



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2023 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	16
10. Денежные средства и их эквиваленты	18
11. Средства в финансовых учреждениях	19
12. Инвестиционные ценные бумаги	20
13. Кредиты клиентам	21
14. Инвестиционная недвижимость	32
15. Основные средства и нематериальные активы	34
16. Прочие активы	37
17. Средства финансовых учреждений	38
18. Средства клиентов	39
19. Облигации выпущенные	40
20. Прочие заемные средства	42
21. Оценочные обязательства	43
22. Прочие обязательства	44
23. Капитал	45
24. Договорные и условные обязательства	46
25. Информация по сегментам	49
26. Структурированные компании	55
27. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	55
28. Управление финансовыми рисками	57
29. Анализ сроков погашения активов и обязательств	72
30. Оценка справедливой стоимости	74
31. Операции со связанными сторонами	78
32. Неконтрольные доли участия	81
33. Переданные финансовые активы и взаимозачет	82
34. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	83
35. Существенные принципы учетной политики	84
36. Существенные суждения и оценки	100
37. События после отчетной даты	101

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

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 16 февраля 2024 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».

Сулова 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)

16 февраля 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. 77, стр. 1.

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.

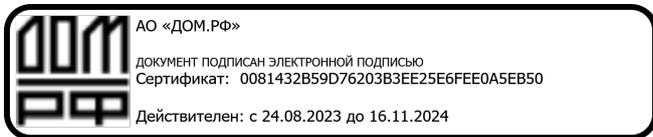
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

**Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках**

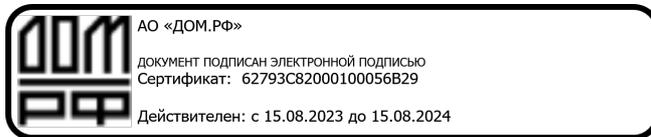
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2023 год	2022 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		257 596	163 512
Прочие процентные доходы		21 953	9 201
Процентные расходы		(197 653)	(114 909)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(3 159)	(2 137)
Чистые процентные доходы	3	78 737	55 667
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	4	(12 669)	(8 209)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		66 068	47 458
Вознаграждение за выполнение функций агента	7	10 983	9 803
Расходы, связанные с выполнением функций агента		(1 148)	(1 306)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	14	2 726	5 424
Комиссионные доходы	5	6 419	5 987
Комиссионные расходы	5	(932)	(636)
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	6	15 568	719
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(11 666)	(6)
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью	16	940	732
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	4	537	(2 273)
Создание прочих резервов	4	(2 759)	(3 560)
Результат от приобретения дочерних организаций		-	36
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		831	1 427
Непроцентные доходы		21 499	16 347
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		15 608	10 797
Расходы по прочим видам деятельности		(14 364)	(10 859)
Доход/(расход) по прочим видам деятельности	7	1 244	(62)
Операционные доходы		88 811	63 743
Административно-хозяйственные расходы	8	(33 186)	(25 622)
Амортизация		(3 233)	(3 054)
Прибыль до налогообложения		52 392	35 067
Расход по налогу на прибыль	9	(5 173)	(4 833)
Чистая прибыль		47 219	30 234
Чистая прибыль/(убыток), приходящаяся на:			
Акционеров АО «ДОМ.РФ»		47 112	30 304
Неконтрольные доли участия		107	(70)

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 16 февраля 2024 года.



Генеральный директор, Председатель Правления



Финансовый директор

**Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе***(в миллионах российских рублей)*

	<u>2023 год</u>	<u>2022 год</u>
Чистая прибыль	47 219	30 234
Нереализованные (убытки)/доходы по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(608)	57
Реализованные доходы/(убытки) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	129	(181)
Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(479)	(124)
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	(36)	29
Итого прочий совокупный (убыток)/доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(36)	29
Общий совокупный доход	46 704	30 139
Общий совокупный доход/(убыток), приходящийся на:		
Акционеров АО «ДОМ.РФ»	46 597	30 209
Неконтрольные доли участия	107	(70)

**Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	10	671 359	536 527
Средства в финансовых учреждениях	11	8 209	1 459
Инвестиционные ценные бумаги	12	104 083	45 322
- в том числе заложенные по договорам «репо»		6 117	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	1 883 024	1 341 178
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	1 040 172	646 850
Прочие кредиты, займы и требования к клиентам	13	236 082	170 590
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия		118	123
Инвестиционная недвижимость	14	67 823	45 146
Основные средства и нематериальные активы	15	17 790	17 966
Требования по текущему налогу на прибыль		1 336	768
Отложенные налоговые активы	9	6 177	6 128
Прочие активы	16	53 116	45 542
Итого активы		4 089 289	2 857 599
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	17	221 845	226 120
Средства клиентов	18	1 765 500	1 111 845
Облигации выпущенные	19	1 672 647	1 208 616
Прочие заемные средства	20	49 771	53 423
Оценочные обязательства	21	15 895	15 041
Обязательства по текущему налогу на прибыль		174	1 419
Отложенные налоговые обязательства	9	2 185	1 981
Прочие обязательства	22	33 248	21 844
Итого обязательства		3 761 265	2 640 289
Собственные средства			
Акционерный капитал		226 766	139 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(827)	(348)
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		649	425
Нераспределенная прибыль		101 070	77 208
Итого собственные средства, принадлежащие акционерам АО «ДОМ.РФ»		327 658	217 051
Неконтрольные доли участия		366	259
Итого собственные средства		328 024	217 310
Итого обязательства и собственные средства		4 089 289	2 857 599

**Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств**

(в миллионах российских рублей)

	2023 год	2022 год
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	245 895	148 150
Проценты уплаченные	(179 791)	(111 682)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(3 020)	(1 921)
Комиссии полученные	4 950	4 764
Комиссии уплаченные	(756)	(541)
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	17 121	17 776
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(16 514)	(15 551)
Доходы, связанные с деятельностью агента, полученные	11 679	9 055
Расходы, связанные с деятельностью агента, уплаченные	(1 997)	(1 305)
Прочие полученные операционные доходы	2 817	2 002
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(29 204)	(24 113)
Налог на прибыль уплаченный	(6 984)	(3 518)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	44 196	23 116
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	(5 785)	5 520
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	(568 747)	(234 038)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(365 388)	(287 415)
Прочие кредиты и займы	(69 040)	(91 391)
Прочие активы	(2 867)	(9 437)
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	636 988	602 081
Средства финансовых учреждений	(3 764)	88 262
Оценочные обязательства	(514)	(238)
Прочие обязательства	7 123	299
Чистое поступление/(расходование) денежных средств в операционной деятельности	(327 798)	96 759
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(98 209)	(44 011)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	30 612	43 672
Приобретение инвестиционной недвижимости	(22 140)	(2 693)
Реализация инвестиционной недвижимости	141	17
Дивиденды полученные	50	-
Приобретение дочерних организаций за вычетом денежных средств	-	(367)
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(6 019)	(6 531)
Продажа основных средств	279	338
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности	(95 286)	(9 575)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	770 428	502 524
Выкуп и погашение облигаций	(293 361)	(258 475)
Получение прочих заемных средств	15 738	2 550
Погашение прочих заемных средств	(4 946)	(1 953)
Дивиденды уплаченные	(13 771)	(16 564)
Распределение в некоммерческую организацию	(7 950)	(2 900)
Выпуск акций	87 000	50 000
Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности	553 138	275 182
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	4 925	178
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(147)	(44)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	134 832	362 500
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	536 527	174 027
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	671 359	536 527

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 акционерам АО «ДОМ.РФ»	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
Остаток по состоянию на 1 января 2022 года	89 766	(224)	396	67 321	157 259	329	157 588
Чистая прибыль	-	-	-	30 304	30 304	(70)	30 234
Прочий совокупный доход/(убыток)	-	(124)	29	-	(95)	-	(95)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(124)	29	30 304	30 209	(70)	30 139
Дивиденды	-	-	-	(17 304)	(17 304)	-	(17 304)
Уменьшение номинальной стоимости акций	-	-	-	(2 900)	(2 900)	-	(2 900)
Увеличение акционерного капитала	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
Влияние изменений в учетной политике	-	-	-	(241)	(241)	-	(241)
Остаток по состоянию на 1 января 2023 года	139 766	(348)	425	76 967	216 810	259	217 069
Чистая прибыль	-	-	260	46 852	47 112	107	47 219
Прочий совокупный доход/(убыток)	-	(479)	(36)	-	(515)	-	(515)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(479)	224	46 852	46 597	107	46 704
Дивиденды	23	-	-	(15 059)	(15 059)	-	(15 059)
Распределение в Фонд ДОМ.РФ	23	-	-	(7 950)	(7 950)	-	(7 950)
Увеличение акционерного капитала	23	87 000	-	-	87 000	-	87 000
Прочее	-	-	-	260	260	-	260
Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 года	226 766	(827)	649	101 070	327 658	366	328 024

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.



1. Общая информация

Основными направлениями деятельности Акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее – АО «ДОМ.РФ», ДОМ.РФ) являются:

- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- ▶ развитие механизма облигаций для финансирования инфраструктуры;
- ▶ вовлечение, градостроительная подготовка и предоставление в оборот земельных участков для целей жилищного строительства;
- ▶ финансирование жилищного строительства;
- ▶ развитие рынка арендного жилья;
- ▶ развитие лифтостроительной отрасли;
- ▶ создание и развитие цифровых сервисов в жилищной сфере;
- ▶ оператор государственных программ поддержки;
- ▶ развитие Дальнего Востока;
- ▶ развитие рынка индивидуального жилищного строительства.

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

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность подконтрольных организаций (далее совместно – «Группа»).

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 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 2023 года численность работников Группы составила 8 297 человек (31 декабря 2022 года: 7 760 человек).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность составлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) по состоянию на 31 декабря 2023 г. и за 2023 год путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанным ниже):

- ▶ консолидированного отчета о прибылях или убытках за 2023 год;
- ▶ консолидированного отчета о совокупном доходе за 2023 год;
- ▶ консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- ▶ консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год;
- ▶ консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2023 год.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за 2023 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» к Постановлению 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» к Постановлению 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 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, приходящимися 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.



2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ Информация об остатках и (или) объеме средств на счетах, открытых эмитентами – кредитными организациями разным типам клиентов.
- ▶ Информация о сегментах деятельности эмитента в части сведений об оказании им услуг, о производимой продукции, закупке товаров, выполнении работ оборонного и (или) стратегического назначения, их финансировании, о географических регионах, в которых осуществляется их производство (реализация, закупка), включая сведения о видах операций и доходах (расходах, убытках) по ним, о типах клиентов, а также о деятельности эмитента, осуществляемой на территориях Донецкой Народной Республики, и (или) Республики Крым, и (или) Луганской Народной Республики, и (или) Запорожской области, и (или) Херсонской области, и (или) г. Севастополя.
- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.
- ▶ Информация о лицах, среди которых предполагается осуществить размещение ценных бумаг посредством закрытой подписки.

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

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

3. Процентные доходы и расходы

	<u>2023 год</u>	<u>2022 год</u>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	224 884	149 694
Денежные средства и их эквиваленты	25 598	8 945
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	6 172	3 911
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента	791	960
Средства в финансовых учреждениях	151	2
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	257 596	163 512
Прочие процентные доходы		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	21 953	9 201
Итого прочие процентные доходы	21 953	9 201
Итого процентные доходы	279 549	172 713
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(112 861)	(76 588)
Средства клиентов	(74 818)	(25 992)
Прочие заемные средства	(5 542)	(5 508)
Средства финансовых учреждений	(4 226)	(6 821)
Субординированные займы	(206)	-
Итого процентные расходы	(197 653)	(114 909)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(3 159)	(2 137)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(200 812)	(117 046)
Чистые процентные доходы	78 737	55 667

Процентные доходы, связанные с деятельностью агента, возникают в отношении долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента (примечание 16, 34).



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>	2023 год	2022 год
Денежные средства и их эквиваленты	10	(147)	(44)
Средства в финансовых учреждениях	11	(9)	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12	190	(491)
Кредиты клиентам			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	(3 492)	(3 868)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	(7 263)	(3 425)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	13	(1 946)	(133)
Прочие кредиты физическим лицам	13	2	(250)
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	13	-	2
Итого кредиты клиентам		(12 699)	(7 674)
Прочие резервы		(4)	-
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(12 669)	(8 209)

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>	2023 год	2022 год
Оценочные обязательства кредитного характера	21	710	(1 310)
Прочие финансовые активы	16	(173)	(963)
Итого восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки		537	(2 273)

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>	2023 год	2022 год
Восстановление обесценения /(обесценение) объектов нежилой недвижимости		15	(318)
Прочие нефинансовые активы	16	(135)	(369)
Прочие оценочные обязательства	21	(2 639)	(2 873)
Итого создание прочих резервов		(2 759)	(3 560)

5. Комиссионные доходы и расходы

	2023 год	2022 год
Комиссионные доходы		
Банковское сопровождение	2 143	1 961
По агентским и аналогичным договорам	1 626	2 178
По выданным гарантиям	1 489	1 102
По расчетным операциям и переводам	479	475
Дистанционное банковское обслуживание	80	93
Прочие комиссионные доходы	602	178
Итого комиссионные доходы	6 419	5 987
Комиссионные расходы		
По переводам денежных средств	(332)	(306)
По брокерским и аналогичным договорам	(281)	(163)
Расчетно-кассовое обслуживание и ведение банковских счетов	(35)	(42)
По полученным гарантиям и поручительствам	(31)	(63)
Прочие комиссионные расходы	(253)	(62)
Итого комиссионные расходы	(932)	(636)
Чистые комиссионные доходы	5 487	5 351



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

	<i>Прим.</i>	2023 год	2022 год
Результат от первоначального признания финансовых обязательств	20	15 819	-
Результат от первоначального признания сделок секьюритизации		1 426	(449)
Результат от первоначального признания государственной помощи		7	5
Результат от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов		(83)	278
Результат от первоначального признания прочих кредитов и займов, выданных юридическим лицам	13	(2 931)	95
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов от первоначального признания финансовых инструментов		14 238	(71)
Результат от досрочного погашения средств клиентов		855	605
Результат от досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (закладных)		284	181
Результат от досрочного погашения кредитов и займов на финансирование арендного жилья и жилищного строительства		207	18
Результат от досрочного погашения прочих кредитов и займов юридическим лицам		(14)	(14)
Результат от досрочного погашения выпущенных облигаций		(2)	-
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов от досрочного погашения финансовых инструментов		1 330	790
Итого доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов		15 568	719

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, получаемых в рамках исполнения функций агента:

	2023 год	2022 год
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	7 505	5 190
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	1 754	484
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	1 443	2 240
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	281	1 889
Итого вознаграждение за выполнение функций агента	10 983	9 803

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.



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

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по прочим видам деятельности:

	<u>2023 год</u>	<u>2022 год</u>
Реализация лифтов и лифтового оборудования		
Реализация пассажирских лифтов	9 908	8 588
Оказание услуг по проведению монтажных работ	3 317	1 231
Реализация грузовых лифтов	312	214
Прочая реализация	527	246
Итого реализация лифтов и лифтового оборудования	14 064	10 279
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	600	342
Доходы от деятельности по управлению проектами	28	40
Прочие доходы	916	136
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	15 608	10 797
Себестоимость продаж лифтов и лифтового оборудования и прочие расходы		
Материальные затраты	(6 595)	(6 191)
Услуги сторонних организаций	(3 183)	(1 705)
Вознаграждение сотрудников	(1 779)	(1 260)
Коммерческие расходы	(437)	(425)
Амортизация	(189)	(199)
Прочее	(693)	(252)
Итого себестоимость продаж лифтов и лифтового оборудования и прочие расходы	(12 876)	(10 032)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(424)	(341)
Расходы от деятельности по управлению проектами	(4)	(176)
Прочие расходы	(1 060)	(310)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(14 364)	(10 859)
Итого доход/(расход) по прочим видам деятельности	1 244	(62)

Прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными со строительством ЖК 1 (прочие доходы и расходы за 2023 год: 756 млн рублей и 1 011 млн рублей, за 2022 год: 136 млн рублей и 310 млн рублей соответственно).

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

	<u>31 декабря 2023 года</u>	<u>31 декабря 2022 года</u>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	11 212	10 426
Активы по договорам (в составе прочих активов)	7 255	6 426
Доходы будущих периодов (в составе прочих обязательств)	(1 927)	(1 947)

По состоянию на 31 декабря 2023 года ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 9 449 млн рублей (31 декабря 2022 года: 6 652 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>2023 год</u>	<u>2022 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(21 830)	(16 917)
Услуги сервисных агентов	(3 438)	(2 906)
Обесценение основных средств и нематериальных активов	(2 088)	(101)
Коммуникационные и информационные услуги	(1 520)	(1 788)
Расходы на рекламу и маркетинг	(1 095)	(262)
Аренда и содержание помещений	(906)	(763)
Профессиональные услуги	(707)	(594)
Комиссии за услуги депозитариев	(552)	(310)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(381)	(643)
Расходы на благотворительность	(87)	(33)
Прочие	(582)	(1 305)
Итого административно-хозяйственные расходы	(33 186)	(25 622)

**9. Налог на прибыль**

	<i>2023 год</i>	<i>2022 год</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(5 170)	(4 897)
(Расход)/экономия по отложенному налогу на прибыль	(3)	64
Итого расход по налогу на прибыль	(5 173)	(4 833)

По состоянию на 31 декабря 2023 года руководство полагает, что отдельные компании Группы получают налогооблагаемую прибыль в будущем, что позволит соответствующим компаниям Группы реализовать признанный отложенный налоговый актив в полном объеме.

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным и ипотечным ценным бумагам, а также отдельным видам корпоративных облигаций российских эмитентов, составляла 20% в 2023 и 2022 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам, а также отдельным видам корпоративных облигаций российских эмитентов, составляла 15%.

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

	<i>2023 год</i>	<i>2022 год</i>
Прибыль до налогообложения	52 392	35 067
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(10 478)	(7 013)
Изменение отложенных налоговых активов, не отраженных в отчете о финансовом положении	3 649	1 441
Доход, облагаемый по ставке, отличной от 20%	846	531
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	703	72
Прочие постоянные налоговые разницы	144	202
Налог на прибыль, относящийся к прошлым периодам	(37)	(66)
Расход по налогу на прибыль	(5 173)	(4 833)



9. Налог на прибыль (продолжение)

Изменение величины временных разниц за 2023 год

	<i>1 января 2023 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	-	51	-	51
Средства в финансовых учреждениях	1 194	(996)	-	198
Инвестиционные ценные бумаги	-	1 019	-	1 019
Кредиты клиентам	4 514	2 330	431	7 275
Прочие активы	3 647	(52)	-	3 595
Средства финансовых учреждений	125	163	-	288
Средства клиентов	-	283	-	283
Облигации выпущенные	13	4	-	17
Прочие заемные средства	272	47	-	319
Оценочные обязательства	2 383	360	-	2 743
Прочие обязательства	1 465	231	-	1 696
Налоговые убытки прошлых лет	9 825	(2 180)	-	7 645
Отложенный налоговый актив	23 438	1 260	431	25 129
Отложенные налоговые активы, не отраженные в отчете о финансовом положении	(6 776)	3 649	(1 603)	(4 730)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	16 662	4 909	(1 172)	20 399
Денежные средства и их эквиваленты	(961)	(260)	-	(1 221)
Инвестиционные ценные бумаги	(214)	(1 872)	1 020	(1 066)
Инвестиции в дочерние компании	(5 247)	340	-	(4 907)
Инвестиционная недвижимость	(43)	(115)	-	(158)
Основные средства и нематериальные активы	(815)	108	-	(707)
Средства клиентов	(41)	41	-	-
Облигации выпущенные	(169)	169	-	-
Прочие заемные средства	(4 079)	(2 692)	-	(6 771)
Оценочные обязательства	(465)	(566)	-	(1 031)
Прочие обязательства	(481)	(65)	-	(546)
Отложенное налоговое обязательство	(12 515)	(4 912)	1 020	(16 407)
Чистый отложенный налоговый актив	4 147	(3)	(152)	3 992

**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>	<u>2023 год</u> <i>Итого</i>
На 1 января	47	1	48
Создание резервов	38	109	147
На 31 декабря	85	110	195

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

11. Средства в финансовых учреждениях

	<i>31 декабря</i> <i>2023 года</i>	<i>31 декабря</i> <i>2022 года</i>
Срочные межбанковские кредиты и депозиты со сроком более трех месяцев	5 114	5 616
Регуляторные резервы	4 150	1 337
Обратное «репо» со сроком погашения более трех месяцев	3 778	
Взносы в гарантийные фонды платежных систем	258	91
Средства с ограниченным правом использования на расчетных счетах	31	31
Прочие средства в финансовых учреждениях	27	26
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	13 358	7 101
Резерв под кредитные убытки	(5 149)	(5 642)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	8 209	1 459

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 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<u>2023 год</u> <i>Итого</i>
На 1 января	-	5 642	5 642
Создание резервов	9		9
Списания	-	(502)	(502)
На 31 декабря	9	5 140	5 149

	<i>Стадия 3</i>	<u>2022 год</u> <i>Итого</i>
На 1 января	5 642	5 642
На 31 декабря	5 642	5 642

По состоянию на 31 декабря 2023 года средства в кредитных организациях валовой стоимостью 5 140 млн рублей отнесены к 3 стадии обесценения (31 декабря 2022 года: 5 642 млн рублей).

**12. Инвестиционные ценные бумаги**

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения	97 966	45 322
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	6 117	-
Итого инвестиционные ценные бумаги	104 083	45 322

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

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

	Стадия 1	Стадия 3	2023 год Итого
На 1 января	130	508	638
Создание/(восстановление) резервов	318	(508)	(190)
На 31 декабря	448	-	448

	Стадия 1	2022 год Итого
На 1 января	147	147
Создание резервов	491	491
На 31 декабря	638	638

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

	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
	Срок погашения	Контрактная ставка купона, %	Срок погашения	Контрактная ставка купона, %
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	2024 -2041	1,1 – 20,0	2023 - 2036	1,1 – 14,6

В таблицах ниже приводится анализ кредитного качества долговых инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Внутренний рейтинг		
A1, A2, A3	70 947	32 459
B1, B2, B3	28 665	10 590
C1	4 471	1 785
E	-	488
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 083	45 322

**13. Кредиты клиентам**

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 867 511	2 001 847
Кредиты на финансирование жилищного строительства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	279 151	147 938
Кредиты на финансирование арендного жилья, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 824	2 998
Прочие кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	9 792	5 835
Итого кредиты клиентам	3 159 278	2 158 618

В июне 2023 года со связанной с государством стороной было заключено дополнительное соглашение по кредиту на финансирование арендного жилья и апартаментов на общую сумму 7 700 млн рублей, сроком погашения в декабре 2038 года, согласно которому плавающая процентная ставка по договору меняется на фиксированную в размере 6,25 процентов годовых. Кредит предоставлен в рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества. Общий убыток от пересмотра условий договора составил 2 084 млн рублей и отражен в промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках в составе статьи «Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов» в соответствии с МСФО 20 (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» как расход, связанный с субсидией (примечание 20).

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	1 901 122	(18 098)	1 883 024
	1 901 122	(18 098)	1 883 024
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	900	-	900
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	98	-	98
	998	-	998
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	764 013	(13 726)	750 287
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 927	(17)	7 910
	771 940	(13 743)	758 197
Прочие кредиты, займы и требования к юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	157 851	(14 472)	143 379
Инфраструктурные займы	48 955	(578)	48 377
Требования по аккредитивам	22 558	(88)	22 470
Прочие займы	223	(47)	176
	229 587	(15 185)	214 402
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	14 060	(3 170)	10 890
Кредиты на покупку автомобиля	253	(253)	-
	14 313	(3 423)	10 890
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 917 960	(50 449)	2 867 511

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

**13. Кредиты клиентам (продолжение)**

В 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 по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	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 апартаментов	10 559	(19)	10 540
	502 302	(6 388)	495 914
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	141 223	(12 598)	128 625
Инфраструктурные займы	24 050	(53)	23 997
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



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 2023 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	1 303 383	42 364	10 099	1 355 846	4 655	3 386	6 627	14 668
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	11 319	(10 754)	(565)	-	1 720	(1 392)	(328)	-
Перевод в стадию 2	(11 530)	12 386	(856)	-	(122)	563	(441)	-
Перевод в стадию 3	(2 162)	(1 599)	3 761	-	(31)	(336)	367	-
Новые созданные или приобретенные активы	645 043	4 363	752	650 158	3 684	732	382	4 798
Погашения	(80 549)	(3 675)	(1 383)	(85 607)	(343)	(367)	(841)	(1 551)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(2 584)	1 326	1 503	245
Амортизация дисконта								
(признанная в процентном доходе)	-	-	586	586	-	-	586	586
Списания	-	-	(740)	(740)	-	-	(740)	(740)
Прочие изменения	(12 521)	(5 578)	(1 114)	(19 213)	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	92	92	-	-	92	92
На 31 декабря	1 852 983	37 507	10 632	1 901 122	6 979	3 912	7 207	18 098
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	2 572	-	-	2 572	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(1 574)	-	-	(1 574)	-	-	-	-
На 31 декабря	998	-	-	998	-	-	-	-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства								
На 1 января	443 470	56 873	1 959	502 302	3 203	2 741	444	6 388
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	11 610	(11 610)	-	-	827	(827)	-	-
Перевод в стадию 2	(85 501)	85 501	-	-	(877)	877	-	-
Перевод в стадию 3	(1 492)	(8 098)	9 590	-	(26)	(464)	490	-
Новые созданные или приобретенные активы	314 258	72 283	2 174	388 715	819	2 927	641	4 387
Погашения	(122 979)	(15 887)	(783)	(139 649)	(353)	(169)	(39)	(561)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(1 927)	2 034	3 330	3 437
Амортизация дисконта								
(признанная в процентном доходе)	-	-	105	105	-	-	105	105
Прочие изменения	12 864	7 035	568	20 467	(13)	-	-	(13)
На 31 декабря	572 230	186 097	13 613	771 940	1 653	7 119	4 971	13 743



13. Кредиты клиентам (продолжение)

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Прочие кредиты и займы юридическим лицам										
На 1 января	145 397	8 460	11 767	-	165 624	1 080	753	10 956	-	12 789
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	1 917	(1 917)	-	-	-	9	(9)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(8 871)	8 871	-	-	-	(120)	120	-	-	-
Перевод в стадию 3	(104)	(43)	147	-	-	(3)	-	3	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	119 114	7 595	146	-	126 855	1 203	714	116	-	2 033
Погашения	(54 106)	(1 134)	(1 693)	-	(56 933)	(430)	(123)	(1 274)	-	(1 827)
Прочее создание резервов	-	-	-	-	-	44	989	707	-	1 740
Амортизация дисконта										
(признанная в процентном доходе)	-	-	27	-	27	-	-	27	-	27
Списания	-	-	(265)	-	(265)	-	-	(265)	-	(265)
Прочие изменения	(5 851)	(203)	505	-	(5 549)	83	777	-	-	860
Реализация прав требований	-	-	(172)	-	(172)	-	-	(172)	-	(172)
На 31 декабря	197 496	21 629	10 462	-	229 587	1 866	3 221	10 098	-	15 185
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	9 619	115	8 219	118	18 071	510	69	8 090	54	8 723
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	19	(10)	(9)	-	-	10	(2)	(8)	-	-
Перевод в стадию 2	(44)	64	(20)	-	-	(5)	24	(19)	-	-
Перевод в стадию 3	(232)	(68)	300	-	-	(22)	(45)	67	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	5 001	25	43	-	5 069	244	14	36	-	294
Погашения	(1 459)	(1)	(257)	-	(1 717)	(70)	-	(397)	-	(467)
Прочее создание/(восстановление) резервов	-	-	-	-	-	(205)	(2)	378	-	171
Амортизация дисконта										
(признанная в процентном доходе)	-	-	99	-	99	-	-	99	-	99
Списания	-	-	(381)	-	(381)	-	-	(381)	-	(381)
Реализация прав требований	-	-	(5 023)	-	(5 023)	-	-	(5 016)	-	(5 016)
Прочие изменения	(1 762)	(21)	(22)	-	(1 805)	-	-	-	-	-
На 31 декабря	11 142	104	2 949	118	14 313	462	58	2 849	54	3 423
Итого на 31 декабря	2 634 849	245 337	37 656	118	2 917 960	10 960	14 310	25 125	54	50 449



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 валовой стоимости	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 требования	-	-	(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 (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	73	17	180	(6)	264
Амортизация дисконта										
(признанная в процентном доходе)	-	-	375	-	375	-	-	375	-	375
Списания	-	-	(224)	-	(224)	-	-	(224)	-	(224)
Реализация прав требования	-	-	(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 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.

В строке «Прочие изменения» в таблицах выше в отношении ипотечного жилищного кредитования физических лиц, прочих кредитов и займов юридическим лицам и прочих кредитов физическим лицам отражены преимущественно частичные погашения, в отношении финансирования арендного жилья и жилищного строительства отражены преимущественно начисленные проценты.

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 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 2023 году, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 753 957 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации 501 853 млн рублей основного долга (в 2022 году: 522 805 млн рублей основного долга в том числе в рамках сделок секьюритизации 468 015 млн рублей основного долга). В 2023 году, Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) на общую сумму 37 900 млн рублей основного долга (в 2022 году: 28 702 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 2023 года 90,1% (31 декабря 2022 года: 80,4%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены одним банком-оригинатором.

По состоянию на 31 декабря 2023 года облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом, балансовой стоимостью 154 млн рублей были внесены в имущественный пул КСУ (31 декабря 2022 года: 388 млн рублей).

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

	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Выпущенные ипотечными агентами	2045 - 2052	6,4 - 11,0	2045 - 2052	6,4 - 11,0
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	2024	11,9 - 12,0	2024	11,9 - 12,0

По состоянию на 31 декабря 2023 года концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 413 653 млн рублей или 32,0% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2022 года: 240 050 млн рублей или 29,1%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме - 5 582 млн рублей (31 декабря 2022 года: 3 455 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 2023 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	1 884 136	(10 401)	1 873 735	0,6%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	6 028	(1 054)	4 974	17,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	2 574	(834)	1 740	32,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1 281	(504)	777	39,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 103	(5 305)	1 798	74,7%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 901 122	(18 098)	1 883 024	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	998	-	998	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	998	-	998	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	771 940	(13 743)	758 197	1,8%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	771 940	(13 743)	758 197	1,8%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	156 176	(1 596)	154 580	1,0%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	33	(2)	31	6,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	56	(30)	26	53,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	49	(37)	12	75,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 355	(1 222)	133	90,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	157 669	(2 887)	154 782	1,8%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	62 999	(3 541)	59 458	5,6%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	6	(6)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	61	(61)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 852	(8 690)	162	98,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	71 918	(12 298)	59 620	17,1%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	229 587	(15 185)	214 402	6,6%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	11 205	(497)	10 708	4,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	88	(24)	64	27,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	69	(44)	25	63,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	88	(77)	11	87,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 863	(2 781)	82	97,1%
Итого прочие кредиты физическим лицам	14 313	(3 423)	10 890	23,9%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 917 960	(50 449)	2 867 511	1,7%



13. Кредиты клиентам (продолжение)

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)****Концентрация кредитов клиентам по отраслям экономики**

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Физические лица	1 915 435	1 373 917
Строительство	1 164 020	701 950
Финансы и инвестиции	31 757	27 313
Торговля и услуги	23 825	10 644
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	23 813	30 516
Транспорт	14 336	15 046
Промышленность	9 943	23 648
Нефтегазовая и химическая отрасль	7 927	10 559
Энергетика	5 104	540
Добыча полезных ископаемых	4 441	-
Исследования и разработки	2 824	2 998
Гостиницы и рестораны	2 536	1 541
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 783	1 769
Прочее	1 983	745
Итого кредиты клиентам	3 209 727	2 201 186

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
Несекьюритизированные закладные	497 490	(12 265)	485 225	2,5%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Группа	1 401 359	(5 781)	1 395 578	0,4%
Прочие ипотечные агенты	2 273	(52)	2 221	2,3%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 403 632	(5 833)	1 397 799	0,4%

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
Несекьюритизированные закладные	333 938	(10 406)	323 532	3,1%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Группа	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%

Концентрация закладных

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2023 года внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитная организация 1 – 40% от общего объема закладных, Кредитная организация 2 – 21%, прочие – 8% (31 декабря 2022 года: Кредитная организация 1 – 37%, Кредитная организация 2 – 22%, прочие – 11%). 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, обремененное залогом*

По состоянию на 31 декабря 2023 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 880 319 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Группы – 880 319 млн рублей (31 декабря 2022 года: 570 491 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Группы – 570 359 млн рублей) (примечание 19). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 5 215 млн рублей (31 декабря 2022 года: 3 518 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 420 980 млн рублей (31 декабря 2022 года: 348 391 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 10 255 млн рублей (31 декабря 2022 года: 14 529 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 39 млн рублей (31 декабря 2022 года: 79 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 2023 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</i>
				<i>свыше 90 дней</i>
до 50%	445 558	(1 994)	948	(542)
от 51% до 80%	1 268 644	(11 932)	5 885	(4 018)
свыше 80%	186 920	(4 172)	1 551	(1 249)
Итого	1 901 122	(18 098)	8 384	(5 809)

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</i>
				<i>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)



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 2023 года и на 31 декабря 2022 года:

	31 декабря 2023 года		
	Выпущенные ипотечными агентами	Выпущенные с баланса банка-оригинатора	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки
Внутренний рейтинг			
A1, A2, A3	38	900	938
B1, B2, B3	60	-	60
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	98	900	998

	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

14. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	Арендное жилье	Прочее	Итого
1 января 2022 года	38 651	62	38 713
Приобретение	2 687	172	2 859
Переоценка	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
Приобретение	21 983	157	22 140
Переоценка	17	661	678
Выбытие	(141)	-	(141)
31 декабря 2023 года	66 574	1 249	67 823

**14. Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2023 года в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 17 811 млн рублей (31 декабря 2022 года: 1 001 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2023 года накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 9 056 млн рублей (31 декабря 2022 года: 8 374 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории Прочее – 879 млн рублей (31 декабря 2022 года: 214 млн рублей).

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

	<i>2023 год</i>	<i>2022 год</i>
Доходы от аренды	2 585	2 221
Переоценка	678	3 758
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	3 263	5 979
Эксплуатационные расходы	(352)	(294)
Налог на имущество	(129)	(218)
Расходы на управление	(26)	(19)
Реклама и продвижение	(23)	(20)
Страхование недвижимости	(6)	(4)
Госпошлина при регистрации	(1)	-
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(537)	(555)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	2 726	5 424

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 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Сроком менее 1 года	1 507	1 462
Сроком от 1 года до 2 лет	288	263
Сроком от 2 лет до 3 лет	253	250
Сроком от 3 лет до 4 лет	184	226
Сроком от 4 лет до 5 лет	161	188
Более 5 лет	394	637
Итого	2 787	3 026



15. Основные средства и нематериальные активы

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств за 2023 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 2023 года	45	1 396	1 039	1 552	4 238	1 612	4 846	14 728
Поступления	-	-	-	1 173	15	101	1 157	2 446
Ввод в эксплуатацию	-	2	59	(890)	719	110	-	-
Выбытия	-	(9)	-	(149)	(18)	(20)	(947)	(1 143)
Переклассификация	-	(132)	195	-	-	-	-	63
Переоценка	2	(149)	-	-	-	-	-	(147)
На 31 декабря 2023 года	47	1 108	1 293	1 686	4 954	1 803	5 056	15 947
Накопленные амортизация и обесценение								
На 1 января 2023 года	-	(15)	(65)	(275)	(2 643)	(1 066)	(2 654)	(6 718)
Амортизация	-	(31)	-	(163)	(803)	(83)	(919)	(1 999)
Переклассификация	-	-	(11)	-	-	-	-	(11)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	40	-	-	-	-	-	40
Выбытия	-	-	-	-	16	12	549	577
На 31 декабря 2023 года	-	(6)	(76)	(438)	(3 430)	(1 137)	(3 024)	(8 111)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2023 года	47	1 102	1 217	1 248	1 524	666	2 032	7 836



15. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

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 таблицах ниже представлено движение балансовой стоимости нематериальных активов за 2023 и 2022 годы:

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2023 года	12 543	963	13 506
Поступления	2 656	2 389	5 045
Выбытия	(1 963)	(124)	(2 087)
Обесценение	(1 508)	(580)	(2 088)
На 31 декабря 2023 года	11 728	2 648	14 376
Накопленные амортизация и обесценение			
На 1 января 2023 года	(3 122)	(428)	(3 550)
Амортизация	(1 104)	(130)	(1 234)
Выбытия	260	102	362
На 31 декабря 2023 года	(3 966)	(456)	(4 422)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2023 года	7 762	2 192	9 954

	<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

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 2023 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:

	<i>31 декабря 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Первоначальная стоимость	923	923
Накопленные амортизация и обесценение	(328)	(297)
	595	626

**16. Прочие активы**

	<i>31 декабря 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках получения поддержки	12 573	14 014
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента	7 391	6 887
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	3 695	3 416
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	2 870	2 184
Дебиторская задолженность сервисных агентов	2 196	1 070
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	768	605
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	754	624
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	752	532
Прочие требования по банковской деятельности	654	379
Прочая дебиторская задолженность	562	798
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	126	123
Госпошлины	123	207
Прочее	947	1 300
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	33 411	32 139
Резерв под кредитные убытки	(3 645)	(3 642)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	29 766	28 497
Прочие нефинансовые активы		
Запасы, в том числе:	9 078	7 301
<i>Жилая недвижимость, полученная в результате обращения взыскания</i>	<i>1 238</i>	<i>1 582</i>
<i>Жилая недвижимость, приобретенная с целью перепродажи</i>	<i>230</i>	<i>881</i>
<i>Прочие объекты, полученные в результате взыскания залога</i>	<i>938</i>	<i>1 009</i>
Активы по договорам	7 255	6 426
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	4 824	458
Прочие авансы выданные	2 877	3 291
НДС к возмещению	698	760
Прочее	182	255
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	24 914	18 491
Резерв под обесценение	(1 564)	(1 446)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	23 350	17 045
Итого прочие активы	53 116	45 542

Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента представляют собой платежи ДОМ.РФ в пользу предыдущих правообладателей объектов недвижимого имущества, выплаты организациям, которые не являются предыдущими правообладателями объектов по решению Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков представлена в основном дебиторской задолженностью контрагентов по оплате лифтов.

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 2023 году, чистый доход по операциям с жилой недвижимостью составил 940 млн рублей (в 2022 году: 732 млн рублей).



16. Прочие активы (продолжение)

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 2023 и 2022 годы:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2023 год	
				Итого	
На 1 января	747	319	2 576	3 642	
Создание/(восстановление) резервов	206	(303)	270	173	
Списания	-	-	(170)	(170)	
На 31 декабря	953	16	2 676	3 645	

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2022 год	
				Итого	
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	

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за 2023 и 2022 годы:

	1 января 2023 года	(Восстановление)/ создание	Списание и использование	31 декабря 2023 года
Авансы, выданные в рамках производства лифтов	177	5	-	182
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	177	5	-	182
Прочие авансы выданные	580	(3)	-	577
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	689	138	(22)	805
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 446	140	(22)	1 564

	1 января 2022 года	Создание/ (восстановление)	31 декабря 2022 года
Авансы, выданные в рамках производства лифтов	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

17. Средства финансовых учреждений

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Сделки прямого «репо»	131 294	120 368
Прочие счета финансовых учреждений	50 085	62 477
Срочные кредиты и депозиты банков-резидентов	40 413	42 445
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков-резидентов	53	830
Итого средства финансовых учреждений	221 845	226 120



17. Средства финансовых учреждений (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2023 года обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 6 117 млн рублей (31 декабря 2022 года: ноль млн рублей) (примечание 12);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 123 497 млн рублей (31 декабря 2022 года: 85 263 млн рублей);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 2 192 млн рублей (31 декабря 2022 года: 40 318 млн рублей).

18. Средства клиентов

	<i>31 декабря 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Текущие и расчетные счета	52 843	24 336
Срочные депозиты	212 222	322 680
Счета эскроу государственных юридических лиц	26 732	2 194
Итого средства государственных и общественных организаций	291 797	349 210
Текущие и расчетные счета	47 706	25 084
Срочные депозиты	576 224	213 893
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	13 355	5 397
Итого средства негосударственных юридических лиц	637 285	244 374
Текущие счета и счета до востребования	107 389	70 799
Срочные депозиты	162 567	66 639
Счета эскроу физических лиц	566 462	380 823
Итого средства физических лиц	836 418	518 261
Итого средства клиентов	1 765 500	1 111 845

По состоянию на 31 декабря 2023 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 289 111 млн рублей или 16,4% (31 декабря 2022 года: 364 931 млн рублей или 32,8%).

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

В состав срочных депозитов входят вклады физических лиц в сумме 162 567 млн рублей (31 декабря 2022 года: 66 639 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.

**18. Средства клиентов (продолжение)****Средства клиентов по отраслям экономики**

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Физические лица	836 418	518 261
Финансы и инвестиции	230 551	203 105
Промышленность	102 078	48 237
Страхование	99 820	54 394
Строительство	97 872	70 264
Торговля и услуги	92 952	27 666
Федеральные органы исполнительной власти	80 133	132 905
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	73 906	31 667
Транспорт	70 206	6 851
Энергетика	25 161	1 130
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	20 606	2 686
Добыча полезных ископаемых	15 949	9 951
Нефтегазовая и химическая отрасли	6 569	1 103
Здравоохранение	2 790	1 411
Прочие отрасли	10 489	2 214
Итого средства клиентов	1 765 500	1 111 845

19. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Группой	1 387 616	1 341 199	970 289	955 804
Биржевые корпоративные облигации	320 678	325 627	238 553	242 512
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 489	5 821	9 766	10 104
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные прочими ипотечными агентами	-	-	200	196
Итого облигации выпущенные	1 713 783	1 672 647	1 218 808	1 208 616

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Группой, 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 банках (примечание 11).

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

В 2023 году, были выпущены облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ», в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

- ▶ Кредитная организация 1 (номинальная стоимость выпущенных облигаций 197 428 млн рублей, ставка переменная);
- ▶ Кредитная организация 2 (номинальная стоимость выпущенных облигаций 29 839 млн рублей, ставка переменная);
- ▶ Кредитная организация 3 (номинальная стоимость выпущенных облигаций 6 112 млн рублей, ставка фиксированная 7,85%);
- ▶ Кредитная организация 4 (номинальная стоимость выпущенных облигаций 49 928 млн рублей, ставка плавающая);
- ▶ Кредитная организация 4 (номинальная стоимость выпущенных облигаций 109 724 млн рублей, ставка фиксированная 9%);
- ▶ Кредитная организация 2 (номинальная стоимость выпущенных облигаций 22 247 млн рублей, ставка фиксированная 7,8%);
- ▶ Кредитная организация 1 (номинальная стоимость выпущенных облигаций 220 288 млн рублей, ставка переменная).

19. Облигации выпущенные (продолжение)

За 2023 год, были выпущены облигации объемом 17 391 млн рублей с плавающей ставкой, а также облигации объемом 16 516 млн рублей с фиксированной ставкой купона 8,6%, обеспеченные закладными. По состоянию на 31 декабря 2023 года значительная часть облигаций выкуплена Группой.

За 2023 год ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации:

- ▶ номинальной стоимостью 20 000 млн рублей со сроком погашения в июле 2024 года и фиксированной ставкой купона 8,6%;
- ▶ номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в апреле 2025 года и фиксированной ставкой купона 8,9%;
- ▶ номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в июне 2025 года и фиксированной ставкой купона 9,05%;
- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в декабре 2025 года и плавающей ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 40 000 млн рублей со сроком погашения в декабре 2027 года и плавающей ставкой купона.

За 2023 год выпущены биржевые «зеленые» облигации номинальной стоимостью 5 000 млн рублей со сроком погашения февраль 2025 года и фиксированной ставкой купона 9,7%.

За 2023 год в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства были выпущены биржевые корпоративные облигации, обеспеченные поручительством АО «ДОМ.РФ»:

- ▶ номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в мае 2026 года и фиксированной ставкой купона 9,65%;
- ▶ номинальной стоимостью 30 000 млн рублей со сроком погашения в августе 2027 года и плавающей ставкой купона.

По состоянию на 31 декабря 2023 года общий размер лимитов на финансирование инфраструктурных проектов (включая лимиты с отлагательными условиями), одобренных в установленном порядке и финансирование которых осуществлялось, осуществляется или будет осуществляться с использованием инфраструктурных облигаций составил 71 376 млн рублей (31 декабря 2022 года: 24 191 млн рублей).



19. Облигации выпущенные (продолжение)

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

<i>Обязательство/Тип ставки</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>			<i>31 декабря 2022 года</i>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Ставка: фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации	2024 - 2026	176 701	8,0 - 10,0	2023 - 2026	150 546	5,5 - 9,95
		176 701			150 546	
Ставка: фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	47 967	8,0 - 15,8	2027 - 2050	61 924	5,4 - 11,1
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2026 - 2033	191	10,5 - 13,1	2033	525	11,7
		48 158			62 449	
Ставка: плавающая						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2027	100 945	16,6 - 17,4	2027	30 042	8,9
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 630	14,5	2023 - 2028	9 579	10,0 - 10,5
		106 575			39 621	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные Группой, с переменной ставкой	2031 - 2051	812 453	Расчетная	2031 - 2051	441 927	Расчетная
Выпущенные Группой, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2051	528 746	5,2 - 11,5	2029 - 2051	513 877	5,2 - 11,5
Выпущенные прочими ипотечными агентами с фиксированной до погашения ставкой	-	-	-	2045 - 2047	196	3,0 - 9,0
		1 341 199			956 000	
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	14	Расчетная	-	-	-
		14			-	
Итого облигации выпущенные		1 672 647			1 208 616	

20. Прочие заемные средства

<i>Обязательство/Тип ставки</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>			<i>31 декабря 2022 года</i>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>
Ставка: фиксированная до погашения						
Прочие кредиты и займы полученные	2024 - 2026	10 930	4,0 - 13,5	2023 - 2025	3 219	4,0 - 10,0
Займы, обеспеченные залогом	2025 - 2031	9 205	0,5	2025 - 2031	8 251	0,5
Кредиты полученные	2048	5 523	4,3	-	-	-
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2024 - 2068	2 763	5,0 - 18,2	2023 - 2066	2 626	5,0 - 18,2
		28 421			14 096	
Ставка: плавающая						
Кредиты полученные	2048	19 288	5,3	2048	39 327	8,7 - 9,6
Субординированные облигации с переменной ставкой	2033	2 062	13,0	-	-	-
		21 350			39 327	
Итого прочие заемные средства		49 771			53 423	



20. Прочие заемные средства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2023 года займы с суммой основного долга 13 900 млн рублей обеспечены залоговыми стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 10 255 млн рублей (31 декабря 2022 года: 14 529 млн рублей) (примечание 13)), а также облигациями справедливой стоимостью 5 820 млн рублей (31 декабря 2022 года: 1 943 млн рублей).

В июне 2023 года по кредитам с плавающей ставкой, предоставленным связанной стороной на цели финансирования (рефинансирования), были заключены дополнительные соглашения, согласно которым:

- ▶ по кредиту в размере 14 000 млн рублей плавающая процентная ставка изменена на фиксированную в размере 4,29% годовых;
- ▶ по кредиту в размере 40 000 млн рублей изменен базис плавающей процентной ставки со значения индекса потребительских цен на значение ставки размещения средств на депозит, установленную в размере 5% годовых.

Общий эффект от пересмотра условий договоров составил 14 902 млн рублей и отражен в составе статьи «Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов» промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 100 млн рублей (31 декабря 2022 года: 3 064 млн рублей).

21. Оценочные обязательства

В таблицах ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за 2023 и 2022 годы:

	1 января 2023 года	Создание/ (восстанов- ление)	Списание и использо- вание	Прочие изменения	31 декабря 2023 года
Резервы по условным обязательствам кредитного характера					
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 121	118	-	13	4 252
Финансовые гарантии	404	(235)	-	-	169
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 394	(593)	-	607	1 408
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	5 919	(710)	-	620	5 829
Резервы по прочим видам деятельности					
Резервы по гарантийным обязательствам	86	174	(95)	-	165
Обязательства по судебным искам в рамках производства лифтов	42	21	(7)	-	56
Итого резервы по прочим видам деятельности	128	195	(102)	-	221
Прочие резервы					
Гарантии исполнения обязательств	7 586	2 315	-	(1 487)	8 414
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков- арендаторов	152	41	-	-	193
Обязательства по судебным искам	249	143	(325)	-	67
Прочие оценочные обязательства	1 007	140	24	-	1 171
Итого прочие резервы	8 994	2 639	(301)	(1 487)	9 845
Итого оценочные обязательства	15 041	2 124	(403)	(867)	15 895

**21. Оценочные обязательства (продолжение)**

	<i>1 января 2022 года</i>	<i>(Восстанов- ление)/ создание</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 гарантийным обязательствам	81	110	(105)	86
Обязательства по судебным искам в рамках производства лифтов	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

Резервы по гарантийным обязательствам относятся к договорам реализации лифтов, лифтового оборудования и услуг монтажа.

По состоянию на 31 декабря 2023 года в составе прочих оценочных обязательств отражены обязательства в отношении переданного имущества в размере 757 млн рублей (31 декабря 2022 года: 948 млн рублей).

22. Прочие обязательства

	<i>31 декабря 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	9 548	2 132
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	4 905	3 394
Производные финансовые обязательства	3 941	3 973
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	3 912	2 453
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	988	642
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	753	674
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	478	305
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	250	318
Обязательства по Программе помощи заемщикам	111	-
Кредиторская задолженность по агентскому договору	14	-
Прочее	1 074	1 706
Итого прочие финансовые обязательства	25 974	15 597
Прочие нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	3 101	3 079
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	2 050	1 050
Социальные взносы	1 108	773
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	749	1 017
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	198	105
Прочее	68	223
Итого прочие нефинансовые обязательства	7 274	6 247
Итого прочие обязательства	33 248	21 844

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

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



22. Прочие обязательства (продолжение)

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 2023 года			31 декабря 2022 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость		Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
Процентный СВОП	140 977	32	3 878	139 375	-	1 624
Валютный СВОП	33 704	479	63	13 364	685	2 349
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	174 681	511	3 941	152 739	685	3 973

23. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 года акционерный капитал ДОМ.РФ состоит из 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2022 года: 99 639 811 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2022 года: 1 400 рублей). По состоянию на 31 декабря 2023 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2022 года: 270 млн рублей).

В 2023 году акционерный капитал ДОМ.РФ был увеличен на 87 000 млн рублей путем размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций в количестве 62 142 857 штук номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая.

В 2023 Группа объявила и выплатила дивиденды в размере 15 059 млн рублей (93,08 рубля на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2022 года, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 13 771 млн рублей;
- ▶ недвижимым имуществом в размере 1 288 млн рублей.

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 16 563 млн рублей;
- ▶ недвижимым имуществом в размере 741 млн рублей.

Кроме того, в 2023 году было принято решение о распределении средств в размере 7 950 млн рублей (2022 год: 2 900 млн рублей) в пользу некоммерческой организации, которое отражено как распределение в пользу акционера в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

Управление капиталом

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

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.

**23. Капитал (продолжение)**

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 13.10 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 2023 года.

	<i>31 декабря 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Капитал 1-го уровня	268 607	175 122
Капитал 2-го уровня	49 640	29 842
Итого Капитал	318 247	204 964
Активы, взвешенные с учетом риска	1 975 536	1 304 211
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	16,1%	15,7%
Максимальный размер риска на одного заемщика (Н2)	18,7%	19,6%
Финансовый рычаг (Н3)	7,6%	7,1%

24. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 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	4 598 218	(4 252)	4 593 966
Финансовые гарантии	16 889	(169)	16 720
Прочие неиспользованные кредитные линии	350 793	(1 408)	349 385
Итого обязательства кредитного характера	4 965 900	(5 829)	4 960 071
Прочие обязательства			
Гарантии исполнения обязательств	81 967	(8 414)	73 553
Аккредитивы	46 173	-	46 173
Итого прочие	128 140	(8 414)	119 726
Итого договорные и условные обязательства	5 094 040	(14 243)	5 079 797

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

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.

**24. Договорные и условные обязательства (продолжение)**

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

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

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

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за 2023 год:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2023 год</i> <i>Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 866	2 123	132	4 121
Перевод в стадию 1	621	(621)	-	-
Перевод в стадию 2	(297)	297	-	-
Перевод в стадию 3	(5)	(26)	31	-
Новые созданные обязательства	495	1 128	82	1 705
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 787)	151	49	(1 587)
Прочие изменения	13	-	-	13
На 31 декабря	906	3 052	294	4 252
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	396	997	1	1 394
Перевод в стадию 1	90	(89)	(1)	-
Перевод в стадию 2	(9)	9	-	-
Новые созданные обязательства	557	1	-	558
Прочее восстановление резервов	(441)	(710)	-	(1 151)
Прочие изменения	20	587	-	607
На 31 декабря	613	795	-	1 408
Финансовые гарантии				
На 1 января	124	-	280	404
Перевод в стадию 2	(4)	4	-	-
Новые созданные обязательства	132	22	-	154
(Восстановление) / создание резервов	(120)	11	(280)	(389)
На 31 декабря	132	37	-	169
Итого на 31 декабря	1 651	3 884	294	5 829

**24. Договорные и условные обязательства (продолжение)**

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера в 2022 году:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2022 год</i> <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

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.

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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 2023 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.

Налог на сверхприбыль

04.08. 2023 года был принят Федеральный закон № 414-ФЗ «О налоге на сверхприбыль» (далее – Федеральный закон № 414-ФЗ), устанавливающий порядок определения налоговой базы и особенности уплаты налога на разовой основе. Закон вступил в силу с 01.01. 2024 года. Согласно положениям данного закона, налоговая база по налогу на сверхприбыль определяется как превышение средней арифметической величины прибыли за 2021 и 2022 годы над средней арифметической величиной прибыли за 2018 и 2019 годы. Сумма налога по ставке 10% исчисляется налогоплательщиком самостоятельно.

Российские организации постоянные представительства иностранных организаций, а также иностранные организации, признаваемые налоговыми резидентами Российской Федерации (за рядом предусмотренных в законе исключений), в срок до 25.01.2024 года должны представить в налоговые органы соответствующую налоговую декларацию и до 28.01.2024 года должны были уплатить налог на сверхприбыль.

Законом предусмотрен ряд особенностей при исчислении налоговой базы, в том числе для компаний, являвшихся в указанных периодах участниками консолидированной группы налогоплательщиков, а также возможности снижения эффективной ставки налога до 0% или 5% при выполнении определенных условий.

Законом также предусмотрена возможность добровольной уплаты «обеспечительного платежа» в период с 1 октября по 30 ноября 2023 года, сумма которого сформирует налоговый вычет, на который налогоплательщик будет вправе уменьшить сумму налога. При этом размер такого вычета не может превышать половину суммы исчисленного налога. В случае возврата (полностью или частично) обеспечительного платежа на основании заявления налогоплательщика вычет признается равным нулю. Затраты на уплату налога на сверхприбыль не включаются в состав расходов, учитываемых при исчислении налога на прибыль.

По расчетам Группы сумма налога на сверхприбыль, установленного Федеральным законом № 414-ФЗ, составила 848,8 млн рублей. Группа оплатила обеспечительный платеж в размере 424,4 млн рублей, тем самым уменьшив обязательство по налогу на сверхприбыль. С учетом оплаты обеспечительного платежа и применения налогового вычета, обязательства Банка по уплате налога на сверхприбыль на дату наступления срока его уплаты считаются исполненными в полном объеме.

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.



25. Информация по сегментам (продолжение)

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

Корпоративный бизнес	Деятельность в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, а также сделок по кредитованию.
Секьюритизация	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ», включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
Арендное жильё	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов.
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, частное банковское обслуживание, 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.
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.

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.

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



25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2023 год:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюритизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	90 096	107 657	982	1 188	44 990	40 838	4 776	(10 978)	279 549
Процентные расходы	(48 112)	(94 708)	-	-	(19 786)	(47 201)	(904)	9 899	(200 812)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	<i>7 124</i>	<i>2 252</i>	<i>4 242</i>	<i>(77)</i>	<i>(16 606)</i>	<i>7 878</i>	<i>(4 813)</i>	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	49 108	15 201	5 224	1 111	8 598	1 515	(941)	(1 079)	78 737
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(8 644)	(2 116)	(15)	-	(1 405)	30	(521)	2	(12 669)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	9 835	-	-	-	-	9 835
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	2 065	661	-	-	-	-	2 726
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	4 508	-	(30)	-	958	(1 012)	1 104	(41)	5 487
Доход/(расход) по прочим видам деятельности	-	-	-	-	231	-	1 244	(231)	1 244
Прочие операционные (расходы)/доходы	(11 334)	(1 273)	(71)	(114)	1 670	15 902	(1 244)	(85)	3 451
Операционные доходы/(расходы)	33 638	11 812	7 173	11 493	10 052	16 435	(358)	(1 434)	88 811
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(10 786)	(5 218)	(1 126)	(1 893)	(9 811)	(1 176)	(6 734)	325	(36 419)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	22 852	6 594	6 047	9 600	241	15 259	(7 092)	(1 109)	52 392
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(4 365)</i>	<i>(1 334)</i>	<i>(1 210)</i>	<i>136</i>	<i>45</i>	<i>(2 061)</i>	<i>3 616</i>	-	<i>(5 173)</i>
Чистая прибыль/(убыток)	18 487	5 260	4 837	9 736	286	13 198	(3 476)	(1 109)	47 219

25. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюритизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	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 доходы/(расходы)</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/(расход) 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	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	18 506	2 719	2 252	8 854	769	1 721	(4 306)	(281)	30 234

25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	45 322	709	4 730	1 984	636 633	2 588	(12 398)	679 568
Ипотечные активы	2 195	1 397 516	-	-	483 267	98 524	-	(97 466)	1 884 036
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 039 964	-	10 734	-	-	-	-	(10 526)	1 040 172
Прочие кредиты клиентам	149 955	-	-	-	10 874	-	75 520	(1 279)	235 070
Инвестиционные ценные бумаги	2 768	-	-	-	-	101 315	-	-	104 083
Инвестиционная недвижимость	-	-	66 174	1 241	-	-	8	400	67 823
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	17 790	-	17 790
Прочие активы	42	2 409	125	15 292	962	383	41 617	(83)	60 747
Итого активы	1 194 924	1 445 247	77 742	21 263	497 087	836 855	137 523	(121 352)	4 089 289
Прочие заемные средства	8 882	-	-	-	-	36 078	13 881	(9 070)	49 771
Облигации выпущенные	-	1 444 831	-	-	1 392	331 448	-	(105 024)	1 672 647
Средства клиентов	1 292 966	-	-	-	357 960	126 963	7	(12 396)	1 765 500
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	221 845	-	-	221 845
Оценочные обязательства	13 881	-	-	190	33	1	1 792	(2)	15 895
Прочие обязательства	-	4 422	3 563	845	-	9 718	19 583	(2 524)	35 607
Итого обязательства	1 315 729	1 449 253	3 563	1 035	359 385	726 053	35 263	(129 016)	3 761 265



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 предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	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

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

Рынок ипотечного кредитования

Рынок ипотеки в 2023 году продемонстрировал рекордные результаты в условиях восстановительного роста экономики, повышения зарплат, действия льготных ипотечных программ. Вместе с тем граждане стремились успеть оформить ипотечные кредиты, опасаясь обесценения сбережений из-за ослабления рубля (-20% к долларам США за 2023 год), повышения рыночных ставок по ипотеке вслед за ключевой ставкой Банка России, модификации условий по ипотеке с господдержкой (повышение минимального первоначального взноса, снижение маржи банков) и ужесточения ипотечного регулирования Банка России (повышение макронадбавок по ипотеке с низким первоначальным взносом и высокой долговой нагрузкой заемщиков, увеличение норм резервирования по субсидируемой «ипотеке от застройщиков»).

В результате выдача ипотеки в 2023 году достигла максимума за всю историю: по данным Банка России, банки выдали 2 036 тыс. ипотечных кредитов (+53% к 2022 году) на 7 779 млрд рублей (+62%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 684 тысяч кредитов (+67%) на 3 375 млрд рублей (+64%).

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в 2023 году, выросла до 8,2% (+1 п.п. к 2022 году). Основной вклад в рост ставок по рынку в целом внесло увеличение средних ставок по кредитам на новостройки (преимущественно субсидируемый сегмент) – до 5,9% (+1,7 п.п. к уровню 2022 года). Такая динамика связана, в первую очередь, со сворачиванием субсидируемой ипотеки от застройщиков по околонулевым ставкам ввиду ужесточения регулирования Банка России – в результате фактически ставки выдачи на первичном рынке вновь приблизилась к ставкам по ипотеке с господдержкой.

На вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) средневзвешенная ставка выдачи в 2023 году составила 10,1% (+0,5 п.п. к уровню 2022 года). Увеличение ключевой ставки Банка России слабо отразилось на средневзвешенных ставках выдачи из-за того, что большая часть кредитов выдавалась по ранее одобренным условиям (до повышения ставок). При этом ставки предложения по рыночной ипотеке к концу 2023 года выросли до 16-17% с 11% на начало года.

На фоне рекордной выдачи ипотеки задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования), по данным Банка России, выросла до 18 207 млрд рублей на 31.12.2023 (+29,4% с 31.12.2022). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года раскрыта в примечании 30. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 4 и 13.

Рынок жилья и строительства

В 2023 году, по данным Росстата, введено 110,4 млн кв. м жилья (+7,5% к уровню 2022 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 51,8 млн кв. м, увеличившись на 13,7% по сравнению с 2022 годом. Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2,6% до 58,7 млн кв. м.

По данным Банка России, на 01.01.2024 в 81 регионе России застройщиками заключено 9,4 тысяч кредитных договоров (+35% к 01.01.2023) на сумму 16,5 трлн рублей (+37%), из них застройщики использовали 6,1 трлн рублей (+29%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 953,1 тысяч (+36%). По состоянию на 01.01.2024 по завершённым в 78 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 1,4 млн таких счетов (+81%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 114% до 6,9 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 01.01.2024 составили 5,8 трлн рублей (+39% к 01.01.2023). Средняя ставка по проектному финансированию выросла до 6,4% на 01.01.2024 с 4,3% на 01.01.2023, что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. При этом уровень покрытия задолженности средствами участников долевого строительства вырос до 94% на 01.01.2024 с 87% на 01.01.2023. Текущий уровень ставок и покрытия является приемлемым с точки зрения модели проектного финансирования

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: кредитный риск, контрагентский риск, риск концентрации кредитного риска, рыночный риск, риск ликвидности, операционный риск, риск вложения в недвижимость и санкционный риск. В общую систему управления рисками Группы включены также риски устойчивого развития.

Структура управления рисками

Наблюдательный совет

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

Комитет Наблюдательного совета по аудиту и рискам

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

Правление

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

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Подразделение «Управление рисками»

Основными целями подразделения «Управление рисками» являются:

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

Политика и процедуры по управлению рисками

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

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

Кредитный риск

Одним из основных финансовых рисков в деятельности Группы является кредитный риск, 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.

Комплекс целей, задач, принципов и практических мер, реализация которых осуществляется в части проведения сделок, связанных с принятием кредитного риска, определяется Кредитной политикой Группы ДОМ.РФ.

Управление кредитным риском осуществляется путем:

- ▶ установления системы внутренних триггеров и лимитов;
- ▶ установления продуктовой/региональной/отраслевой сегментации (в случае целесообразности);
- ▶ ранжирования клиентов;
- ▶ формирования резервов на возможные потери;
- ▶ мониторинга кредитного портфеля и кредитных сделок;
- ▶ планирования кредитного риска;
- ▶ учет кредитного риска в стоимости кредита;

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

- ▶ активного управления принятым кредитным риском в соответствии с внутренними нормативными документами Группы.

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

- ▶ выявление и анализ всех видов рисков, которые возникают у Группы в процессе осуществления операций, несущих кредитный риск;
- ▶ качественная и количественная оценка (измерение) отдельных видов кредитного риска;
- ▶ создание подсистемы отслеживания кредитных рисков на стадии возникновения негативных тенденций, а также подсистемы быстрого и адекватного реагирования, направленной на предотвращение или минимизацию риска;
- ▶ совершенствование стандартов и процедур андеррайтинга при выдаче и рефинансировании закладных, процедур сопровождения закладных;
- ▶ совершенствование стандартов оценки финансовой устойчивости контрагентов, по которым Группа может принимать кредитный риск;
- ▶ установление ограничений и лимитов на различные кредитные характеристики продуктов, инструментов и сделок;
- ▶ использование различных видов страхования;
- ▶ 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 закладных.

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, а также портфеля инфраструктурных займов. 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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Секьюритизация

Группа разрабатывает и внедряет стандарты секьюритизации ипотеки, в том числе путем выпуска односторонних 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 Группе;
- ▶ 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.

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, использующей информацию о скоринговых баллах бюро кредитных историй, СПАРК и аппликационный скоринг; модели прогноза уровня потерь при дефолте.

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

Проектное финансирование жилищного строительства

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 кредита 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 и иное кредитование

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

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

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

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Прочие финансовые активы

Основной прочий принимаемый Группой кредитный риск сосредоточен в сделках по размещению свободной ликвидности и операциях на финансовых рынках. Классификация прочих 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 кредитного риска по данным активам выполняется с использованием внутренних рейтинговых моделей.

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 2023 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.

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 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 всех финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям:

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

Также на индивидуальной основе производится оценка финансовых инструментов с наличием поручительства с покрытием кредитного требования менее 100%. В таком случае при расчете ОКУ учитывается как рейтинг клиента, так и рейтинг поручителя. 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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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.

Контрагентский риск

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

В рамках контрагентского риска рассматриваются операции по размещению средств в банках, казначейские операции с ценными бумагами, документарные операции и другие казначейские операции.

Контрагентский риск регулируется Кредитной политикой Группы, а также Порядком лимитирования и контроля контрагентского риска, содержащим процедуры установления, пересмотра и использования лимитов контрагентского риска.

Управление контрагентским риском осуществляется путем:

- ▶ установления системы внутренних триггеров и лимитов;
- ▶ ежедневного контроля соблюдения установленных триггеров и лимитов;
- ▶ структурирования лимитов и заключаемых в их рамках сделок;
- ▶ мер снижения принимаемого контрагентского риска (установление требований к обеспечению – при наличии, маржированию, наличию ликвидационного неттинга по сделкам и др.);
- ▶ формирования резервов на возможные потери;
- ▶ мониторинга финансового положения контрагентов;
- ▶ планирования контрагентского риска;
- ▶ стресс-тестирование;
- ▶ активного управления принятым контрагентским риском в соответствии с внутренними нормативными документами Группы.

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.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

В рамках риска концентрации кредитного риска оцениваются:

- ▶ риск концентрации группы заемщиков (риск, связанный со значительным объемом требований к одному заемщику или группе связанных контрагентов);
- ▶ 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 отдельном географическом регионе/субъекте РФ);
- ▶ 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.

Управление риском концентрации кредитного риска осуществляется путем:

- ▶ определения и контроля риск-аппетита;
- ▶ установления и мониторинга внутренних триггеров/лимитов;
- ▶ стресс-тестирование;
- ▶ установления отраслевой сегментации;
- ▶ ранжирования клиентов;
- ▶ формирования резервов на возможные потери;
- ▶ мониторинга кредитного портфеля и кредитных сделок;
- ▶ планирования уровня кредитного риска;
- ▶ активного управления принятым кредитным риском;
- ▶ быстрого реагирования для выявления на раннем этапе появления/роста рисков;
- ▶ определения периметра факторов концентрации кредитного риска;
- ▶ контроля соблюдения обязательных нормативов Банка России по риску концентрации;
- ▶ анализа финансово-хозяйственной деятельности заемщика/контрагента.

Концентрация финансовых активов и обязательств Группы по географическому признаку

По состоянию на 31 декабря 2023 года, а также по состоянию на 31 декабря 2022 года свыше 99% активов и обязательств Группы приходятся на Российскую Федерацию.

Государственные программы поддержки

Группа получает от государства возмещение недополученных доходов по следующим видам кредитов юридическим лицам:

- ▶ кредиты на финансирование жилищного строительства
 - в рамках правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданных в целях реализации проектов жилищного строительства (постановление Правительства от 30.04. 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 30.12. 2018 года № 1764));
- ▶ инфраструктурные займы
 - 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).

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Также Группа получает от государства возмещение недополученных доходов по кредитам физическим лицам (жилищные (ипотечные) кредиты в рамках исполнения программ «Семейная ипотека» и «Дальневосточная ипотека»).

В 2023 году сумма полученных доходов, включенных в состав процентных доходов по кредитам клиентам составила 23 987 млн рублей (2022 год: 18 288 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 возникновения 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.

Рыночный риск

Процентный риск банковской книги

Под процентным риском банковской книги понимается риск ухудшения финансового положения Группы вследствие снижения размера капитала, уровня доходов, стоимости активов в результате изменения процентных ставок на рынке по процентно-чувствительным активам и пассивам.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

Управление процентным риском банковской книги осуществляется Положением по управлению рыночным риском в Группе ДОМ.РФ и Политикой по управлению процентным риском в Группе ДОМ.РФ. Для достижения основной цели управления процентным риском решаются следующие задачи:

- ▶ идентификация и оценка уровня принимаемого процентного риска;
- ▶ определение Аппетита к риску в виде формализованных ограничений процентного
- ▶ соблюдение нормативных требований Банка России в сфере управления и контроля процентного риска для Организаций ДОМ.РФ, находящихся в рамках регулирования Банка России;
- ▶ регулярный мониторинг и контроль ограничений процентного риска;
- ▶ формирование отчетности об уровне процентного риска;
- ▶ разработка и совершенствование методологии, внедрение автоматизированных программных решений в области управления процентным риском;
- ▶ поддержание сбалансированной структуры активов и пассивов по срокам, валютам и инструментам с различным уровнем доходности и присущим им рискам для обеспечения оптимального соотношения риск/доходность.
- ▶ регулярное стресс-тестирование подверженности Группы процентному риску, в том числе для оценки устойчивости к изменению внутренних и внешних факторов;
- ▶ определение функций (полномочий и ответственности) подразделений, участвующих в процессе управления процентным риском;
- ▶ разработка и вынесение на рассмотрение органов управления и Комитета по рискам решений, направленных на оптимизацию и снижение процентного риска, в том числе предложений по системе ограничений процентного риска.

Процентный риск по финансовым инструментам БК и ТК

Под процентным риском по финансовым инструментам БК и ТК понимается риск ухудшения финансового положения Группы вследствие снижения размера капитала, уровня доходов, стоимости активов в результате изменения процентных ставок на рынке по процентно-чувствительным активам.

Система управления риском определяется Положением по управлению рыночным риском в Группе.

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 Группы.

Управление процентным риском по финансовым инструментам БК и ТК в Группе включает следующие основные элементы:

- ▶ идентификацию и оценку процентного риска;
- ▶ ограничения процентного риска;
- ▶ процедуры установления/пересмотра ограничений на процентный риск и минимизации процентного риска;
- ▶ контроль соблюдения ограничений процентного риска;

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

- ▶ порядок действий на случай выявления нарушения ограничений на показатели процентного риска;
- ▶ инструменты снижения и ограничения процентного риска;
- ▶ стресс-тестирование процентного риска;
- ▶ отчетность по процентному риску;
- ▶ требования к автоматизированным системам, данным и портфелям финансовых инструментов.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет с результатами анализа процентного гэпа (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.

Валютный риск

Валютный риск – это риск возникновения убытков или снижения прибыли, связанный с изменением курсов иностранных валют и (или) золота. Группа установила лимиты по позициям в иностранной валюте, основываясь на ограничениях Банка России. Позиции отслеживаются ежедневно.

Группа не имеет значительных чистых валютных позиций по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года; изменение валютных курсов не оказывает существенное влияние на консолидированный отчет о прибылях и убытках, а также на капитал Группы.

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.

Операционный риск Группы включает в себя следующие подвиды:

- ▶ операционный риск без признаков специализированного – риск возникновения прямых и косвенных потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Группы ДОМ.РФ, действий персонала и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий;
- ▶ 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 ДОМ.РФ;
- ▶ риск информационных систем – риск отказа и/или нарушения функционирования применяемых Группой ДОМ.РФ информационных систем и/или несоответствия их функциональных возможностей и характеристик потребностям Группы ДОМ.РФ;
- ▶ риск платежных систем – риск оказания услуг платежной инфраструктуры, не соответствующих требованиям к оказанию услуг, вследствие возникновения у субъектов платежной системы сбоев, отказов и аварий в работе информационных и технологических систем, недостатков в организации и выполнении технологических и управленческих процессов, ошибок или противоправных действий персонала субъектов платежной системы либо вследствие воздействия событий, причины возникновения которых не связаны с деятельностью субъектов платежной системы, включая чрезвычайные ситуации, ошибочные или противоправные действия третьих лиц;

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

- ▶ правовой риск – риск возникновения убытков вследствие нарушения условий заключенных договоров, допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (например, неправильные юридические консультации или неверное составление документов, в том числе 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 (Группы) нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нахождения филиалов и/или дочерних обществ Группы ДОМ.РФ, юридических лиц, в отношении которых ДОМ.РФ осуществляет контроль или значительное влияние, а также контрагентов Группы ДОМ.РФ под юрисдикцией различных государств;
- ▶ риск ошибок в процессах осуществления внутреннего контроля – риск, состоящий в недостатках и нарушениях системы внутреннего контроля, в том числе нарушениях правил внутреннего контроля в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, нарушениях внутренних правил совершения операций и сделок;
- ▶ риск персонала – риск ошибок процесса управления персоналом, состоящий в недостатках и нарушениях внутренних процессов Группы ДОМ.РФ в управлении персоналом, в том числе при подборе, найме, адаптации, сопровождении основного этапа трудовой деятельности, увольнении, обеспечении безопасности и охраны труда, социальной поддержки, в системе вознаграждения и компенсации;
- ▶ риск непрерывности деятельности – риск нарушения способности Группы ДОМ.РФ поддерживать собственную операционную устойчивость, включающую обеспечение непрерывности осуществления критически важных процессов и критически важных операций, а также изменений процессов Группы ДОМ.РФ или действий третьих лиц, включая нарушения операционной надежности;
- ▶ проектный риск – риск ошибок в управлении проектами, состоящий в недостатках и нарушениях организации процессов управления проектной деятельностью, направленных на изменение систем функционирования и поддержания работоспособности Группы ДОМ.РФ;
- ▶ управленческий риск – риск ошибок в управленческих процессах, состоящий в недостатках и нарушениях внутренних процессов Группы ДОМ.РФ, недостатках принятия решений по сделкам и операциям, внутрихозяйственной деятельности;
- ▶ поведенческий риск – риск потерь средств клиентов, контрагентов, работников и третьих лиц (не компенсированных Группой ДОМ.РФ) вследствие нарушения Группой ДОМ.РФ кодексов профессиональной этики, рыночных практик, правил поведения при продаже финансовых инструментов и услуг.

В силу факторов возникновения и форм проявления операционному риску подвержены все направления деятельности АО «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций. В целях эффективного управления операционным риском Группы ДОМ.РФ 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.

Положение по управлению операционным риском Группы ДОМ.РФ определяет цели и процессы управления операционным риском.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет, отражающий текущий уровень операционного риска, основанный на данных о фактически понесенных Группой потерях от реализации операционного риска, причинах возникновения таких событий, сведениях о качественных и количественных характеристиках и показателях бизнес-процессов, результатах учета выявленных операционных рисков, сопутствующих деятельности Группы, а также иных сведений о внутренних и внешних условиях и обстоятельствах ведения деятельности Группы.

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;

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

- ▶ мониторинг уровня операционного риска с использованием ключевых индикаторов риска;
- ▶ проведение стресс-тестирования операционного риска;
- ▶ обеспечение непрерывности и восстановления деятельности;
- ▶ развитие и поддержание риск-ориентированной внутренней корпоративной культуры.

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 модельный риск к числу значимых рисков.

Управление модельным риском регулируется Политикой управления модельным риском Группы ДОМ.РФ и Положением по управлению операционным риском Группы ДОМ.РФ.

Для управления риском в Группе устанавливаются процедуры мониторинга и контроля качества моделей, включающие в первую очередь проведение их валидации. в 2023 году в Группе было проведено 27 внутренних валидаций.

Валидация подразделяется на два основных типа: первичная и периодическая. Первичная валидация осуществляется после разработки новых моделей, включая перекалиброванные, перед внедрением модели в промышленную эксплуатацию. Периодическая валидация – это анализ эффективности модели за определенный период времени в течение этапа ее использования 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 ее пользователей или по результатам постоянного мониторинга.

Управление модельным риском осуществляется путем:

- ▶ проведения регулярной независимой валидации моделей;
- ▶ проведения регулярного мониторинга функционирования моделей;
- ▶ контроля за внедрением моделей в промышленную эксплуатацию;
- ▶ контроля за своевременностью калибровки моделей;
- ▶ контроля качества валидации моделей;
- ▶ выявления недостоверности и неполноты данных, использованных при разработке и валидации моделей;
- ▶ выявления ошибок в интерпретации результатов моделей.

Риск вложения в недвижимость

Риск вложений в недвижимость – это риск возникновения потерь в случае снижения реальной справедливой стоимости вложений в недвижимость. Управляется Положением о системе управления рисками и капиталом Группы ДОМ.РФ.

Управление риском вложения в недвижимость осуществляется путем:

- ▶ установления системы внутренних лимитов;
- ▶ стресс-тестирования;
- ▶ мониторинга цены недвижимости;
- ▶ планирования риска;
- ▶ активного управления принятыми рисками;
- ▶ минимизация потерь.

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риски устойчивого развития

Управление рисками устойчивого развития осуществляется путем их интеграции в общую систему управления рисками Группы. В рамках процедуры идентификации значимых рисков деятельности Группы на 2023-2024 годы риски устойчивого развития были выделены в отдельную группу рисков, как потенциально значимые риски.

Риски устойчивого развития включают следующие риски и их возможное негативное воздействие на Группу ДОМ.РФ:

- ▶ Физические климатические риски – риски, связанные с природными явлениями, возникающие вследствие изменения климата;
- ▶ Переходные климатические риски – риски, связанные с переходом к низкоуглеродной экономике, в том числе с мерами, предпринимаемыми правительствами и органами регулирования различных стран, направленными на предотвращение климатических изменений;
- ▶ Социальные риски – риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба из-за недостатков социального управления как самой организации, так и влиянием ее деятельности на заинтересованные стороны: клиентов, поставщиков, органы власти, местные сообщества и т.п.;
- ▶ 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.

Принципы управления рисками устойчивого развития закреплены в Положении о системе управления рисками и капиталом, а также в Политике группы ДОМ.РФ в области устойчивого развития.

Управление климатическими и экологическими рисками осуществляется с учетом Информационного письма Банка России об учете климатических рисков (№ ИН-015-53/1) и Информационного письма Банка России об учете климатических рисков в деятельности отдельных участников финансового рынка (№ ИН-015-38/64) путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данных рисков, а также в рамках общей системы риск-менеджмента при принятии решений о финансировании проектов.

Управление социальными рисками осуществляется путем:

- ▶ обеспечения конкурентного социального пакета сотрудников организации, включающего добровольное медицинское страхование, компенсацию занятий спортом, обучения и прочие элементы;
- ▶ поддержания комфортных и безопасных условий труда;
- ▶ соблюдения Кодекса корпоративной этики сотрудниками;
- ▶ обеспечения равного доступа к продуктам и услугам Группы для клиентов и партнеров;
- ▶ поддержки граждан по вопросам ипотечного рынка и финансовой грамотности.

Управление рисками корпоративного управления осуществляются путем:

- ▶ выстраивания многоуровневой системы корпоративного управления, соответствующей лучшим практикам, а также нормативным актам Росимущества и Банка России;
- ▶ формирования независимых служб Управления рисками и Внутреннего аудита, обеспечивающих эффективность контроля уровня принимаемых рисков;
- ▶ внедрения и соблюдения политики противодействия коррупции и мошенничеству;
- ▶ прозрачного и своевременного раскрытия информации о результатах деятельности Группы.

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;

28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

- ▶ 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.

В рамках управления рисками устойчивого развития также проводится стресс-тестирование рисков.

Оценка и мониторинг рисков устойчивого развития

В процессе предоставления проектного финансирования Группа учитывает экологические и социальные риски проектов. Кредитный договор/договор займа 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 согласованной Банком. 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 2023 года и 31 декабря 2022 года. Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам, а также потоками по прочим ипотечным активам, обеспеченным закладными.

	<i>До востребо- вания и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просро- ченные</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	656 494	14 865	-	-	-	-	-	-	-	671 359
Средства в финансовых учреждениях	4 408	-	3 801	-	-	-	-	-	-	8 209
Инвестиционные ценные бумаги	-	109	3 664	49 621	25 848	24 633	203	-	5	104 083
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	21 874	60 598	209 144	740 156	369 897	107 778	364 288	9 289	-	1 883 024
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 772	283	31 133	703 596	292 005	10 777	73	533	-	1 040 172
Прочие кредиты, займы и требования к клиентам	1 387	5 507	23 333	85 801	95 805	14 512	6 705	3 032	-	236 082
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	-	-	-	-	-	-	-	-	118	118
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	67 823	67 823
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	17 790	17 790
Требования по текущему налогу на прибыль	-	1 336	-	-	-	-	-	-	-	1 336
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	6 177	6 177
Прочие активы	5 037	15 008	1 650	6 207	1 449	11	1	663	23 090	53 116
Итого активы	690 972	97 706	272 725	1 585 381	785 004	157 711	371 270	13 517	115 003	4 089 289
Обязательства										
Средства финансовых учреждений	167 354	54 491	-	-	-	-	-	-	-	221 845
Средства клиентов	637 583	263 615	371 182	492 999	-	-	2	-	119	1 765 500
Облигации выпущенные	13 884	70 841	270 876	888 475	428 571	-	-	-	-	1 672 647
Прочие заемные средства, в том числе:	2 049	289	1 198	15 725	2 149	3 542	24 819	-	-	49 771
<i>Обязательства по аренде</i>	<i>1</i>	<i>289</i>	<i>1 198</i>	<i>1 198</i>	<i>68</i>	<i>1</i>	<i>8</i>	-	-	<i>2 763</i>
Оценочные обязательства	44	33	2 843	11 743	1 087	11	134	-	-	15 895
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	174	174
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	2 185	2 185
Прочие обязательства	18 681	3 285	1 847	3 341	473	-	-	314	5 307	33 248
Итого обязательства	839 595	392 554	647 946	1 412 283	432 280	3 553	24 955	314	7 785	3 761 265
Истая позиция по состоянию на 31 декабря 2023 года	(148 623)	(294 848)	(375 221)	173 098	352 724	154 158	346 315	13 203	107 218	328 024
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2023 года	(148 623)	(443 471)	(818 692)	(645 594)	(292 870)	(138 712)	207 603	220 806	328 024	



29. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просро- ченные</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	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
Обязательства										
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>	2	259	722	1 631	5	1	6	-	-	2 626
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	

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 таблицах ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, офисной и инвестиционной недвижимости и земли в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансо- вая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный (расход) / доход</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	291 767	291 767	291 767	-
Инвестиционные ценные бумаги	88 719	14 765	599	104 083	104 083	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	67 823	67 823	67 823	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 149	1 149	1 149	-
Прочие финансовые активы	-	479	32	511	511	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	4 192	667 167	-	671 359	671 359	-
Средства в финансовых учреждениях	-	8 209	-	8 209	8 209	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	1 821 681	1 821 681	1 883 024	(61 343)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	-	-	742 652	742 652	758 197	(15 545)
Прочие кредиты и займы	-	-	227 297	227 297	226 290	1 007
Прочие финансовые активы	-	-	29 766	29 766	29 766	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2023 года	92 911	690 620	3 182 766	3 966 297	4 042 178	(75 881)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	9 547	63	3 879	13 489	13 489	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	221 845	-	221 845	221 845	-
Средства клиентов	-	-	1 764 045	1 764 045	1 765 500	1 455
Облигации выпущенные	129 199	297 474	1 154 202	1 580 875	1 672 647	91 772
Прочие заемные средства	2 081	45 789	-	47 870	49 771	1 901
Прочие финансовые обязательства	-	-	12 485	12 485	12 485	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2023 года	140 827	565 171	2 934 611	3 640 609	3 735 737	95 128

30. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

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

Инвестиционные ценные бумаги

Инвестиционные ценные бумаги, стоимость которых определяется при помощи методики оценки, представлены главным образом ценными бумагами, по которым отсутствуют активные торги. Стоимость этих активов определяется с использованием методик оценки, для которых все, 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, за исключением выданных в рамках программ субсидирования ипотеки, определяется на основании модели дисконтирования денежных потоков. Модель использует ряд наблюдаемых и ненаблюдаемых на рынке входящих данных, примерами которых являются ставка дисконтирования и кредитный спрэд.

Справедливая стоимость кредитов, выданных в рамках программ субсидирования ипотеки, определяется через соотношение между фактической надбавкой к Ключевой ставке по кредиту и требуемой надбавкой к Ключевой ставке по выпускам ИЦБ ДОМ.РФ с плавающей ставкой купона.

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.

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:



30. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые обязательства</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиен- там</i>	<i>Инвести- ционная недвижимость</i>	<i>Офисная недвижимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2022 года	(2 561)	-	74 617	38 484	1 919	112 459
Выдача/приобретение	(338)	7 801	102 135	3 088	-	112 686
Погашение/выбытие	1 059	(8 814)	(28 913)	(14)	(520)	(37 202)
Перевод в Уровень 3	-	9 474	-	-	-	9 474
Процентные доходы, отраженные в отчете о прибылях и убытках	-	367	9 201	-	-	9 568
Переоценка, отраженная в 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 отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(34)	(34)
НДС к возмещению	-	-	-	(182)	-	(182)
31 декабря 2022 года	(3 288)	5 431	156 771	45 146	1 426	205 486
Выдача/приобретение	457	269	190 996	22 140	23	213 885
Погашение/выбытие	1 676	(4 375)	(67 038)	(141)	-	(69 878)
Перевод из Уровня 3	-	(1 438)	-	-	-	(1 438)
Процентные доходы, отраженные в отчете о прибылях и убытках	-	91	21 953	-	-	22 044
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	(2 692)	622	(10 915)	678	(93)	(12 400)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(1)	-	-	(36)	(37)
Реклассификация объектов из состава основных средств в прочие здания	-	-	-	-	(132)	(132)
Амортизация, отраженная в отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(39)	(39)
31 декабря 2023 года	(3 847)	599	291 767	67 823	1 149	357 491

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 от Банка России, полученных в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займов, обеспеченных залладными; 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, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Контрагент	Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях	Кредиты клиентам	Инвестиционные ценные бумаги	Прочие активы	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Прочие обязательства	Неиспользованные кредитные линии	Гарантии исполнения обязательств и Аккредитивы
Контрагент 1	44 549	425 476	-	249	-	181	-	517	-	-
Контрагент 2	301 199	-	-	121	129 600	-	-	9 571	-	-
Контрагент 3	176 559	-	-	-	-	8 902	-	-	-	-
Контрагент 4	104 027	-	5	19	-	1 867	-	11	-	-
Контрагент 5	-	414	-	-	-	-	35 850	14	57 585	-
Контрагент 6	-	-	48 255	12 343	-	-	-	-	-	-
Контрагент 7	-	-	-	-	51 975	-	-	-	-	-
Контрагент 8	-	31 442	-	-	-	-	14 893	-	4 380	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	48 623	-	-	-
Контрагент 10	319	-	-	-	-	-	46 631	-	-	-
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	39 592	-	-	-
Контрагент 12	-	-	6 567	-	-	-	-	-	30 000	-
Контрагент 13	-	10 273	-	34	-	-	1 755	7	16 653	-
Контрагент 14	-	705	-	2	-	-	3	-	24 771	-
Контрагент 15	-	-	-	-	-	24 811	-	-	-	-
Контрагент 16	-	3 734	-	17	-	-	15	3	16 972	-
Контрагент 17	20 017	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Контрагент 18	-	-	-	-	20 017	-	-	-	-	-
Контрагент 19	-	-	-	-	-	-	1	-	18 620	-
Контрагент 20	-	9 581	-	38	-	-	6 143	7	-	-

31. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами, по состоянию на 31 декабря 2022 года, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2023 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 2022 года (Контрагент 21):

Контрагент	Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях	Кредиты клиентам	Инвестиционные ценные бумаги	Прочие активы	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Прочие обязательства	Неиспользованные кредитные линии	Гарантии исполнения обязательств и Аккредитивы
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	23 230	-	-	596	750	625	-	4	-	-
Контрагент 5	-	-	-	5	-	-	120 816	-	-	-
Контрагент 6	-	-	22 081	13 901	-	-	-	-	-	-
Контрагент 7	-	-	-	-	97 562	-	-	-	-	-
Контрагент 8	-	25 966	-	25	-	-	21 256	4	9 441	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	78 359	-	-	-
Контрагент 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 12	-	-	5 223	-	-	-	-	-	17 119	-
Контрагент 13	-	8 914	-	17	-	-	6	4	18 347	-
Контрагент 14	-	646	-	2	-	-	-	-	24 805	-
Контрагент 15	10 003	-	2 302	35	37 442	39 327	1	9	-	-
Контрагент 16	-	730	-	3	-	-	27	1	19 540	-
Контрагент 17	15 003	-	699	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 20	-	6 609	-	26	-	-	-	5	3 383	-
Контрагент 21	-	-	-	-	-	-	40 340	-	-	-
Контрагент 22	-	-	-	-	-	-	25 284	-	-	-
Контрагент 23	-	-	-	-	-	-	20 040	-	-	-
Контрагент 24	-	5 394	-	31	-	-	591	6	10 352	-
Контрагент 25	-	14 233	-	-	-	-	543	-	36	44
Контрагент 26	-	2 931	-	15	-	-	167	2	11 360	-

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2023 год, включая заработную плату, переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 813 млн рублей (за 2022 год: расход в размере 691 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 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 2023 год и 2022 год:

	<i>Компания 1</i>
На 1 января 2022 года	329
Убыток, отнесенный на неконтрольные доли участия в течение года	(70)
На 31 декабря 2022 года	259
Прибыль, отнесенная на неконтрольные доли участия в течение года	107
На 31 декабря 2023 года	366

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года неконтрольные доли участия относятся к Компании 1. По состоянию на 31 декабря 2023 года неконтрольная доля участия составляет 17,24% (31 декабря 2022 года: 17,24%).

В таблице ниже представлена информация о чистых активах Компании 1:

	<i>31 декабря 2023 года</i>	<i>31 декабря 2022 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	1 156	1 516
Прочие кредиты и займы	2 886	1 162
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	118	123
Основные средства и нематериальные активы	2 208	2 209
Отложенные налоговые активы	373	190
Прочие активы	6 052	4 758
Итого активы	12 793	9 958
Прочие заемные средства	3 920	3 541
Оценочные обязательства	386	170
Обязательства по текущему налогу на прибыль	148	-
Прочие обязательства	4 353	2 942
Итого обязательства	8 807	6 653
Чистые активы	3 986	3 305

33. Переданные финансовые активы и взаимозачет

В таблице ниже отражены переданные финансовые активы и заложенные активы:

	<i>31 декабря 2023 года</i>		<i>31 декабря 2022 года</i>	
	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Текущая стоимость связанного обязательства Средства финансовых учреждений</i>	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Облигации выпущенные</i>
Инвестиционные ценные бумаги	6 117	6 117	-	-
Кредиты клиентам	1 263 857	-	1 440 282	915 359
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	845 289	-	995 897	566 969
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	418 568	-	444 385	348 390
Итого	1 269 974	6 117	1 440 282	915 359

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.

35. Существенные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Ниже представлены новые стандарты, поправки и разъяснения, которые вступили в силу с 1 января 2023 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» новый стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. МСФО (IFRS) 17 заменил собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия.

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

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

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

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

Кредитные договоры, 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 (например, кредитов, предусматривающих освобождение от их погашения в случае смерти заемщика), кредитор имеют право выбора применять МСФО (IFRS) 9 или МСФО (IFRS) 17. Такое решение принимается на уровне портфеля и не подлежит пересмотру.

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.

Организация должна применять поправки в отношении операций, совершенных на дату начала самого раннего из представленных сравнительных периодов или после этой даты.

На начало самого раннего из представленных сравнительных периодов организация также должна 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.

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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.

МСФО (IAS) 1 и Практические рекомендации № 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, однако поправки к Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО содержат необязательное руководство в отношении применения определения существенности к информации об учетной политике, и обязательная дата вступления в силу данных поправок отсутствует.

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.

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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.

Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия

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.

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. Существенные принципы учетной политики (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 2023 года и 31 декабря 2022 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.

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

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. Существенные принципы учетной политики (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 финансовые гарантии.

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. Риском по договору с гарантией исполнения является возможность невыполнения предусмотренной договором обязанности другой стороной. Если договор предусматривает наличие у выпустившей гарантию стороны право регресса, то есть наличие договорного права на возмещение клиентом уплаченных сумм, то гарантия исполнения может учитываться аналогично учету условных обязательств кредитного характера в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Если право регресса отсутствует, такая гарантия учитывается в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

35. Существенные принципы учетной политики (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.

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 формирования рынка доступного жилья, отражаются в составе денежных средств и их эквивалентов.

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

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

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

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

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Ценные бумаги, переданные на условиях займа контрагентам, продолжают отражаться в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении. Ценные бумаги, привлеченные на условиях займа, отражаются в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении только при их реализации третьим лицам. В этом случае сделка купли-продажи учитывается в обобщенном консолидированном отчете о совокупном доходе в составе доходов за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости. Обязательство по возврату таких ценных бумаг отражается по справедливой стоимости в составе 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, определяющий изменение некоторых или всех денежных потоков, которые в противном случае определялись бы договором, согласно оговоренной процентной ставке, цене финансового инструмента, цене товара, валютному курсу, индексу цен или ставок, кредитному рейтингу или кредитному индексу, или какой-либо другой переменной, при условии, что в случае с нефинансовой переменной, она не является специфичной для какой-либо из сторон по договору. Производный инструмент, который привязан к финансовому инструменту, однако по договору может быть передан независимо от такого инструмента или заключен с другим контрагентом, является не встроенным производным инструментом, а отдельным финансовым инструментом.

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

Финансовые обязательства

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

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

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда

Группа в качестве арендатора

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

Активы в форме права пользования

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

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды.

После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

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.

В случае приобретения инвестиционной недвижимости на условиях рассрочки, первоначальная стоимость такой недвижимости признается по стоимости данного объекта при условии немедленной оплаты. Разница между признанной стоимостью объекта и общей суммой выплаченного за него возмещения признается в качестве расходов на выплату вмененных процентов в течение срока рассрочки. При этом в случае приобретения строящейся недвижимости признание происходит по мере строительства объекта. Превышение суммы произведенных оплат над стоимостью в степени строительной готовности учитывается как авансы в составе инвестиционной недвижимости и подлежит тестированию на обесценение согласно МСФО (IAS) 36.

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.

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

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.

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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

Списание

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

Финансовые обязательства

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

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

Налогообложение

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

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

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

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

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

Основные средства

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

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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 рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

	Годы
Здания	30-50
Мебель и принадлежности	2-5
Оргтехника и оборудование	2-7
Прочие	2-5

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

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.

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.

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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 обобщенной 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.

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.

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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).

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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».

Особенности учета выручки и капитализации оплаченных компенсаций в составе расходов будущих периодов в рамках деятельности агента

В соответствии с п. 2 ч. 4.3. ст. 12 Закона № 161-ФЗ Организация может осуществлять платежи в пользу федерального бюджета, выплата предыдущему правообладателю объекта недвижимого имущества, выплаты организациям, которые не являются предыдущими правообладателями объектов (далее – «Компенсация»).

В момент осуществления выплаты Компенсации, Группа признает в учете актив в виде выплаченной денежной Компенсации в составе прочих нефинансовых активов.

Согласно п. В36 МСФО (IFRS) 15 Организация признает в учете вознаграждение от заключения договора по продаже/аренде земельных участков или иных объектов недвижимого имущества в виде выручки от первоначального признания договора аренды/купли-продажи за вычетом уплаченной Компенсации (отражение выручки на нетто основе).

При заключении договора аренды земельных участков, по которым была выплата Компенсации, актив будет погашаться по мере поступления арендных платежей. В случае, если договор аренды будет исполнен, а актив в виде выплаченной Компенсации не будет полностью погашен, Организация признает остаточную стоимость актива в расходах. До момента зачета актив в виде выплаченной денежной компенсации будет подлежать тесту на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36. Организация проводит тест на обесценение актива не реже одного раза в год на конец отчетного периода.

Прочая выручка

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

Секьюритизация вида «замена кредитора»

В рамках сделок секьюритизации вида «замена кредитора» первоначальный кредитор реализует Группе 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 поправки и разъяснения к стандартам, которые были выпущены на дату публикации финансовой отчетности Группы, но не обязательны к применению и досрочно не были применены Группой в финансовой отчетности за 2023 год.

Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные»

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»).

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение.

В настоящее время Группа анализирует возможное влияние данных поправок на текущую классификацию обязательств, необходимость пересмотра условий по существующим договорам займа, а также возможность досрочного применения.

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 на текущую оценку арендных платежей по таким операциям, а также возможность досрочного применения.

Поправки к МСФО (IAS) 21 – «Ограничения конвертируемости валют»

20 августа 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и дают разъяснения.

В поправках разъясняется следующее:

- ▶ валюта является конвертируемой в другую валюту, если организация имеет возможность получить другую валюту в пределах срока, допускающего обычную административную задержку и посредством рынка или с использованием механизмов обмена валют, при которых операция обмена приводит к возникновению юридически защищенных прав и обязательств;
- ▶ организации должны оценивать, является ли валюта конвертируемой на дату оценки и для определенной цели. Если организация не может получить более чем незначительную сумму другой валюты на дату оценки для определенных целей, то валюта не является конвертируемой для данных целей;

35. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

- ▶ в ситуации, когда имеется несколько обменных курсов, указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую, следует применить курс на первую дату, на которую можно осуществить обмен, отменено. В таких случаях необходимо будет оценить текущий обменный курс;
- ▶ дополнены требования к раскрытию информации.

Изменения вступают в силу, начиная с годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты. Досрочное применение разрешено.

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.

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).

36. Существенные суждения и оценки (продолжение)

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, 16.

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

С 31 декабря 2023 года по дату выпуска настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности не произошло требующих раскрытия событий.