0,4%

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%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	828 173	(2 419)	825 754	0,3%

Концентрация закладных

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2022 года внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитная организация 1 – 37% от общего объема закладных, Кредитная организация 2 – 22%, прочие – 11% (31 декабря 2021 года: Кредитная организация 1 – 51%, Кредитная организация 2 – 13%, прочие – 10%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.



13. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 декабря 2022 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 570 491 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 570 359 млн рублей (31 декабря 2021 года: 391 435 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 390 897 млн рублей) (примечание 19). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 3 518 млн рублей (31 декабря 2021 года: 1 866 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 348 391 млн рублей (31 декабря 2021 года: 369 210 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2022 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 14 529 млн рублей (31 декабря 2021 года: 16 272 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 79 млн рублей (31 декабря 2021 года: 57 млн рублей).

Анализ качества обеспечения закладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 31 декабря 2022 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%	370 885	(2 278)	1 481	(835)
от 51% до 80%	913 071	(10 013)	5 393	(3 582)
свыше 80%	71 890	(2 377)	1 232	(971)
Итого	1 355 846	(14 668)	8 106	(5 388)

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)



13. Кредиты клиентам (продолжение)

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года:

		31 декабря 2022 года			
		Выпущенные ипотечными агентами	Выпущенные с баланса банка-оригинатора	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	
Внутренний рейтинг					
A1, A2, A3		506	2 066	2 572	
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости		506	2 066	2 572	
		31 декабря 2021 года			
		Выпущенные ипотечными агентами	Выпущенные с баланса банка-оригинатора	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки
Внутренний рейтинг					
A1, A2, A3		1 220	10 240	(2)	11 458
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости		1 220	10 240	(2)	11 458

14. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	Арендное жилье	Прочее	Итого
1 января 2021 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
Приобретение	2 687	172	2 859
Переоценка инвестиционной недвижимости	3 561	197	3 758
Капитализация расходов	12	-	12
Выбытие	(14)	-	(14)
НДС к возмещению	(182)	-	(182)
31 декабря 2022 года	44 715	431	45 146



14. Инвестиционная недвижимость (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 1 001 млн рублей (31 декабря 2021 года: 229 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2022 года накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 8 374 млн рублей (31 декабря 2021 года: 4 617 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории Прочее, – 214 млн рублей (31 декабря 2021 года: 17 млн рублей).

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

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Переоценка	3 758	4 272
Доходы от аренды	2 221	1 508
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 979	5 780
Эксплуатационные расходы	(294)	(355)
Налог на имущество	(218)	(68)
Реклама и продвижение	(20)	(26)
Расходы на управление	(19)	(23)
Страхование недвижимости	(4)	(4)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(555)	(476)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 424	5 304

Доходы от аренды в основном представлены доходами от передачи в операционную аренду помещений объектов инвестиционного имущества.

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

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Сроком менее 1 года	1 462	1 202
Сроком от 1 года до 2 лет	263	252
Сроком от 2 лет до 3 лет	250	227
Сроком от 3 лет до 4 лет	226	193
Сроком от 4 лет до 5 лет	188	176
Более 5 лет	637	749
Итого	3 026	2 799



15. Основные средства и нематериальные активы

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств за 2022 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 2022 года	112	1 807	199	2 287	2 998	1 494	4 048	12 945
Поступления	-	4	-	1 627	31	207	1 202	3 071
Ввод в эксплуатацию	-	-	840	(2 272)	1 388	44	-	-
Выбытия	(71)	(401)	-	(90)	(203)	(133)	(404)	(1 302)
Приобретение дочерней организации	-	-	-	-	24	-	-	24
Переоценка	4	(14)	-	-	-	-	-	(10)
На 31 декабря 2022 года	45	1 396	1 039	1 552	4 238	1 612	4 846	14 728
Накопленные амортизация и обесценение								
На 1 января 2022 года	-	-	(42)	(275)	(1 935)	(934)	(1 971)	(5 157)
Амортизация	-	(46)	(23)	-	(784)	(236)	(1 010)	(2 099)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	29	-	-	-	-	-	29
Приобретение дочерней организации	-	-	-	-	(6)	-	-	(6)
Выбытия	-	2	-	-	82	104	327	515
На 31 декабря 2022 года	-	(15)	(65)	(275)	(2 643)	(1 066)	(2 654)	(6 718)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2022 года	45	1 381	974	1 277	1 595	546	2 192	8 010



15. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

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 таблицах ниже представлено движение балансовой стоимости нематериальных активов за 2022 и 2021 год:

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2022 года	8 954	606	9 560
Поступления	4 349	405	4 754
Выбытия	(497)	(48)	(545)
Приобретение дочерней организации	170	-	170
Обесценение	(433)	-	(433)
На 31 декабря 2022 года	12 543	963	13 506
Накопленные амортизация и обесценение			
На 1 января 2022 года	(2 381)	(313)	(2 694)
Амортизация	(800)	(155)	(955)
Списание накопленной амортизации при обесценении	19	-	19
Выбытия	40	40	80
На 31 декабря 2022 года	(3 122)	(428)	(3 550)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2022 года	9 421	535	9 956

	<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



15. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

Группа осуществляет переоценку справедливой стоимости офисной недвижимости и земли, 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 2022 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 2022 года	31 декабря 2021 года
Первоначальная стоимость	923	1 255
Накопленные амортизация и обесценение	(297)	(545)
	626	710

16. Прочие активы

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках получения мер поддержки	14 014	5 573
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента	6 887	7 109
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	3 416	4 139
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	2 184	703
Дебиторская задолженность сервисных агентов	1 070	696
Прочая дебиторская задолженность	798	1 050
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	624	22
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	605	564
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	532	691
Прочие требования по банковской деятельности	379	651
Госпошлины	207	153
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	123	1 225
Прочее	1 300	1 195
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	32 139	23 771
Резерв под кредитные убытки	(3 642)	(3 182)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	28 497	20 589
Прочие нефинансовые активы		
Запасы, в том числе:	7 301	7 153
<i>Жилая недвижимость, полученная в результате обращения взыскания</i>	<i>1 582</i>	<i>1 964</i>
<i>Жилая недвижимость, приобретенная с целью перепродажи</i>	<i>881</i>	<i>1 262</i>
<i>Прочие объекты, полученные в результате взыскания залога</i>	<i>1 009</i>	<i>954</i>
Активы по договорам	6 426	5 030
Прочие авансы выданные	3 554	2 876
НДС к возмещению	760	872
Прочее	450	248
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	18 491	16 179
Резерв под обесценение	(1 446)	(1 096)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	17 045	15 083
Итого прочие активы	45 542	35 672

16. Прочие активы (продолжение)

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

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.

В 2022 году, чистый доход по операциям с жилой недвижимостью составил 732 млн рублей (в 2021 году: 1 602 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 2022 и 2021 годы:

				2022 год	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	
На 1 января	722	14	2 446	3 182	
Создание резервов	25	305	633	963	
Списания	-	-	(503)	(503)	
На 31 декабря	747	319	2 576	3 642	

				2021 год	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	
На 1 января	504	-	2 243	2 747	
Перевод в стадию 3	(6)	-	6	-	
Создание резервов	224	14	283	521	
Списания	-	-	(86)	(86)	
На 31 декабря	722	14	2 446	3 182	

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за 2022 год:

	1 января 2022 года	(Восстановление)/ создание	31 декабря 2022 года
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	196	(19)	177
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	196	(19)	177
Прочие авансы выданные	371	209	580
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	529	160	689
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 096	350	1 446



16. Прочие активы (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за 2021 год:

	<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
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	175	21	-	196
Прочие авансы выданные	121	(59)	309	371
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	41	488	-	529
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	337	450	309	1 096

17. Средства финансовых учреждений

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Сделки прямого «репо»	120 368	81 062
Прочие счета финансовых учреждений	62 477	37 065
Срочные кредиты и депозиты банков-резидентов	42 445	21 861
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков-резидентов	830	64
Итого средства финансовых учреждений	226 120	140 052

По состоянию на 31 декабря 2022 года обязательства по сделкам прямого «репо» обеспечены:

- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 40 318 млн рублей (31 декабря 2021 года: 33 726 млн рублей);
- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме ноль млн рублей (31 декабря 2021 года: 27 851 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 85 263 рублей (31 декабря 2021 года: 25 495 млн рублей).

18. Средства клиентов

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Текущие и расчетные счета	24 336	49 603
Срочные депозиты	322 680	48 405
Счета эскроу государственных юридических лиц	2 194	1 129
Итого средства государственных и общественных организаций	349 210	99 137
Текущие и расчетные счета	25 084	10 023
Срочные депозиты	213 893	35 681
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	5 397	3 774
Итого средства негосударственных юридических лиц	244 374	49 478
Текущие счета и счета до востребования	70 799	34 805
Срочные депозиты	66 639	47 821
Счета эскроу физических лиц	380 823	272 052
Итого средства физических лиц	518 261	354 678
Итого средства клиентов	1 111 845	503 293

По состоянию на 31 декабря 2022 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 364 931 млн рублей или 32,8% (31 декабря 2021 года: 95 794 млн рублей или 19,0%).

18. Средства клиентов (продолжение)

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 66 639 млн рублей (31 декабря 2021 года: 47 821 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 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Физические лица	518 261	354 678
Финансы и инвестиции	203 105	82 885
Федеральные органы исполнительной власти	132 905	590
Строительство	70 264	14 172
Страхование	54 394	22 478
Промышленность	48 237	2 545
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	31 667	12 565
Торговля и услуги	27 666	11 039
Добыча полезных ископаемых	9 951	71
Транспорт	6 851	381
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	2 686	242
Здравоохранение	1 411	77
Энергетика	1 130	450
Нефтегазовая и химическая отрасли	1 103	124
Прочие отрасли	2 214	996
Итого средства клиентов	1 111 845	503 293

19. Облигации выпущенные

<i>Вид выпущенной долговой ценной бумаги</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>		<i>31 декабря 2021 года</i>	
	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	970 289	955 804	797 598	795 267
Биржевые корпоративные облигации	238 553	242 512	127 215	128 106
Корпоративные облигации с государственной гарантией	9 766	10 104	11 114	11 276
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные прочими ипотечными агентами	200	196	661	644
Итого облигации выпущенные	1 218 808	1 208 616	936 588	935 293

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).

Номинал облигаций с ипотечным покрытием подлежит погашению по мере поступления платежей по закладным.

19. Облигации выпущенные (продолжение)

В 2022 году, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные залладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ», в рамках сделок секьюритизации залладных следующих контрагентов:

Контрагент	Номинал	Ставка купона, %
Кредитная организация 1	2 317	8,20
Кредитная организация 1	4 465	9,46
Кредитная организация 2	155 407	Переменная
Кредитная организация 2	60 843	Переменная
Кредитная организация 3	5 039	8,00
Кредитная организация 4	10 035	7,85
Кредитная организация 5	54 790	Переменная
Кредитная организация 6	48 884	7,75
Кредитная организация 7	5 528	9,35

В 2022 году, компания Группы выпустила облигации общим объемом 31 134 млн рублей с плавающей ставкой, а также облигации объемом 20 597 млн рублей с фиксированной ставкой 7,4%, обеспеченные залладными. По состоянию на 31 декабря 2022 года значительная часть облигаций выкуплена Группой.

В 2022 году ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации со следующими характеристиками:

Номинал	Ставка купона, %	Срок погашения
20 000	8,80	июль 2023
20 000	8,50	август 2024
30 000	8,90	сентябрь 2025
20 000	9,20	май 2025
30 000	Переменная	сентябрь 2027

В 2022 году в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства были выпущены биржевые корпоративные облигации номинальной стоимостью 15 000 млн рублей и 10 000 млн рублей со сроком погашения ноябрь 2025 года и ноябрь 2026 года и фиксированной ставкой купона 9,90% и 9,95% соответственно, обеспеченные поручительством АО «ДОМ.РФ».

По состоянию на 31 декабря 2022 года общий размер лимитов на финансирование инфраструктурных проектов (включая лимиты с отлагательными условиями), одобренных в порядке и финансирование которых осуществлялось, осуществляется или будет осуществляться с использованием инфраструктурных облигаций составил 107 993 млн рублей (31 декабря 2021 года: 14 488 млн рублей).



19. Облигации выпущенные (продолжение)

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

Обязательство/ Тип ставки	31 декабря 2022 года			31 декабря 2021 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации	2023 - 2026	150 546	5,5 - 9,95	2023 - 2024	18 532	5,5 - 9,1
Корпоративные облигации с государственной гарантией	-	-	-	2022	1 223	9,1
		150 546			19 755	
Ставка: фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	61 924	5,4 - 11,1	2022 - 2050	109 574	4,8 - 8,6
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2033	525	11,7	2022 - 2033	528	5,1 - 7,7
		62 449			110 102	
Ставка: плавающая						
Биржевые корпоративные облигации	2027	30 042	8,9	-	-	-
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2023 - 2028	9 579	10,0 - 10,5	2023 - 2034	9 525	7,5 - 9,3
		39 621			9 525	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2051	513 877	5,2 - 11,5	2029 - 2051	555 790	5,2 - 11,5
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2051	441 927	Расчетная	2031 - 2051	239 477	Расчетная
Выпущенные прочими ипотечными агентами с фиксированной до погашения ставкой	2045 - 2047	196	3,0 - 9,0	2045 - 2047	644	3,0 - 9,0
		956 000			795 911	
Итого облигации выпущенные		1 208 616			935 293	

20. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	31 декабря 2022 года			31 декабря 2021 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Займы, обеспеченные залогом	2025 - 2031	8 251	0,5	2025 - 2031	7 406	0,5
Прочие кредиты и займы полученные	2023 - 2025	3 219	4,0 - 10,0	2022 - 2025	1 898	4,0 - 10,25
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2023 - 2066	2 626	5,0 - 18,2	2022 - 2068	2 463	5,0 - 9,3
Обязательства по договорам аренды оборудования	-	-	-	2022	10	8,7 - 9,0
		14 096			11 777	
Ставка: плавающая						
Кредиты полученные	2048	39 327	8,7 - 9,6	2048	39 735	5,2 - 6,2
		39 327			39 735	
Итого прочие заемные средства		53 423			51 512	



20. Прочие заемные средства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2022 года займы с суммой основного долга 13 900 млн рублей обеспечены залоговыми средствами до вычета резерва под кредитные убытки 14 529 млн рублей (31 декабря 2021 года: 16 272 млн рублей) (примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 3 064 млн рублей (31 декабря 2021 года: 1 789 млн рублей).

21. Оценочные обязательства

В таблице ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за 2022 год:

	<i>1 января 2022 года</i>	<i>Создание/ (восстанов- ление)</i>	<i>Списание и использо- вание</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера				
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	1 610	2 511	-	4 121
Финансовые гарантии	1 280	(876)	-	404
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 719	(325)	-	1 394
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	4 609	1 310	-	5 919
Резервы по прочим видам деятельности				
Резервы по гарантийным обязательствам	81	110	(105)	86
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	167	(36)	(89)	42
Итого резервы по прочим видам деятельности	248	74	(194)	128
Прочие резервы				
Гарантии исполнения обязательств	4 709	2 877	-	7 586
Обязательства по судебным искам	45	208	(4)	249
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	310	-	(158)	152
Прочие оценочные обязательства	1 292	(212)	(73)	1 007
Итого прочие резервы	6 356	2 873	(235)	8 994
Итого оценочные обязательства	11 213	4 257	(429)	15 041



21. Оценочные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за 2021 год:

	<i>1 января 2021 года</i>	<i>(Восстанов- ление)/ создание</i>	<i>Списание и использо- вание</i>	<i>Приобре- тение дочерних компаний</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера					
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	1 662	(52)	-	-	1 610
Финансовые гарантии	1 600	(320)	-	-	1 280
Прочие неиспользованные кредитные линии	491	1 228	-	-	1 719
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	3 753	856	-	-	4 609
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

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе прочих оценочных обязательств отражены обязательства в отношении переданного имущества в размере 948 млн рублей (31 декабря 2021 года: 1 180 млн рублей).

22. Прочие обязательства

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Прочие финансовые обязательства		
Производные финансовые обязательства	3 973	2 561
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	3 394	2 632
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2 453	3 932
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	2 132	6 338
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	674	311
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	642	386
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	318	333
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	305	303
Прочее	1 706	1 920
Итого прочие финансовые обязательства	15 597	18 716
Прочие нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	3 079	1 092
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	1 050	972
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	1 017	610
Социальные взносы	773	599
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	105	71
Прочее	223	882
Итого прочие нефинансовые обязательства	6 247	4 226
Итого прочие обязательства	21 844	22 942

Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами преимущественно связаны с поступлениями денежных средств по закладным, выкупленным у originаторов ипотечных кредитов.

22. Прочие обязательства (продолжение)

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

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.

	31 декабря 2022 года			31 декабря 2021 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость		Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
Процентный СВОП	139 375	-	1 624	98 854	-	2 527
Валютный СВОП	13 364	685	2 349	174	51	34
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	152 739	685	3 973	99 028	51	2 561

23. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 года акционерный капитал ДОМ.РФ состоит из 99 639 811 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2021 года: 63 925 526 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2021 года: 1 400 рублей). По состоянию на 31 декабря 2022 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2021 года: 270 млн рублей).

В первом квартале 2022 года акционерный капитал ДОМ.РФ был увеличен на 50 000 млн рублей путем размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций в количестве 35 714 285 штук номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая.

Во втором квартале 2021 года уставный капитал ДОМ.РФ был уменьшен 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 2022 году Группа объявила дивиденды в размере 17 304 млн рублей (173,67 рубля на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2021 года, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 7 326 млн рублей за счет чистой прибыли по итогам 2021 года;
- ▶ денежными средствами в размере 9 237 млн рублей за счет нераспределенной прибыли прошлых лет;
- ▶ недвижимым имуществом в размере 741 млн рублей за счет нераспределенной прибыли прошлых лет.

Кроме того, было принято решение о распределении средств в размере 2 900 млн рублей в пользу некоммерческой организации за счет нераспределенной прибыли прошлых лет, которое отражено как распределение в пользу акционера в обобщенном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

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 по итогам 2020 года (205,86 рублей на акцию);
- ▶ недвижимым имуществом в размере 920 млн рублей по итогам первого квартала 2021 года (14,39 рублей на акцию).

23. Капитал (продолжение)

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.

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»). 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.

Ниже приведен расчет нормативов финансовой устойчивости 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» (далее – Постановление № 1680), при этом расчет нормативов финансовой устойчивости на 31 декабря 2022 года осуществлен в соответствии с Постановлением № 1680 в редакции от 3 октября 2022 года.

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Капитал 1-го уровня	175 122	116 608
Капитал 2-го уровня	29 842	33 782
Итого Капитал	204 964	150 390
Активы, взвешенные с учетом риска		
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	15,7%	17,2%
<i>Другие нормативы</i>		
Максимальный размер риска на одного заемщика (Н2)	19,6%	15,9%
Финансовый рычаг (Н3)	7,1%	8,0%

24. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Обязательства, до вычета резерва	Резерв	Обязательства, за вычетом резерва
Обязательства кредитного характера			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	3 103 117	(4 121)	3 098 996
Финансовые гарантии	12 659	(404)	12 255
Прочие неиспользованные кредитные линии	163 370	(1 394)	161 976
Итого обязательства кредитного характера	3 279 146	(5 919)	3 273 227
Прочие обязательства			
Гарантии исполнения обязательств	44 179	(7 586)	36 593
Аккредитивы	21 277	-	21 277
Итого прочие обязательства	65 456	(7 586)	57 870
Итого договорные и условные обязательства	3 344 602	(13 505)	3 331 097

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

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.



24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<u>2022 год</u> <i>Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	724	253	633	1 610
Перевод в стадию 1	25	(25)	-	-
Перевод в стадию 2	(46)	46	-	-
Перевод в стадию 3	-	(5)	5	-
Новые созданные обязательства	1 190	1 355	8	2 553
Прочее (восстановление)/создание резервов	(27)	499	(514)	(42)
На 31 декабря	1 866	2 123	132	4 121
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	624	1 092	3	1 719
Перевод в стадию 2	(37)	37	-	-
Перевод в стадию 3	(133)	-	133	-
Новые созданные обязательства	335	120	-	455
Прочее восстановление резервов	(393)	(252)	(135)	(780)
На 31 декабря	396	997	1	1 394
Финансовые гарантии				
На 1 января	-	-	1 280	1 280
Новые созданные обязательства	124	-	-	124
Восстановление резервов	-	-	(1 000)	(1 000)
На 31 декабря	124	-	280	404
Итого на 31 декабря	2 386	3 120	413	5 919
	<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)

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.

Налоговые органы на постоянной основе продолжают внедрять механизмы, направленные 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. Также с 2020 года доходы и расходы при выполнении функций агента не подлежат налогообложению, Группе необходимо вести отдельный учет таких 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, в том числе в отношении порядка налогообложения операций Группы.

Интерпретация отдельных положений российского налогового законодательства указывает 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.

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.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022 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.

25. Информация по сегментам (продолжение)

Корпоративный бизнес	Деятельность в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, ранее отражавшихся в сегменте «Проектное финансирование», а также сделок по кредитованию корпоративных клиентов и малого бизнеса, ранее отражавшихся в категории «Прочие сегменты».
Секьюритизация	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 ЗПИФ, 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	Операции по централизованному корпоративному управлению ликвидностью, процентным, валютным и прочими рисками путем привлечения долгового финансирования, управления портфелем ценных бумаг и перераспределения источников внутреннего финансирования между компаниями Группы.
Прочие сегменты	Операционные сегменты, которые не являются отчетными. Кредитование корпоративных клиентов и малого бизнеса, ранее отражавшееся в категории «Прочие сегменты» перенесено в сегмент «Корпоративный бизнес».
Межсегментные операции	Внутригрупповые операции между сегментами Группы, исключаемые в рамках консолидации.

Результаты сегментов формируются путем распределения консолидированных финансовых результатов деятельности Группы по МСФО за соответствующий отчетный период с учетом утвержденных менеджментом Группы подходов и методик. Финансовые результаты сегментов включают результаты внутригрупповых и межсегментных операций, которые представляются развернуто на уровне отчета о финансовом положении и отчета о прибылях и убытках. Статья «Чистые процентные доходы/(расходы)» включает результаты от перераспределения казначейством финансовых ресурсов (далее - «Трансфертный результат»).

Трансфертный результат рассчитывается по каждой сделке, стороной по которой является какой-либо из сегментов Группы. Трансфертные ставки определяются на основе рыночных индикаторов. 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.

По итогам 2022 года была усовершенствована внутренняя методика аллокации операционных расходов, в части выделения новых драйверов аллокации, что позволило распределить по сегментам административно-хозяйственные расходы и амортизацию в полном объеме.

Также по итогам 2022 года было осуществлено распределение на сегменты расхода по налогу на прибыль с учетом выделения обособленной налоговой базы по ряду операций с ценными бумагами и применением специальной налоговой ставки отличной от 20%. В случае возникновения временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств, налоговые последствия которых не были признаны в обобщенной консолидированной отчетности Группы и/или восстановлены впоследствии (примечание 9), в информации по сегментам соответствующее движение отложенного налога отражается в сегменте «Прочее».

Финансовым результатом сегментов является полученная ими чистая прибыль. Руководство осуществляет мониторинг результатов деятельности каждого из сегментов отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов их деятельности.

Данные по сопоставимым периодам представлены в соответствии с пересмотренной структурой компонентов и с применением описанных правил распределения финансового результата по сегментам.

25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2022 год:

	<i>Корпоратив- ный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегмент- ных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	47 743	76 107	1 193	1 310	33 834	19 297	578	(7 349)	172 713
Процентные расходы	(10 262)	(68 428)	-	-	(8 961)	(35 867)	(663)	7 135	(117 046)
<i>Межсегментные (расходы)/доходы</i>	<i>(2 317)</i>	<i>2 903</i>	<i>(3 237)</i>	<i>(187)</i>	<i>(17 102)</i>	<i>20 720</i>	<i>(780)</i>	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	35 164	10 582	(2 044)	1 123	7 771	4 150	(865)	(214)	55 667
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(3 474)	(2 238)	7	-	(1 906)	(504)	(77)	(17)	(8 209)
Чистый доход по операциям агента	-	-	-	8 497	-	-	-	-	8 497
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	5 227	197	-	-	-	-	5 424
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	3 408	-	-	-	1 136	(88)	882	13	5 351
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	9	-	-	-	431	-	(62)	(440)	(62)
Прочие операционные (расходы)/доходы	(4 033)	(263)	297	(256)	1 961	(864)	830	(597)	(2 925)
Операционные доходы/(расходы)	31 074	8 081	3 487	9 561	9 393	2 694	708	(1 255)	63 743
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(7 769)	(4 717)	(833)	(1 177)	(8 328)	(1 056)	(5 770)	974	(28 676)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	23 305	3 364	2 654	8 384	1 065	1 638	(5 062)	(281)	35 067
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(4 799)</i>	<i>(645)</i>	<i>(402)</i>	<i>470</i>	<i>(296)</i>	<i>83</i>	<i>756</i>	-	<i>(4 833)</i>
Чистая прибыль/(убыток)	18 506	2 719	2 252	8 854	769	1 721	(4 306)	(281)	30 234

25. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Корпоратив- ный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегмент- ных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	16 977	52 225	1 114	1 088	24 020	8 813	403	(1 772)	102 868
Процентные расходы	(2 098)	(44 900)	-	-	(3 616)	(18 283)	(165)	1 760	(67 302)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	<i>513</i>	<i>996</i>	<i>(1 961)</i>	<i>216</i>	<i>(13 866)</i>	<i>15 285</i>	<i>(1 183)</i>	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	15 392	8 321	(847)	1 304	6 538	5 815	(945)	(12)	35 566
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(3 014)	(949)	(18)	-	(175)	321	1 629	-	(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)	2 216	-	(24)	-	1 160	(131)	530	-	3 751
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	11	-	-	-	69	-	101	(112)	69
Прочие операционные (расходы)/доходы	(3 761)	(30)	1 718	347	656	(1 028)	891	1 743	536
Операционные доходы	10 844	7 342	5 315	16 761	8 248	4 977	3 024	1 619	58 130
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(6 774)	(4 113)	(631)	(1 446)	(6 662)	(900)	(3 253)	-	(23 779)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	4 070	3 229	4 684	15 315	1 586	4 077	(229)	1 619	34 351
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(868)</i>	<i>(590)</i>	<i>(698)</i>	<i>570</i>	<i>(373)</i>	<i>(639)</i>	<i>1 555</i>	-	<i>(1 043)</i>
Чистая прибыль	3 202	2 639	3 986	15 885	1 213	3 438	1 326	1 619	33 308

25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление 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	124	41 703	409	2 862	4 178	497 873	2 528	(11 691)	537 986
Ипотечные активы	1 102	1 012 015	-	-	327 774	100 339	-	(97 429)	1 343 801
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	638 148	-	13 537	-	-	-	106	(4 941)	646 850
Прочие кредиты клиентам	133 603	-	-	-	9 296	-	26 838	(1 770)	167 967
Инвестиционные ценные бумаги	2 913	-	-	-	-	42 409	-	-	45 322
Инвестиционная недвижимость	-	-	43 859	422	-	-	6	859	45 146
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	17 596	370	17 966
Прочие активы	-	1 101	-	10 273	1 245	1 279	38 695	(32)	52 561
Итого активы	775 890	1 054 819	57 805	13 557	342 493	641 900	85 769	(114 634)	2 857 599
Прочие заемные средства	2 280	-	-	-	-	47 578	8 809	(5 244)	53 423
Облигации выпущенные	-	1 056 012	-	-	3 165	252 617	-	(103 178)	1 208 616
Средства клиентов	727 736	-	-	-	183 101	212 502	191	(11 685)	1 111 845
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	226 120	-	-	226 120
Оценочные обязательства	12 480	-	-	410	23	-	2 136	(8)	15 041
Прочие обязательства	106	1 974	1 325	737	-	4 624	17 129	(651)	25 244
Итого обязательства	742 602	1 057 986	1 325	1 147	186 289	743 441	28 265	(120 766)	2 640 289

25. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление 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	83	43 598	1 658	3 195	3 876	134 339	1 819	(7 695)	180 873
Ипотечные активы	511	815 451	-	-	255 887	20 430	-	(7 889)	1 084 390
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	327 373	-	14 342	-	-	-	(1 487)	(667)	339 561
Прочие кредиты клиентам	58 969	-	-	-	10 390	2 420	3 382	(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	386 936	859 821	54 531	11 736	272 580	262 863	49 825	(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	320 614	-	-	-	114 126	76 159	85	(7 691)	503 293
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	140 052	-	-	140 052
Оценочные обязательства	8 324	-	-	296	-	-	2 593	-	11 213
Прочие обязательства	-	5 315	941	257	-	6 372	15 177	(2 982)	25 080
Итого обязательства	328 938	860 138	941	553	120 416	409 774	21 547	(75 864)	1 666 443

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

26. Структурированные компании

Структурированные компании, созданные с целью осуществления деятельности по приобретению требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и последующей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, 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 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Договоры поручительства	-	14
Кредиты клиентам (облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные)	506	1 220

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

	<i>2022 год</i>	<i>2021 год</i>
Доход по кредитам клиентам (облигациям с ипотечным покрытием, классифицируемым как займы выданные)	55	165

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 2022 году произошло изменение макроэкономической конъюнктуры в Российской Федерации под влиянием внешних санкционных ограничений. В феврале-марте наблюдалась повышенная волатильность финансовых рынков, курс рубля ослаб к доллару США на 62% (с 74,3 рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года до 120,4 рублей по состоянию на 11 марта 2022 года), годовая инфляция ускорилась до 17,8% в апреле с 8,7% в январе. Для компенсации возросших девальвационных и инфляционных рисков в первом квартале 2022 года Банк России повысил ключевую ставку до 20% (+11,5 п.п. с 31 декабря 2021 года), ввел ограничения на движение капитала, установил требование об обязательной продаже 80% валютной выручки экспортерами, а также временно приостанавливал торги на фондовом рынке.

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

Макроэкономика (продолжение)

По мере стабилизации ситуации на российском финансовом рынке во втором-третьем кварталах 2022 года Банк России ослабил большую часть ранее принятых ограничений. С мая 2022 года годовая инфляция последовательно замедлялась (с 17,8% в апреле до 13,7% в сентябре) на фоне укрепления рубля, коррекции цен на ранее подорожавшие товары и снижения потребительского спроса. Замедление инфляции и ослабление рисков для финансовой стабильности позволили Банку России снизить ключевую ставку во втором-третьем кварталах 2022 года в общей сложности на 12,5 п.п. до 7,5%. Вместе с тем, с конца сентября наблюдалось снижение потребительской уверенности и рост доходностей ОФЗ из-за повышенной неопределенности, в результате чего Банк России приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики.

По оценке Минэкономразвития, в январе-ноябре 2022 года ВВП России сократился на 2,1% по сравнению с 2021 годом, что выше первоначальных ожиданий (в апреле прогнозировался спад на 8-10%). Среди базовых производственных отраслей экономики в 2022 году выросли сельское хозяйство (+10,2% к 2021 году) и строительство (+5,2%). Промышленное производство в 2022 году снизилось на 0,6%. Ситуация на рынке труда оставалась стабильной: уровень безработицы за 2022 год составил 3,9%, что является историческим минимумом. По итогам 11 месяцев 2022 года номинальная заработная плата выросла на +12,7% к аналогичному периоду 2021 года, реальная – снизилась на -1,1%, реальные располагаемые доходы населения за год сократились на -1,0%.

С учетом повышенной неопределенности в 2022 году население придерживалось сберегательной модели поведения, что отразилось на динамике потребительского спроса (оборот розничной торговли снизился на 6,7% к 2021 году). Слабая потребительская активность способствовала замедлению инфляции: по итогам 2022 года она опустилась до 11,9% в годовом выражении.

Рынок ипотечного кредитования

По данным Банка России, в 2022 году банки выдали 1 327,3 тысячи ипотечных кредитов (-30,5% к 2021 году) на 4 813,2 млрд рублей (-15,6%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 409,9 тысяч кредитов (-13,9%) на 2 063,4 млрд рублей (+9,7%), на вторичном рынке – 917,4 тысячи кредитов (-36,0%) на 2 749,8 млрд рублей (-28,0%). Доля кредитов на покупку жилья в новостройках в 2022 году по количеству составила 30,9% (24,9% в январе – декабре 2021 года), по сумме – 42,9% (33,0%).

По данным Банка России, средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным за 2022 год, составила 7,2% (-0,3 п.п. к 2021 году), в том числе на первичном рынке – 4,3% (-1,6 п.п.), на вторичном – 9,3% (+1,1 п.п.). Ставки на первичном рынке оставались низкими во многом благодаря действию государственных программ стимулирования ипотеки, а также за счет распространения субсидируемой ипотеки от застройщиков по ставкам от 0,01%.

На 1 января 2023 года задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования), по данным Банка России, составила 14,1 трлн рублей (+17,0% с 1 января 2022 года). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года раскрыта в примечании 30. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 4 и 13.

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

Рынок жилья и строительства

В 2022 году, по данным Росстата, введено 102,7 млн кв. м жилья (+11,0% к 2021 году). Рост ввода жилья в эксплуатацию в большой степени обусловлен увеличением индивидуального жилищного строительства – на 16,5% до 57,2 млн кв. м. Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 45,5 млн кв. м, увеличившись на 4,7% по сравнению с 2021 годом. В целом объем ввода жилья вырос в 69 субъектах Российской Федерации.

По данным Банка России, на 31.12.2022 в 78 регионах России застройщиками заключено 6,9 тысяч кредитных договоров (+34,6% к 31.12.2021) на сумму 12,1 трлн рублей (+83,9%), из них застройщики использовали 4,8 трлн рублей (+84,7%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество открытых счетов эскроу составило 699,7 тысяч (+9,2%). По итогам 2022 года по завершённым в 76 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 775,3 тысяч таких счетов (+152,3%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла на 202,4% до 3,2 трлн рублей.

По данным Банка России, остаток средств участников долевого строительства на счетах эскроу вырос до 4,1 трлн рублей (+33,3%). С сентября объем фактической выборки кредитов превысил объем средств на счетах эскроу: уровень покрытия задолженности средствами участников долевого строительства на 31.12.2022 снизился до 87%. Средняя процентная ставка по кредитным договорам с застройщиками на 31.12.2022 находилась в диапазоне от 4,6% до 6,2% (по федеральным округам).

Для поддержки строительной отрасли в условиях внешнего санкционного давления и резкого роста ключевой ставки Правительство России распространило субсидирование процентной ставки на кредиты застройщикам, осуществляющим строительство жилых домов и объектов жилой инфраструктуры, вне зависимости от уровня маржинальности проектов (Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2022 года № 534). Ранее льгота была доступна только по низкомаржинальным проектам. Механизм господдержки подразумевает готовность банков предоставлять застройщикам кредиты по льготной ставке, а также выделение субсидий на возмещение недополученных доходов банкам, согласно постановлению. Правила будут распространяться на кредиты, оформленные до 31 декабря 2023 года.

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, в том числе модельный риск, риск вложения в недвижимость, санкционный и регуляторный риск, а также потенциально значимые ESG-риски.

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Структура управления рисками (продолжение)

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).

Комитет по рискам при Правлении

Несет ответственность за поддержание приемлемого уровня рисков Группы; обеспечение достаточности капитала для покрытия существенных рисков; обеспечение эффективного распределения капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности Группы; обеспечение своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.

Внутренний аудит

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

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск

Одним из основных финансовых рисков в деятельности Группы является кредитный риск, который представляет собой риск потерь, возникающих в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) заемщиком, контрагентом или эмитентом своих финансовых обязательств перед Группой. Основным его источником являются операции кредитования юридических 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 залладных, процедур сопровождения залладных;
- ▶ совершенствование стандартов оценки финансовой устойчивости контрагентов, по которым Группа может принимать кредитный риск;
- ▶ установление ограничений и лимитов на различные кредитные характеристики продуктов, инструментов и сделок;
- ▶ использование различных видов страхования;
- ▶ мониторинг и отчетность по просроченной задолженности, дефолтах, качестве сопровождения, концентрации кредитного риска;
- ▶ моделирование 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;
- ▶ моделирование 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 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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Группа ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ как консолидированного портфеля закладных 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 однотраншевых 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.

Ипотечное кредитование

В части ипотечного кредитования Группа придерживается принципов и правил, обеспечивающих сбалансированное соотношение риска и доходности при помощи формирования стандартных кредитных процессов и подходов к оценке потенциальных клиентов, основанных на внедрении передовых технологий построения стратегий принятия решений.

Оценка и планирование величины кредитного риска по ипотеке построена с использованием внутренних количественных моделей: интегральной скоринговой, включающей информацию о скоринговых баллах бюро кредитных историй, СПАРК и аппликационную модели.

Кроме того, в оценке рисков при ипотечном кредитовании широко применяется информация из внешних источников, в том числе занятость и доходы заемщика, получаемые из Пенсионного фонда России, подтверждение рыночной стоимости недвижимости с помощью информации о стоимости экспонируемой недвижимости из внешних и внутренних источников.

Проектное финансирование

Кредитный риск застройщика при проектном 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.

Коммерческое кредитование (кроме проектного финансирования)

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

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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).

Прочие 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.

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	Вероятность дефолта (далее – «PD», от англ. «probability of default») представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.
Величина кредитного требования в момент дефолта	Величина кредитного требования в момент дефолта (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	Уровень потерь при дефолте (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.

С целью наиболее объективного отражения уровня ОКУ в соответствии с рекомендациями Совета по МСФО и Европейской банковской организации Группа учитывает влияние сложившихся макроэкономических условий при оценке ОКУ на 31 декабря 2022 года.

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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.

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).

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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.

Группа использует подход к раскрытию кредитного риска финансовых активов и условных обязательств кредитного характера в зависимости от уровней кредитного риска, отраженных в таблицах выше, в соответствии с вероятностью дефолта и стадией обесценения актива в отношении ценных бумаг и прочих финансовых активов.

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.

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.

Риск концентрации кредитного риска

В Группе к риску концентрации кредитного риска 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.

Процедуры по управлению риском концентрации кредитного риска, принятые в Группе, охватывают различные формы концентрации рисков, в том числе:

- ▶ риск концентрации группы заемщиков (риск, связанный со значительным объемом требований к одному заемщику или группе связанных заемщиков);
- ▶ риск отраслевой кредитной концентрации (риск, связанный с концентрацией кредитных требований к контрагентам в одном секторе экономики (отрасли));
- ▶ риск региональной кредитной концентрации (риск, связанный с концентрацией кредитных требований к контрагентам в отдельной географической зоне);
- ▶ риск концентрации видов обеспечения (риск, возникающий при реализации мероприятий по снижению кредитного риска с использованием идентичных видов обеспечения);
- ▶ риск кредитной концентрации требований, номинированных в одной иностранной валюте.

В рамках кредитного риска основным подвидом риска концентрации кредитного риска 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 2022 года, а также по состоянию на 31 декабря 2021 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 следующим видам кредитов 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);
 - в рамках 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);
- ▶ кредиты на финансирование инфраструктурных проектов
 - в рамках правил финансового обеспечения (возмещения) затрат специализированных обществ проектного финансирования по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям (постановление Правительства от 22 марта 2021 года № 439).

Также Группа получает от государства возмещение недополученных доходов по 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 2022 году составила 18 288 млн рублей (2021 год: 4 013 млн рублей).

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности Группы финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без понесения убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости Группы.

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;
- ▶ 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

Процентный риск банковской книги

Основными источниками процентного риска являются:

- ▶ риск переоценки – риск, возникающий из-за разницы в сроках погашения или пересмотра ставок активов и обязательств Группы;
- ▶ базисный риск – риск неравномерного изменения ставок по различным инструментам, возникающий из-за того, что такие изменения происходят в разные моменты времени и разных масштабах;
- ▶ риск кривой доходности – риск, возникающий из-за изменений наклона и формы кривой доходности в связи с различными по величине и направлению движениями процентных ставок на разных сроках;
- ▶ риск досрочного погашения активов и пассивов, чувствительных к изменению процентных ставок.

Риск переоценки финансовых инструментов банковской книги в части процентного риска

Под риском переоценки финансовых инструментов банковской книги в части процентного риска понимается риск возникновения убытков или снижения прибыли по финансовым инструментам банковской книги, чувствительных к изменению процентных ставок, вследствие неблагоприятного изменения процентных ставок.

Управление рыночными рисками (процентным риском банковской книги и риском переоценки финансовых инструментов банковской книги в части процентного риска) осуществляется путем:

- ▶ определения и контроля риск-аппетита;
- ▶ установления и мониторинга внутренних лимитов/триггеров;
- ▶ ограничения величины возможных потерь по открытым позициям, которые могут быть понесены за установленный период времени с заданной вероятностью;
- ▶ оптимизации соотношения риска и доходности;
- ▶ минимизации потенциальных потерь от колебаний котировок долговых ценных бумаг и изменений справедливой стоимости производных финансовых инструментов, при выбранном уровне риска;
- ▶ оптимизации размера экономического капитала, необходимого для покрытия непредвиденных потерь при реализации риска;
- ▶ минимизации потенциальных потерь от колебаний процентных ставок;
- ▶ стабилизации процентной маржи вне зависимости от рыночных условий;
- ▶ принятие решений о целесообразности и формах хеджирования риска.

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

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет с результатами анализа процентного гэта (разрыв в срочности и объемах процентных активов/требований и пассивов/обязательств) и стресс-тестирования.

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.

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Операционный риск

Операционный риск – риск возникновения прямых и косвенных потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Группы, действий персонала и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий.

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

В целях эффективного управления операционным риском Группа постоянно совершенствует и развивает в соответствии с регуляторными требованиями, требованиями отраслевых стандартов и лучших практик инструменты идентификации, оценки, контроля и минимизации различных типов операционного риска.

В целях снижения уровня операционного риска Группа реализует комплекс мероприятий, направленных на совершенствование бизнес-процессов и информационных систем, включая:

- ▶ повышение уровня организации бизнес-процессов за счет формализации взаимодействия участников бизнес-процессов и повышения степени их автоматизации;
- ▶ выявление недостатков и совершенствование применяемых средств и способов контроля, в том числе за счет обеспечения соизмеримости принимаемых мер контроля с уровнем операционного риска;
- ▶ мониторинг уровня операционного риска с использованием ключевых индикаторов риска;
- ▶ обеспечение непрерывности и восстановления деятельности;
- ▶ развитие и поддержание риск-ориентированной внутренней корпоративной культуры.

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.

В 2022 году обновлен перечень специализированных подвидов операционного риска в соответствии с Положением Банка России от 08.04.2020 № 716-П «О требованиях к системе управления операционным риском в кредитной организации и банковской группе», в состав также вошел модельный риск (переведен из состава Прочих рисков).

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Операционный риск (продолжение)

Специализированными подвидами операционного риска являются следующие (значимые) риски.

Правовой риск

Риск возникновения убытков вследствие нарушения условий заключенных договоров, неправильного применения (неприменения) нормативных и иных актов в том числе при составлении документов, при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах, несовершенства правовой системы (например, противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в деятельности ДОМ.РФ), нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нахождения филиалов и/или дочерних обществ ДОМ.РФ, юридических лиц, в отношении которых ДОМ.РФ осуществляет контроль или значительное влияние, как самой организации, так и влиянием ее деятельности на заинтересованные стороны: клиентов, поставщиков, органы власти, местные сообщества и т.п.

Риск информационной безопасности

Риск реализации угроз безопасности информации, которые обусловлены недостатками процессов обеспечения информационной безопасности, в том числе проведения технологических и других мероприятий, недостатками прикладного программного обеспечения, автоматизированных систем и приложений, а также несоответствием указанных процессов деятельности Группы.

Риск информационных систем

Риск отказа и/или нарушения функционирования применяемых Группой информационных систем и/или несоответствия их функциональных возможностей и характеристик потребностям Группы.

Модельный риск

Риск ошибок процессов разработки, проверки, адаптации, приемки, применения методик количественных и качественных моделей оценки активов, рисков и иных показателей, используемых в принятии управленческих решений.

Группа 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.

Для управления риском в Группе устанавливаются процедуры мониторинга и контроля качества моделей, включающие в том числе проведение валидации моделей. В 2022 году были разработаны и утверждены новые редакции основополагающих методологических документов для управления модельным риском (Политика и Методика валидации). Также в 2022 году были проведены внутренние валидации 10-ти моделей и базы дефолтов. 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 или по результатам постоянного мониторинга.

Управление операционными рисками осуществляется в соответствии с Положением об управлении операционным риском в едином институте развития в жилищной сфере и его организациях, Политикой обеспечения непрерывности и восстановления деятельности в АО «ДОМ.РФ» и его организациях путем:

- ▶ сбора и обработки данных о событиях операционного риска как внутри ДОМ.РФ, так и во внешней по отношению к ДОМ.РФ среде, способных оказать влияние на деятельность организации (например, изменения в глобальной/местной экономической, политической, правовой среде и т.д.);
- ▶ проведения самооценки рисков и контролей;
- ▶ внедрения ключевых индикаторов риска, регулярного мониторинга их фактических значений;
- ▶ реализации мероприятий по воздействию на операционный риск (снижение вероятности и/или последствий от реализации);
- ▶ проведения анализа угроз в отношении бизнес-процессов и вероятности их реализации;
- ▶ проведения анализа воздействия чрезвычайных ситуаций на деятельность организации;
- ▶ разработки и организации тестирований планов обеспечения непрерывности и восстановления деятельности организации.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск вложения в недвижимость

Риск вложений в недвижимость – это риск возникновения потерь в случае снижения реальной справедливой стоимости вложений в инвестиционную недвижимость вследствие снижения цен на рынке жилой недвижимости и апартаментов, снижения арендных ставок на рынке жилой недвижимости и апартаментов и/или рост операционных затрат на владение и управление недвижимостью, снижения ликвидности объектов инвестирования, а также нарушения планов строительства (срыв сроков, ненадлежащее качество строительства, неисполнение застройщиком принятых обязательств и т.д.).

Управление риском осуществляется через лимитирование размера экономического капитала, выделяемого на каждый объект вложений. Контроль за рыночной стоимостью и ликвидностью инвестиционных объектов основан на анализе соответствия планов продаж / арендных планов и фактических значений, сложившейся рыночной ситуации, а также отчетов независимых оценщиков. В период строительства и отделки / мебелировки объекта проводится строительный контроль независимыми сюрвейерскими компаниями или силами строительной экспертизы, отчеты которых включаются в риск-анализ, застройщики регулярно анализируются на предмет финансовой устойчивости, формируются ежеквартальные отчеты о мониторинге портфеля с индикацией относительного уровня риска.

Регуляторный риск

В Группе к регуляторному риску относят риск возникновения убытков из-за привлечения к ответственности за несоблюдение 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.

Управление регуляторным риском осуществляется за счет регулярного мониторинга изменения законодательства и актуализации соответствующих процессов.

ESG риски

Управление рисками в области устойчивого развития осуществляется путем интеграции ESG-рисков в общую систему управления рисками Группы. В рамках процедуры идентификации значимых рисков деятельности Группы на 2022-2023 годы ESG-риски были выделены в отдельную группу рисков, как потенциально значимые риски.

ESG-риски представляют собой риски, связанные с изменениями окружающей среды и климата, их возможным негативным воздействием на Группу, социальной сферой, корпоративным управлением и модернизации экономики. ESG-риски включают в себя риски, перечисленные ниже.

Экологические риски – риски возникновения финансовых потерь вследствие изменения климата и негативного воздействия на окружающую среду:

- ▶ природные (физические) риски - климатические (связанные с изменением климата), геологические, геофизические (связанные с экологическими катастрофами: землетрясениями, извержениями вулканов, лесными пожарами и пр.), экосистемные (связанные с изменениями, происходящими в наземных, водных экосистемах);
- ▶ риски перехода – риски, связанные с переходом к низкоуглеродной экономике.

Управление экологическими рисками осуществляется путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данных рисков.

Социальные риски – риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба из-за недостатков социального управления² как самой организации, так и влиянием ее деятельности на заинтересованные стороны: клиентов, поставщиков, органы власти, местные сообщества и т.п.

² Социальное управление – совокупность характеристик корпоративного управления, при котором достигается вовлечение компании в решение социальных проблем.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

ESG риски (продолжение)

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 и репутационного ущерба вследствие нарушения нормативных требований, кодекса корпоративного управления, несоблюдения корпоративной этики, несвоевременного раскрытия информации и т.п. в части корпоративного управления.

Управление рисками корпоративного управления осуществляются 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 рамках управления данными видами риска осуществляются следующие мероприятия:

- ▶ определяется подход к оценке риска, включая оценку достаточности капитала на покрытие риска;
- ▶ определяются подходы к управлению риском, включая возможные мероприятия по снижению риска;
- ▶ определяются функции и ответственность подразделений в рамках трех линий защиты;
- ▶ устанавливаются ограничения на принятие риска;
- ▶ устанавливается процедура эскалации в случае нарушения ограничений;
- ▶ формируется периодическая отчетность по риску;
- ▶ проводится оценка качества и эффективности системы управления;
- ▶ разрабатываются внутренние документы, описывающие порядок управления риском.

Оценка и мониторинг ESG-рисков проектов

В процессе предоставления проектного финансирования Группа учитывает экологические и социальные риски проектов. Кредитный договор с заемщиком предусматривает обязанность заемщика соблюдать законодательство об охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ, получать все необходимые лицензии и разрешения, а также обязанность подрядчика осуществлять строительство в соответствии с технической документацией и сметой и не использовать материалы и оборудование, которые наносят вред окружающей среде.

На этапе строительства Группа проводит регулярный мониторинг финансируемых проектов, оценку соответствия выполняемых работ проектной документации. Кроме того, осуществляется мониторинг открытых источников, в том числе оценка выявленных органами государственного технического надзора нарушений требований экологической безопасности.

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 2022 года и 31 декабря 2021 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 востребования и менее</i>							<i>Просроченные</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
	<i>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>			
Денежные средства и их эквиваленты	536 527	-	-	-	-	-	-	-	-	536 527
Средства в финансовых учреждениях	1 429	-	30	-	-	-	-	-	-	1 459
Инвестиционные ценные бумаги	-	1 551	4 773	17 016	20 677	1 304	1	-	-	45 322
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	16 465	49 603	183 387	606 710	213 428	52 996	206 514	12 075	-	1 341 178
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	187	641	26 890	461 747	147 155	9 807	423	-	-	646 850
Прочие кредиты и займы	525	6 543	3 656	71 394	70 867	12 567	1 566	3 472	-	170 590
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	-	-	-	-	-	-	-	-	123	123
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	45 146	45 146
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	17 966	17 966
Требования по текущему налогу на прибыль	-	768	-	-	-	-	-	-	-	768
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	6 128	6 128
Прочие активы	2 547	17 807	2 098	3 311	2 226	22	-	420	17 111	45 542
Итого активы	557 680	76 913	220 834	1 160 178	454 353	76 696	208 504	15 967	86 474	2 857 599
Средства финансовых учреждений	166 456	42 544	17 120	-	-	-	-	-	-	226 120
Средства клиентов	375 758	184 589	325 531	225 965	-	-	2	-	-	1 111 845
Облигации выпущенные	13 489	66 740	221 845	703 125	203 417	-	-	-	-	1 208 616
Прочие заемные средства, в том числе:	940	259	1 109	8 502	5	3 275	39 333	-	-	53 423
<i>Обязательства по аренде</i>	<i>2</i>	<i>259</i>	<i>722</i>	<i>1 631</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	-	-	<i>2 626</i>
Оценочные обязательства	-	47	2 833	9 317	1 638	31	1 175	-	-	15 041
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	1 419	1 419
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	1 981	1 981
Прочие обязательства	13 965	892	1 024	1 244	75	-	-	-	4 644	21 844
Итого обязательства	570 608	295 071	569 462	948 153	205 135	3 306	40 510	-	8 044	2 640 289
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2022 года	(12 928)	(218 158)	(348 628)	212 025	249 218	73 390	167 994	15 967	78 430	217 310
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2022 года	(12 928)	(231 086)	(579 714)	(367 689)	(118 471)	(45 081)	122 913	138 880	217 310	



29. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	До востребования и менее 1 месяца	От					Свыше 15 лет	Просро- ченные	Без срока погашения	Балансовая стоимость
		От 1 до 3 месяцев	3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет				
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
Средства финансовых учреждений	80 203	41 073	18 776	-	-	-	-	-	-	140 052
Средства клиентов	112 061	61 042	106 883	223 307	-	-	-	-	-	503 293
Облигации выпущенные	23 540	43 378	208 571	485 061	167 954	2 047	4 742	-	-	935 293
Прочие заемные средства, в том числе:	1 231	25	447	6 986	52	3 030	39 741	-	-	51 512
Обязательства по аренде	3	25	446	1 930	52	1	6	-	-	2 463
Оценочные обязательства	197	23	2 218	5 675	2 460	22	388	230	-	11 213
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	53	53
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	2 085	2 085
Прочие обязательства	14 705	1 038	1 382	2 115	227	-	7	116	3 352	22 942
Итого обязательства	231 937	146 579	338 277	723 144	170 693	5 099	44 878	346	5 490	1 666 443
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2021 года	(23 112)	(90 967)	(150 881)	71 261	112 297	64 854	81 349	22 355	70 432	157 588
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2021 года	(23 112)	(114 079)	(264 960)	(193 699)	(81 402)	(16 548)	64 801	87 156	157 588	

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 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 таблице 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 2022 года:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Непри- знанный (расход)/ доход</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	156 771	156 771	156 771	-
Инвестиционные ценные бумаги	37 126	2 765	5 431	45 322	45 322	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	44 145	44 145	44 145	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 426	1 426	1 426	-
Прочие финансовые активы	-	-	685	685	685	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	3 090	533 437	-	536 527	536 527	-
Средства в финансовых учреждениях	-	1 459	-	1 459	1 459	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	1 318 748	1 318 748	1 341 178	(22 430)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	-	-	501 160	501 160	495 914	5 246
Прочие кредиты и займы	-	-	163 267	163 267	164 755	(1 488)
Прочие финансовые активы	-	-	28 497	28 497	28 497	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2022 года	40 216	537 661	2 220 130	2 798 007	2 816 679	(18 672)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	2 132	-	3 973	6 105	6 105	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	225 980	-	225 980	226 120	140
Средства клиентов	-	-	1 111 452	1 111 452	1 111 845	393
Облигации выпущенные	173 514	208 012	776 723	1 158 249	1 208 616	50 367
Прочие заемные средства	-	53 022	-	53 022	53 423	401
Прочие финансовые обязательства	-	-	9 492	9 492	9 492	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2022 года	175 646	487 014	1 901 640	2 564 300	2 615 601	51 301



30. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

В таблице 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:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Непри- знанный (расход)/ доход</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

Переводы между уровнями справедливой стоимости

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	2 082	-
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	14 225	5 405

30. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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, либо индикативные котировки уполномоченных операторов рынка, скорректированные экспертным суждением.

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

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

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

Инвестиционные ценные бумаги

Инвестиционные ценные бумаги, стоимость которых определяется при помощи методики оценки, представлены главным образом ценными бумагами, по которым отсутствуют активные торги. Стоимость этих активов определяется с использованием методик оценки, для которых все, либо часть существенных исходных данных прямо или косвенно наблюдаются на рынке, а часть является ненаблюдаемыми.

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

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

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля оцениваются с использованием сравнительного и доходного подхода, основными допущениями которых являются ставка капитализации, ставка аренды за квадратный метр за год и цены за квадратный метр.



30. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

	<i>Производные финансовые обязательства (нетто)</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недвижимость</i>	<i>Офисная недвижимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2021 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
Выдача/приобретение	(338)	7 801	102 135	2 087	-	111 685
Погашение/выбытие	1 059	(8 814)	(28 913)	(14)	(520)	(37 202)
Перевод в Уровень 3	-	9 474	-	-	-	9 474
Процентные доходы, отраженные в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	367	9 201	-	-	9 568
Переоценка, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	(1 448)	(3 052)	(269)	3 758	-	(1 011)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(345)	-	-	61	(284)
Капитализация расходов	-	-	-	12	-	12
Амортизация, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(34)	(34)
НДС к возмещению	-	-	-	(182)	-	(182)
31 декабря 2022 года	(3 288)	5 431	156 771	44 145	1 426	204 485

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 привлеченных кредитов, полученных в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займов, обеспеченных залоговыми; кредита, предоставленного на цели финансирования (рефинансирования) в рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества по ставке ниже рыночной.

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 2022 года:

Контрагент	<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>	<i>Гарантии исполнения обязательств</i>
Контрагент 1	16 361	351 499	-	147	-	314	-	344	-	-
Контрагент 2	204 402	-	-	40	85 286	-	-	2 549	-	-
Контрагент 3	256 923	-	-	1	-	2 280	-	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	5	-	-	120 816	-	-	-
Контрагент 5	-	-	-	-	97 562	-	-	-	-	-
Контрагент 6	10 003	-	2 302	35	37 442	39 327	1	9	-	-
Контрагент 7	-	-	-	-	-	-	78 359	-	-	-
Контрагент 8	-	25 966	-	25	-	-	21 256	4	9 441	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	40 340	-	-	-
Контрагент 10	-	-	22 081	13 901	-	-	-	-	-	-
Контрагент 11	-	8 914	-	17	-	-	6	4	18 347	-
Контрагент 12	-	646	-	2	-	-	-	-	24 805	-
Контрагент 13	-	-	-	-	-	-	25 284	-	-	-
Контрагент 14	23 230	-	-	596	750	625	-	4	-	-
Контрагент 15	-	-	5 223	-	-	-	-	-	17 119	-
Контрагент 16	-	730	-	3	-	-	27	1	19 540	-
Контрагент 17	-	-	-	-	-	-	20 040	-	-	-
Контрагент 18	-	5 394	-	31	-	-	591	6	10 352	-
Контрагент 19	15 003	-	699	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 20	-	14 233	-	-	-	-	543	-	36	44
Контрагент 21	-	2 931	-	15	-	-	167	2	11 360	-

31. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по со связанными сторонами, помимо операций с лицами, контролирующими ДОМ.РФ, по состоянию на 31 декабря 2021 года, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года (Контрагенты с 1 по 21), а также остатки по операциям контрагентов, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года (Контрагенты с 22 по 27):

Контрагент	<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	55 562	-	-	-	-	679	1	-	-
Контрагент 4	-	-	-	130	-	-	56 874	-	14 000
Контрагент 5	-	-	-	-	66 087	-	-	-	-
Контрагент 6	2	-	2 505	95	-	39 735	1	2	-
Контрагент 10	-	-	37 631	-	-	-	15 948	-	-
Контрагент 11	-	5 863	-	9	-	-	-	2	16 651
Контрагент 12	-	539	-	2	-	-	-	-	18 601
Контрагент 14	15 751	-	-	-	3 030	-	-	-	-
Контрагент 15	-	10 007	-	-	-	-	-	-	7 119
Контрагент 18	-	4 559	-	11	-	-	-	2	13 783
Контрагент 19	11 003	-	686	-	-	-	-	-	-
Контрагент 21	-	1 263	-	6	-	-	146	1	12 605
Контрагент 22	-	-	-	-	-	-	-	-	13 384
Контрагент 23	-	2 051	-	8	-	-	1	1	6 068
Контрагент 24	-	7 794	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 25	4 194	-	-	-	2 001	-	-	1 305	-
Контрагент 26	-	-	-	-	-	7 406	-	-	-
Контрагент 27	-	1 512	-	-	-	-	-	-	5 066

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2022 год, включая заработную плату, переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 691 млн рублей (в 2021 году: Группа отразила совокупный доход в размере 129 млн рублей. В составе дохода в 2021 году, были отражены доходы от восстановления обязательств по выплате вознаграждений ключевому управленческому персоналу по итогам предыдущих периодов в размере 600 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 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 2022 год и 2021 год:

	<i>Компания 1</i>
На 1 января 2021 года	406
Убыток, отнесенный на неконтрольные доли участия в течение года	(77)
На 31 декабря 2021 года	329
Убыток, отнесенный на неконтрольные доли участия в течение года	(70)
На 31 декабря 2022 года	259

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года неконтрольные доли участия относятся к Компании 1. По состоянию на 31 декабря 2022 года неконтрольная доля участия составляет 17,24% (31 декабря 2021 года: 17,24%).

В таблице ниже представлена информация о чистых активах Компании 1:

	<i>31 декабря 2022 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	1 516	801
Прочие кредиты и займы	1 162	2 176
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	123	165
Основные средства и нематериальные активы	2 209	2 114
Требования по текущему налогу на прибыль	-	4
Отложенные налоговые активы	190	265
Прочие активы	4 758	6 774
Итого активы	9 958	12 299
Прочие заемные средства	3 541	4 266
Оценочные обязательства	170	308
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	6
Прочие обязательства	2 942	4 008
Итого обязательства	6 653	8 588
Чистые активы	3 305	3 711

33. Переданные финансовые активы и взаимозачет

В таблице ниже отражены переданные финансовые активы и заложенные активы:

	<i>31 декабря 2022 года</i>		<i>31 декабря 2021 года</i>		
	<i>Текущая стоимость</i>		<i>Текущая стоимость</i>		
	<i>связанного обязательства</i>		<i>связанного обязательства</i>		
	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Облигации выпущенные</i>	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Облигации выпущенные</i>
Инвестиционные ценные бумаги	-	-	27 851	27 851	-
Кредиты клиентам	915 359	956 000	762 522	-	851 057
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	566 969	587 827	393 313	-	458 184
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	348 390	368 173	369 209	-	392 873
Итого	915 359	956 000	790 373	27 851	851 057

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)

По состоянию на 31 декабря 2022 года связанные финансовые активы и обязательства, которые не приводят к взаимозачету в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении, отсутствуют.

Ниже представлены связанные финансовые активы и обязательства, которые не приводят к взаимозачету в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года:

31 декабря 2021 года	Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств	Чистый размер финансовых активов, представленных в обобщенном отчете о финансовом положении	Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в обобщенном отчете о финансовом положении	
			Финансовые инструменты	Полученное денежное обеспечение
Инвестиционные ценные бумаги	27 851	27 851	(27 851)	-
Средства финансовых учреждений	27 851	27 851	(27 851)	-

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 2021 года		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	(17 543)
На 1 января 2022 года	19, 20	935 293	2 473	49 039	986 805
Поступления от выпуска/получение прочих заемных средств		502 524	1 202	1 348	505 074
Погашение		(258 475)	(1 204)	(749)	(260 428)
Прекращение признания		-	(29)	-	(29)
Прочие неденежные изменения		29 274	184	1 159	30 617
На 31 декабря 2022 года	19, 20	1 208 616	2 626	50 797	1 262 039

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 2022 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

С 1 января 2022 года вступили в силу поправки к следующим стандартам: МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 3, МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37, МСФО (IAS) 41.

«Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» (поправки к МСФО (IFRS) 3)

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. На дату приобретения признания условного актива не допускается.

Поправки к 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.

Поправки к 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.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (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.

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;
- ▶ 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 сальдо.

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 2022 года и 31 декабря 2021 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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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 прочих финансовых обязательств.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (продолжение)

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.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств (продолжение)

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.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства

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

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

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

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

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

	<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 обобщенной 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 поправки и разъяснения, 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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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.

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 июне 2022 года Совет по МСФО решил финализировать предлагаемые поправки к МСФО (IAS) 1, опубликованные в предварительном проекте «Долгосрочные обязательства с ковенантами» с некоторыми изменениями («поправки 2022»). 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;
- ▶ необходимо раскрытие дополнительной информации компанией, которая классифицирует обязательства, возникающие в связи с кредитными соглашениями, как долгосрочные, когда у нее есть право отсрочить погашение тех обязательств, которые подлежат соблюдению организацией будущих ковенантов, в течение двенадцати месяцев.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты. Возможно досрочное применение. В настоящее время Группа анализирует возможное влияние данных поправок на текущую классификацию обязательств и необходимость пересмотра условий по существующим договорам займа.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Поправки к МСФО (IAS) 12 – «Налоги на прибыль»

В мае 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки, которые сужают сферу применения исключения в отношении первоначального признания согласно МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» таким образом, что оно больше не применяется к сделкам, которые приводят к возникновению равновеликих налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

Исключение применяется только в том случае, если признание актива по аренде и обязательства по аренде (либо обязательства по выводу из эксплуатации и компонента актива по выводу из эксплуатации) приводит к возникновению налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц, которые не являются равновеликими.

Организации должны применять поправки в отношении операций, совершаемых на дату начала самого раннего из представленных сравнительных периодов или после этой даты.

На начало самого раннего из представленных сравнительных периодов организации также должны признать отложенный налоговый актив (при наличии в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли) и отложенное налоговое обязательство в отношении всех вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, связанных с арендой и обязательствами по выводу из эксплуатации.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года. В настоящее время Группа анализирует возможное влияние данных поправок на расчет отложенных налогов.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 – «Аренда»

22 сентября 2022 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», добавив в стандарт указания о последующей оценке активов и обязательств по операциям продажи с обратной арендой, отвечающей критериям передачи контроля над активом в МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами».

Согласно поправкам, продавец-арендатор должен оценивать обязательство по аренде, возникающее из обратной аренды таким образом, чтобы это не приводило к признанию какой-либо прибыли или убытка, которые относятся к сохраненному продавцом-арендатором праву пользования.

Организации должны использовать МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» для выработки учетной политики по определению подхода к оценке арендных платежей по таким операциям.

Поправки должны применяться ретроспективно в соответствии с МСФО (IAS) 8 к операциям продажи с обратной арендой, имевшим место после даты первоначального применения поправок.

Продавец-арендатор должен применять данные поправки для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, допускается досрочное применение. В настоящее время Группа анализирует возможное влияние данных поправок.

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.

35. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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.

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.

36. Существенные суждения и оценки (продолжение)

Использование оценок и суждений (продолжение)

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.

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.

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. События после отчетной даты

В январе 2023 года Группой был сформирован ЗПИФ.