



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2024 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. Изменения в учетной политике	12
4. Процентные доходы и расходы	15
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	15
6. Комиссионные доходы и расходы	16
7. Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	17
8. Выручка по договорам с покупателями/клиентами	17
9. Административно-хозяйственные расходы	18
10. Налог на прибыль	19
11. Денежные средства и их эквиваленты	21
12. Средства в финансовых учреждениях	21
13. Инвестиционные ценные бумаги	22
14. Кредиты клиентам	24
15. Инвестиционная недвижимость	37
16. Основные средства и нематериальные активы	38
17. Прочие активы	41
18. Средства финансовых учреждений	42
19. Средства клиентов	43
20. Облигации выпущенные	44
21. Прочие заемные средства	46
22. Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	47
23. Прочие обязательства	48
24. Капитал	49
25. Договорные и условные обязательства	50
26. Информация по сегментам	53
27. Структурированные компании	59
28. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	59
29. Управление финансовыми рисками	60
30. Анализ сроков погашения активов и обязательств	77
31. Оценка справедливой стоимости	79
32. Операции со связанными сторонами	85
33. Неконтрольные доли участия	88
34. Переданные финансовые активы и взаимозачет	89
35. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	90
36. Существенные принципы учетной политики	91
37. Существенные суждения и оценки	104
38. Переклассификации	106
39. События после отчетной даты	107

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 2024 год, обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 г., обобщенного консолидированного отчета о движении денежных средств и обобщенного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2024 год, а также соответствующих примечаний, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.10-2012) 2E8E5A1C903ABA5540D3019A2BB9F48C605F95C9010F941AD286C5F60DD065403CF64D5A853085308CC1ABB54A214FBAB878771BFC3D1FCC6CD22BA84924CC2F, составлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций (далее – «Группа») за 2024 год, подготовленной в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО (далее – «проаудированная консолидированная финансовая отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая обобщенная консолидированная финансовая отчетность, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.10-2012) 2E8E5A1C903ABA5540D3019A2BB9F48C605F95C9010F941AD286C5F60DD065403CF64D5A853085308CC1ABB54A214FBAB878771BFC3D1FCC6CD22BA84924CC2F, 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 со 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 17 февраля 2025 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».

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 055171ED00DBB16F9841133CE8E0AC72F1
Владелец Сулова Ольга Алексеевна
Действителен с 29.08.2024 по 29.08.2025

Сулова Ольга Алексеевна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
на основании доверенности б/н от 30 августа 2024 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906109708)

17 февраля 2025 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

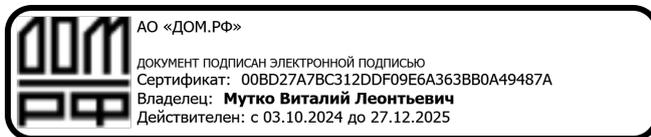
Наименование: АО «ДОМ.РФ»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках

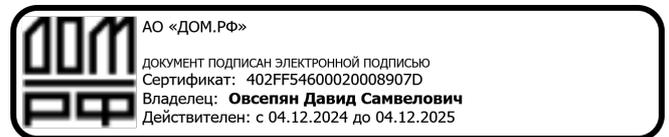
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2024 год	2023 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		568 132	257 596
Прочие процентные доходы		48 995	21 953
Процентные расходы		(490 017)	(197 653)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(5 138)	(3 159)
Чистые процентные доходы	4	121 972	78 737
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	5	(18 386)	(12 669)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		103 586	66 068
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	8	11 622	10 983
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(1 041)	(1 148)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	15	5 574	2 726
Комиссионные доходы	6	8 646	6 419
Комиссионные расходы	6	(1 392)	(932)
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	7	2 053	15 568
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам		(378)	788
Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(6 478)	(10 847)
(Создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки	5	(2 367)	537
Создание прочих резервов	5	(10 290)	(2 759)
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		7 102	164
Непроцентные доходы		13 051	21 499
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		20 533	15 608
Расходы по прочим видам деятельности		(19 061)	(14 364)
Доход по прочим видам деятельности	8	1 472	1 244
Операционные доходы		118 109	88 811
Административно-хозяйственные расходы	9	(39 354)	(33 186)
Амортизация		(3 949)	(3 233)
Прибыль до налогообложения		74 806	52 392
Расход по налогу на прибыль	10	(9 056)	(5 173)
Чистая прибыль		65 750	47 219
Чистая прибыль, приходящаяся на:			
Акционера АО «ДОМ.РФ»		65 614	47 112
Неконтрольные доли участия		136	107

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 февраля 2025 года.



Мутко В.Л.
 Генеральный директор



Овсеян Д.С.
 Финансовый директор

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

	2024 год	2023 год
Чистая прибыль	65 750	47 219
Нереализованная прибыль/(убыток) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	2 478	(608)
Реализованные убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	879	129
Итого прочий совокупный доход/(убыток), подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	3 357	(479)
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	(143)	(36)
Итого прочий совокупный убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(143)	(36)
Общий совокупный доход	68 964	46 704
Общий совокупный доход, приходящийся на:		
Акционера АО «ДОМ.РФ»	68 828	46 597
Неконтрольные доли участия	136	107

**Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	11	788 041	671 359
Средства в финансовых учреждениях	12	29 355	8 209
Инвестиционные ценные бумаги	13	334 184	104 083
- в том числе заложенные по договорам «репо»		36 543	6 117
Кредиты, предоставленные клиентам	14	4 220 445	3 159 278
Инвестиции в ассоциированные компании		132	118
Инвестиционная недвижимость	15	114 126	67 823
Основные средства и нематериальные активы		19 671	17 790
Требования по текущему налогу на прибыль		294	1 336
Отложенные налоговые активы	10	6 641	6 177
Прочие активы	17	55 593	53 116
Итого активы		5 568 482	4 089 289
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	18	563 863	221 845
Средства клиентов	19	2 467 942	1 765 500
Облигации выпущенные	20	2 035 629	1 672 647
Прочие заемные средства	21	52 592	49 771
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	22	27 523	15 895
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 749	586
Отложенные налоговые обязательства	10	3 011	2 185
Прочие обязательства	23	36 337	32 836
Итого обязательства		5 188 646	3 761 265
Собственные средства			
Акционерный капитал	24	226 766	226 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		2 530	(827)
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		506	649
Нераспределенная прибыль		149 808	101 070
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»		379 610	327 658
Неконтрольные доли участия		226	366
Итого собственные средства		379 836	328 024
Итого обязательства и собственные средства		5 568 482	4 089 289

**Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств**

(в миллионах российских рублей)

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	511 401	245 895
Проценты уплаченные	(479 322)	(179 791)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(4 614)	(3 020)
Комиссии полученные	6 186	4 950
Комиссии уплаченные	(1 019)	(756)
Доходы по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные	(76)	-
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	19 925	17 121
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(23 618)	(17 141)
Доходы, связанные с деятельностью агента РФ, полученные	14 660	11 679
Расходы, связанные с деятельностью агента РФ, уплаченные	(2 510)	(1 997)
Прочие полученные операционные доходы	17 546	3 444
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(38 156)	(29 204)
Налог на прибыль уплаченный	(6 522)	(6 984)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	13 881	44 196
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	(20 498)	(5 785)
Кредиты, предоставленные клиентам	(1 049 281)	(1 003 175)
Прочие активы	757	(2 867)
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	715 137	636 988
Средства финансовых учреждений	337 549	(3 764)
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	(233)	(514)
Прочие обязательства	(4 348)	7 123
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности	(7 036)	(327 798)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(308 109)	(98 209)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	71 197	30 612
Приобретение инвестиционной недвижимости	(43 999)	(22 140)
Реализация инвестиционной недвижимости	368	141
Дивиденды полученные	-	50
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(5 375)	(6 019)
Продажа основных средств	29	279
Чистое (расходование) денежных средств в инвестиционной деятельности	(285 889)	(95 286)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	35 729 027	770 428
Выкуп и погашение облигаций	35 (304 670)	(293 361)
Получение прочих заемных средств	35 6 029	15 738
Погашение прочих заемных средств	35 (3 079)	(4 946)
Приобретение неконтрольных долей участия	-	-
Дивиденды уплаченные	24 (14 710)	(13 771)
Выплаты некоммерческой организации	24 (2 000)	(7 950)
Выпуск акций	-	87 000
Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности	410 123	553 138
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(181)	4 925
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(335)	(147)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	116 682	134 832
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	671 359	536 527
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	788 041	671 359

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.

Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

		Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
Прим.	Акционерный капитал						
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 убыток	-	(479)	(36)	-	(515)	-	(515)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(479)	224	46 852	46 597	107	46 704
Дивиденды	24	-	-	(15 059)	(15 059)	-	(15 059)
Распределение в некоммерческую организацию	24	-	-	(7 950)	(7 950)	-	(7 950)
Увеличение акционерного капитала	24	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
Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 года	226 766	(827)	649	101 070	327 658	366	328 024
Влияние изменений в учетной политике	-	-	-	54	54	-	54
Остаток по состоянию на 1 января 2024 года	226 766	(827)	649	101 124	327 712	366	328 078
Чистая прибыль	-	-	-	65 614	65 614	136	65 750
Прочий совокупный доход/(убыток)	-	3 357	(143)	-	3 214	-	3 214
Общий совокупный доход/(убыток)	-	3 357	(143)	65 614	68 828	136	68 964
Дивиденды	24	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Распределение в некоммерческую организацию	24	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Выбытие основных средств	-	-	-	115	115	-	115
Выбытие неконтрольной доли	-	-	-	(198)	(198)	(276)	(474)
Прочее	-	-	-	153	153	-	153
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года	226 766	2 530	506	149 808	379 610	226	379 836

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.



1. Общая информация

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

- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- ▶ развитие механизма облигаций для финансирования инфраструктуры;
- ▶ вовлечение, градостроительная подготовка и предоставление в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для целей жилищного строительства;
- ▶ финансирование жилищного строительства и развитие уполномоченного банка в сфере жилищного строительства;
- ▶ развитие рынка арендного жилья;
- ▶ развитие лифтостроительной отрасли;
- ▶ формирование комфортной городской среды и комплексное развитие территорий;
- ▶ создание и развитие цифровых сервисов в жилищной сфере;
- ▶ деятельность оператора государственных программ поддержки;
- ▶ развитие Дальнего Востока;
- ▶ развитие рынка индивидуального жилищного строительства.

Все обыкновенные акции ДОМ.РФ находятся в собственности Российской Федерации.

ДОМ.РФ было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года. Адрес местонахождения 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 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
АКРА	национальная	AAA(RU)	AAA(RU)
Эксперт РА	национальная	ruAAA	ruAAA

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года численность работников Группы составила 8 722 человека (31 декабря 2023 года: 8 297 человек).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность, составлена на основе консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за 2024 год, путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже):

- ▶ консолидированного отчета о прибылях и убытках за 2024 год;
- ▶ консолидированного отчета о совокупном доходе за 2024 год;
- ▶ консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- ▶ консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год;
- ▶ консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2024 год.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, содержат информацию, позволяющую пользователям обобщенной консолидированной финансовой отчетности получить представление о характере деятельности Группы, без раскрытия информации согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.09.2023 № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности» и также предусмотренной «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.
- ▶ Информация об операциях и(или) объеме операций и (или) объеме средств эмитента – кредитной организации в иностранной валюте.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ Информация об остатках и (или) объеме средств на счетах, открытых эмитентами – кредитными организациями разным типам клиентов.
- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.
- ▶ Информация о лицах, среди которых предполагается осуществить размещение ценных бумаг посредством закрытой подписки.

а также изъятия, предусмотренные решением Совета директоров Банка России от 24.12.2024 г. «О требованиях к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2025 году» (далее - Решение) и Информационным письмом Банка России от 22.01.2025 № ИН-03-23/70 «О требованиях к раскрытию и представлению в Банк России отчетности и информации в 2025 году», а именно о доходах и расходах (чистых доходах) от операций с иностранной валютой и ее переоценки.

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, которые являются национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность ДОМ.РФ.

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

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

3. Изменения в учетной политике

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретациям стали применимы для Группы, начиная с 1 января 2024 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные» (выпущены в январе 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущены в сентябре 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок» (выпущены в мае 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).

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»).

3. Изменения в учетной политике (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.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

22 сентября 2022 г. 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 г. или после этой даты.

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок»

В мае 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», чтобы разъяснить характеристики соглашений о финансировании поставок и потребовать дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставок на обязательства организации, ее потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности. Переходные положения к поправкам разрешают организациям не представлять определенную сравнительную информацию в отношении отчетных периодов, предшествующих началу годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, а также определенную информацию на начало года, которая иначе подлежала бы раскрытию на начало годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки.

С 1 января 2024 года объекты, отвечающие критериям признания нематериальных активов (далее - НМА), подлежат признанию в составе НМА, если их стоимость превышает 100 тысяч рублей за единицу (без учета НДС). Расходы на приобретение (создание) объектов, отвечающих указанным критериям, стоимость которых ниже или равна 100 тысячам рублей, в бухгалтерском учете признаются одновременно в составе текущих расходов. Размер списанной остаточной стоимости объектов НМА в связи с переходом на новый порядок учета составил 241 млн рублей.

3. Изменения в учетной политике (продолжение)

Ниже представлены стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2024 года:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2025 года);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2026 года);
- ▶ «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2026 года);
- ▶ МСФО (IFRS) 18 – «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года);
- ▶ МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года).

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

- ▶ О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - ▶ операционная прибыль или убыток;
 - ▶ прибыль или убыток до финансовой деятельности и налога на прибыль.
- ▶ О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
- ▶ О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Если организация применяет МСФО (IFRS) 18 досрочно, она должна раскрыть этот факт.



4. Процентные доходы и расходы

	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	267 563	117 806
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	195 579	107 078
Денежные средства и их эквиваленты	82 154	25 598
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	20 314	6 172
Средства в финансовых учреждениях	1 681	151
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	799	791
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	-
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	568 132	257 596
Прочие процентные доходы		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	48 953	21 953
Прочие	42	-
Итого прочие процентные доходы	48 995	21 953
Итого процентные доходы	617 127	279 549
Процентные расходы		
Средства клиентов	(241 539)	(74 818)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	(167 433)	(86 565)
Прочие неипотечные облигации	(51 906)	(26 296)
Средства финансовых учреждений	(22 875)	(4 226)
Прочие заемные средства	(5 694)	(5 542)
Субординированные займы	(570)	(206)
Итого процентные расходы	(490 017)	(197 653)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(5 138)	(3 159)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(495 155)	(200 812)
Чистые процентные доходы	121 972	78 737

Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ, возникают в отношении долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента РФ (примечание 17, 36).

5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы

Для целей формирования резервов согласно МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*» по всем категориям финансовых активов необходимо определить, произошло ли кредитное обесценение, либо значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания. Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее - «ОКУ») производится на основе оценок величины, сроков и вероятности возникновения будущих денежных потоков и стоимости обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение.

Группа рассчитывает 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.



5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы (продолжение)

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

	<i>Прим.</i>	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Денежные средства и их эквиваленты	11	(335)	(147)
Средства в финансовых учреждениях	12	(73)	(9)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	13	(202)	190
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	13	(1)	-
Итого инвестиционные ценные бумаги		(203)	(190)
Кредиты клиентам			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	14	(532)	(3 492)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	14	(6 398)	(7 263)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	14	(10 437)	(1 946)
Прочие кредиты физическим лицам	14	(408)	2
Итого кредиты клиентам		(17 775)	(12 699)
Прочие резервы		-	(4)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(18 386)	(12 669)

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

	<i>Прим.</i>	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Оценочные обязательства кредитного характера	22	(2 083)	710
Прочие финансовые активы	17	(284)	(173)
Итого создание прочих резервов под кредитные убытки		(2 367)	537

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

	<i>Прим.</i>	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Восстановление обесценения объектов нежилой недвижимости		-	15
Прочие нефинансовые активы	17	(452)	(135)
Прочие оценочные обязательства	22	(9 838)	(2 639)
Итого создание прочих резервов		(10 290)	(2 759)

6. Комиссионные доходы и расходы

	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Комиссионные доходы		
По выданным гарантиям	3 545	1 489
Банковское сопровождение	1 808	2 143
По агентским и аналогичным договорам	1 642	1 626
По расчетным операциям и переводам	656	479
Дистанционное банковское обслуживание	82	80
Прочие комиссионные доходы	913	602
Итого комиссионные доходы	8 646	6 419
Комиссионные расходы		
По переводам денежных средств	(590)	(332)
По брокерским и аналогичным договорам	(441)	(281)
По полученным гарантиям и поручительствам	(43)	(31)
Расчетно-кассовое обслуживание и ведение банковских счетов	(16)	(35)
Прочие комиссионные расходы	(302)	(253)
Итого комиссионные расходы	(1 392)	(932)
Чистые комиссионные доходы	7 254	5 487



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

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Результат от первоначального признания финансовых обязательств	4	15 819
Результат от первоначального признания прочих кредитов и займов, выданных юридическим лицам	(758)	(2 931)
Результат от первоначального признания сделок секьюритизации	34	1 426
Прочее	4	(76)
Итого (расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) от первоначального признания финансовых инструментов	(716)	14 238
Результат от досрочного погашения средств клиентов	1 935	855
Результат от досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (закладных)	42	284
Результат от досрочного погашения кредитов и займов на финансирование арендного жилья и жилищного строительства	835	207
Прочее	(43)	(16)
Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	2 769	1 330
Итого доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	2 053	15 568

8. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

Выручка по договорам с покупателями/клиентами главным образом представлена вознаграждением за выполнение функций агента РФ и доходами, полученными от прочих видов деятельности (примечание 6).

В таблице ниже представлена информация о доходах, получаемых в рамках исполнения функций агента РФ в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – «Закон 161-ФЗ»):

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	9 193	7 505
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	1 117	1 443
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	904	1 754
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	408	281
Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ	11 622	10 983

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.



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

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

	2024 год	2023 год
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	18 407	14 064
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	614	600
Прочие доходы	1 512	944
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	20 533	15 608
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(17 121)	(12 876)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(464)	(424)
Прочие расходы	(1 476)	(1 064)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(19 061)	(14 364)
Итого доход по прочим видам деятельности	1 472	1 244

За 2024 год, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными со строительством и реализацией квартир ЖК 1, которые осуществляет компания Группы, в размере 1 312 млн рублей и 1 349 млн рублей соответственно (за 2023 год: 756 млн рублей и 1 011 млн рублей соответственно).

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

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	11 079	11 212
Активы по договорам (в составе прочих активов)	7 897	7 255
Прочее	(2 299)	(1 927)

По состоянию на 31 декабря 2024 года ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 83 985 млн рублей (31 декабря 2023 года: 9 449 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.

9. Административно-хозяйственные расходы

	2024 год	2023 год
Вознаграждение сотрудников	(25 524)	(21 830)
Услуги сервисных агентов	(4 724)	(3 438)
Коммуникационные и информационные услуги	(2 312)	(1 520)
Расходы на рекламу и маркетинг	(2 218)	(1 095)
Комиссии за услуги депозитариев	(919)	(552)
Аренда и содержание помещений	(840)	(906)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(824)	(381)
Профессиональные услуги	(791)	(707)
Расходы на благотворительность	(18)	(87)
Восстановление обесценения/(обесценение) основных средств и нематериальных активов	16	(2 088)
Прочие	(1 200)	(582)
Итого административно-хозяйственные расходы	(39 354)	(33 186)



10. Налог на прибыль

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	(8 727)	(5 170)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(329)	(3)
Итого расход по налогу на прибыль	(9 056)	(5 173)

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года.

В связи с принятием указанного закона в настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности были отражены дополнительные отложенные налоговые активы в размере 6 514 млн рублей и отложенные налоговые обязательства в размере 5 645 млн рублей, а также дополнительный доход по отложенному налогу, относящийся к пересчету отложенных налоговых активов и обязательств по новым ставкам, которые будут действовать в периодах возмещения таких активов и обязательств после 1 января 2025 года в сумме 868 млн рублей в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода изменение в связи с пересчетом по ставке 25% не существенно. Данное изменение законодательства не повлияло на суммы текущего налога на прибыль за 2024 год.

По состоянию на 31 декабря 2024 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 2024 и 2023 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:

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Прибыль до налогообложения	74 806	52 392
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(14 961)	(10 478)
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	3 559	5 415
Доход, облагаемый по ставке, отличной от 20%	1 714	846
Изменение отложенных налогов, не отраженных в обобщенном отчете о финансовом положении	632	(956)
Расход по налогу на прибыль	(9 056)	(5 173)



10. Налог на прибыль (продолжение)

Изменение величины временных разниц за 2024 год

	<i>1 января 2024 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Кредиты клиентам	6 844	1 716	-	8 560
Налоговые убытки прошлых лет	12 041	(3 641)	-	8 400
Прочие активы	3 595	3 390	-	6 985
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	1 712	3 468	-	5 180
Инвестиционные ценные бумаги	384	1 273	1 396	3 053
Прочие обязательства	1 150	(158)	-	992
Средства в финансовых учреждениях	198	(63)	-	135
Средства финансовых учреждений	288	(195)	-	93
Отложенный налоговый актив	26 212	5 790	1 396	33 398
Отложенные налоговые активы, не отраженные в обобщенном отчете о финансовом положении	(10 296)	632	(1 342)	(11 006)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	15 916	6 422	54	22 392
Инвестиции в дочерние компании	(4 907)	(4 819)	-	(9 726)
Основные средства и нематериальные активы	(707)	(27)	(87)	(821)
Облигации выпущенные	17	(378)	-	(361)
Средства клиентов	283	(336)	-	(53)
Инвестиционная недвижимость	(158)	156	-	(2)
Прочие заемные средства	(6 452)	(1 347)	-	(7 799)
Отложенное налоговое обязательство	(11 924)	(6 751)	(87)	(18 762)
Чистый отложенный налоговый актив	3 992	(329)	(33)	3 630

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>
Налоговые убытки прошлых лет	9 825	2 216	-	12 041
Кредиты клиентам	4 514	2 330	-	6 844
Прочие активы	3 647	(52)	-	3 595
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	1 918	(206)	-	1 712
Прочие обязательства	984	166	-	1 150
Средства в финансовых учреждениях	125	163	-	288
Средства клиентов	(41)	324	-	283
Средства финансовых учреждений	1 194	(996)	-	198
Облигации выпущенные	(156)	173	-	17
Отложенный налоговый актив	22 010	4 118	-	26 128
Отложенные налоговые активы, не отраженные в обобщенном отчете о финансовом положении	(7 737)	(956)	(1 603)	(10 296)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	14 273	3 162	(1 603)	15 832
Инвестиции в дочерние компании	(5 247)	340	-	(4 907)
Основные средства и нематериальные активы	(815)	108	-	(707)
Инвестиционная недвижимость	(43)	(115)	-	(158)
Инвестиционные ценные бумаги	(214)	(853)	1 451	384
Прочие заемные средства	(3 807)	(2 645)	-	(6 452)
Отложенное налоговое обязательство	(10 126)	(3 165)	1 451	(11 840)
Чистый отложенный налоговый актив	4 147	(3)	(152)	3 992

По состоянию на 31 декабря 2024 года общая сумма временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, в отношении которых не признавалось отложенное налоговое обязательство, составила 15 597 млн рублей (31 декабря 2023 года: 10 439 млн рублей).

Сумма налоговых убытков Группы, подлежащих переносу на будущие налоговые периоды, составляет 33 598 млн руб. В соответствии с российским налоговым законодательством срок использования данных убытков не ограничен



13. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

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

	31 декабря 2024 года		31 декабря 2023 года	
	Срок погашения	Контрактная ставка купона, %	Срок погашения	Контрактная ставка купона, %
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Цифровые финансовые активы	2026	25,0	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход				
Корпоративные еврооблигации	-	-	2026	1,5
Облигации российских компаний	2025 - 2038	1,5 - 23,8	2024 - 2038	2,6 - 20,1
Прочие еврооблигации	-	-	2027 - 2029	1,1 - 12,8
Облигации российских банков	2025 - 2030	3,3 - 22,6	2025 - 2030	3,3 - 15,7
Прочие облигации	2025 - 2039	1,1 - 21,0	2024 - 2041	2,5 - 13,3

В таблицах ниже приводится анализ кредитного качества долговых инвестиционных ценных бумаг по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года:

	31 декабря 2024 года				Итого
	Прочие облигации	Облигации российских банков	Цифровые финансовые активы	Облигации российских компаний	
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	271 769	6 526	-	54 630	332 925
BBB	-	-	399	860	1 259
Итого инвестиционные ценные бумаги	271 769	6 526	399	55 490	334 184

	31 декабря 2023 года					Итого
	Прочие облигации	Облигации российских банков	Корпоративные еврооблигации	Облигации российских компаний	Прочие еврооблигации	
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)						
A-AAA	48 129	7 064	-	47 257	542	102 992
BBB	-	-	45	1 046	-	1 091
Итого инвестиционные ценные бумаги	48 129	7 064	45	48 303	542	104 083

**14. Кредиты клиентам**

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 799 374	2 867 511
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	421 071	291 767
Итого кредиты клиентам	4 220 445	3 159 278

Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2024 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 закладными	2 263 828	(18 739)	2 245 089
	2 263 828	(18 739)	2 245 089
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	42	-	42
	42	-	42
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	1 078 365	(21 324)	1 057 041
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 829	(25)	7 804
	1 086 194	(21 349)	1 064 845
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	406 281	(23 964)	382 317
Инфраструктурные займы	90 811	(984)	89 827
Требования по аккредитивам	4 915	(202)	4 713
Прочие займы	435	(21)	414
	502 442	(25 171)	477 271
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	13 976	(1 849)	12 127
Кредиты на покупку автомобиля	64	(64)	-
	14 040	(1 913)	12 127
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 866 546	(67 172)	3 799 374

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».

**14. Кредиты клиентам (продолжение)**

В таблице ниже представлена расшифровка 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>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	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 и займы 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



14. 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 2024 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	1 852 983	37 507	10 632	1 901 122	6 979	3 912	7 207	18 098
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	11 826	(11 445)	(381)	-	1 692	(1 499)	(193)	-
Перевод в стадию 2	(22 074)	22 736	(662)	-	(222)	565	(343)	-
Перевод в стадию 3	(2 736)	(2 135)	4 871	-	(59)	(723)	782	-
Новые созданные или приобретенные активы	633 474	4 509	730	638 713	1 064	605	371	2 040
Погашения	(72 574)	(2 475)	(1 714)	(76 763)	(330)	(223)	(1 113)	(1 666)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(5 006)	2 501	2 663	158
Амортизация дисконта	-	-	427	427	-	-	427	427
Списания	-	-	(353)	(353)	-	-	(353)	(353)
Прочие изменения	(194 259)	(6 338)	1 244	(199 353)	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	35	35	-	-	35	35
На 31 декабря	2 206 640	42 359	14 829	2 263 828	4 118	5 138	9 483	18 739
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	998	-	-	998	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(956)	-	-	(956)	-	-	-	-
На 31 декабря	42	-	-	42	-	-	-	-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства								
На 1 января	572 230	186 097	13 613	771 940	1 653	7 119	4 971	13 743
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	90 333	(90 096)	(237)	-	4 689	(4 682)	(7)	-
Перевод в стадию 2	(38 442)	38 442	-	-	(299)	299	-	-
Перевод в стадию 3	(564)	(6 991)	7 555	-	-	(750)	750	-
Новые созданные или приобретенные активы	450 910	46 704	4 727	502 341	2 561	1 732	1 393	5 686
Погашения	(162 457)	(58 405)	(1 327)	(222 189)	(361)	(622)	(100)	(1 083)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(3 157)	705	4 247	1 795
Амортизация дисконта	-	-	1 208	1 208	-	-	1 208	1 208
Прочие изменения	24 103	7 795	996	32 894	-	-	-	-
На 31 декабря	936 113	123 546	26 535	1 086 194	5 086	3 801	12 462	21 349



14. 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	197 496	21 629	10 462	-	229 587	1 866	3 221	10 098	-	15 185
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	4 962	(4 838)	(124)	-	-	606	(586)	(20)	-	-
Перевод в стадию 2	(10 794)	10 794	-	-	-	(62)	62	-	-	-
Перевод в стадию 3	(637)	(57)	694	-	-	(9)	-	9	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	310 809	19 419	568	847	331 643	3 268	4 612	490	-	8 370
Погашения	(43 179)	(4 554)	(464)	-	(48 197)	(264)	(155)	(443)	-	(862)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(270)	2 565	683	(49)	2 929
Амортизация дисконта	-	-	123	-	123	-	-	123	-	123
Прочие изменения	(10 895)	625	182	-	(10 088)	-	-	-	-	-
Реализация прав требований	-	-	(600)	-	(600)	-	-	(600)	-	(600)
Погашения ПСКО	-	-	-	(26)	(26)	-	-	-	26	26
На 31 декабря	447 762	43 018	10 841	821	502 442	5 135	9 719	10 340	(23)	25 171
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	11 142	104	2 949	118	14 313	462	58	2 849	54	3 423
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	29	(10)	(19)	-	-	19	(3)	(16)	-	-
Перевод в стадию 2	(46)	52	(6)	-	-	(2)	7	(5)	-	-
Перевод в стадию 3	(230)	(60)	290	-	-	(17)	(36)	53	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	4 953	47	168	-	5 168	202	28	141	-	371
Погашения	(1 140)	(1)	(37)	-	(1 178)	(42)	-	(34)	-	(76)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(109)	16	198	8	113
Амортизация дисконта	-	-	22	-	22	-	-	22	-	22
Списания	-	-	(1 497)	-	(1 497)	-	-	(1 497)	-	(1 497)
Реализация прав требований	-	-	(438)	-	(438)	-	-	(429)	-	(429)
Прочие изменения	(2 207)	(36)	(41)	(66)	(2 350)	-	-	-	(14)	(14)
На 31 декабря	12 501	96	1 391	52	14 040	513	70	1 282	48	1 913
Итого на 31 декабря	3 603 058	209 019	53 596	873	3 866 546	14 852	18 728	33 567	25	67 172



14. 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 валовой стоимости	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



14. 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 (восстановление)/создание 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



14. Кредиты клиентам (продолжение)

Во втором квартале 2024 года Группа обновила модели оценки уровня потерь при дефолте и модели оценки вероятности дефолта ипотечных активов. Перестроение моделей было инициировано в рамках исполнения рекомендаций внутренней и внешней валидации и рекомендаций Банка России. Вышеописанные изменения привели к уменьшению размера ОКУ на сумму 957 млн рублей. Группа не раскрывает величину влияния указанных изменений на будущие периоды в связи с тем, что ее оценка не является практически осуществимой.

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 компании Группы в случае, когда юридическое приобретение закладных не соответствует критериям признания в связи с тем, что существенные риски и выгоды по закладным остаются у originатора ипотечных кредитов.

За 2024 год, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 596 522 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 383 353 млн рублей основного долга (за 2023 год: 753 957 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 501 853 млн рублей основного долга). За 2024 год, Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) на общую сумму 39 003 млн рублей основного долга (за 2023 год: 37 900 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% облигаций с ипотечным покрытием выпущены одним банком-оригинатором. Данные облигации были погашены в 2024 году.

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. По состоянию на 31 декабря 2024 года данные облигации были погашены.

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

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 545 404 млн рублей или 27,1% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2023 года: 413 653 млн рублей или 32,0%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 2 313 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 582 млн рублей).



14. 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 2024 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	2 234 257	(8 214)	2 226 043	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	13 279	(1 762)	11 517	13,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	4 800	(1 254)	3 546	26,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 762	(1 097)	1 665	39,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 730	(6 412)	2 318	73,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 263 828	(18 739)	2 245 089	0,8%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	42	-	42	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	-	42	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	1 083 423	(18 793)	1 064 630	1,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	305	(90)	215	29,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 466	(2 466)	-	100,0%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 086 194	(21 349)	1 064 845	2,0%



14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	426 560	(5 532)	421 028	1,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	230	(55)	175	23,9%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	116	(74)	42	63,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	474	(248)	226	52,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 082	(2 008)	74	96,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	429 462	(7 917)	421 545	1,8%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	64 854	(9 334)	55 520	14,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	73	(73)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 053	(7 847)	206	97,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	72 980	(17 254)	55 726	23,6%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	502 442	(25 171)	477 271	5,0%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 446	(533)	11 913	4,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	114	(32)	82	28,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	172	(124)	48	72,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	143	(120)	23	83,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 165	(1 104)	61	94,8%
Итого прочие кредиты физическим лицам	14 040	(1 913)	12 127	13,6%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 866 546	(67 172)	3 799 374	1,7%

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%



14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	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%

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Несекьюритизированные закладные	657 233	(13 424)	643 809	2,0%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 604 769	(5 288)	1 599 481	0,3%
Прочие ипотечные агенты	1 826	(27)	1 799	1,5%
Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 606 595	(5 315)	1 601 280	0,3%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 263 828	(18 739)	2 245 089	0,8%

**14. Кредиты клиентам (продолжение)**

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц 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>
Несекьюритизированные закладные	497 490	(12 265)	485 225	2,5%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 401 359	(5 781)	1 395 578	0,4%
Прочие ипотечные агенты	2 273	(52)	2 221	2,3%
Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 403 632	(5 833)	1 397 799	0,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 901 122	(18 098)	1 883 024	1,0%

Концентрация закладных

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2024 года внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитная организация 1 – 25% от общего объема закладных, Кредитная организация 2 – 32%, прочие – 11%, внутреннее обслуживание – 32% (31 декабря 2023 года: Кредитная организация 1 – 40%, Кредитная организация 2 – 21%, прочие – 8%, внутреннее обслуживание – 31%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 декабря 2024 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 1 051 184 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 1 051 184 млн рублей (31 декабря 2023 года: 880 319 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 880 319 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 4 905 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 215 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 467 013 млн рублей (31 декабря 2023 года: 420 980 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 6 914 млн рублей (31 декабря 2023 года: 10 255 млн рублей) (примечание 21). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 24 млн рублей (31 декабря 2023 года: 39 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 2024 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа</i>	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	521 502	(1 776)	995	(543)
от 51% до 80%	1 543 667	(12 501)	7 877	(4 929)
свыше 80%	198 659	(4 462)	2 620	(2 037)
Итого	2 263 828	(18 739)	11 492	(7 509)



14. Кредиты клиентам (продолжение)

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 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)

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 2024 года и на 31 декабря 2023 года:

	<i>31 декабря 2024 года</i>	
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
Внутренний рейтинг B1, B2, B3	42	42
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	42

	<i>31 декабря 2023 года</i>		
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Выпущенные с баланса банка-оригинатора</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
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

Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Проектное финансирование жилищного строительства	410 206	279 151
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 354	2 824
Прочие кредиты клиентам	8 511	9 792
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	421 071	291 767



14. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Кредиты клиентам	<i>Не просроченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
2020 и ранее	321 989	2 740	1 092	853	15 256	341 930
2021	378 072	1 656	610	387	3 458	384 183
2022	610 508	2 550	1 008	694	2 184	616 944
2023	1 250 602	4 131	1 579	1 244	1 804	1 259 360
2024	1 680 758	2 546	798	577	521	1 685 200
Итого кредиты клиентам	4 241 929	13 623	5 087	3 755	23 223	4 287 617

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Кредиты клиентам	<i>Не просроченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
2019 и ранее	199 607	1 171	832	432	19 626	221 668
2020	209 457	403	240	132	584	210 816
2021	459 220	954	615	231	960	461 980
2022	766 382	2 069	610	433	1 304	770 798
2023	1 541 534	2 084	409	251	187	1 544 465
Итого кредиты клиентам	3 176 200	6 681	2 706	1 479	22 661	3 209 727

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Физические лица	2 277 868	1 915 435
Строительство	1 645 913	1 164 020
Финансы и инвестиции	87 244	31 757
Транспорт	80 491	14 336
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	64 678	23 813
Промышленность	43 034	9 943
Торговля и услуги	29 344	23 825
Энергетика	27 230	5 104
Связь и телекоммуникации	12 305	34
Нефтегазовая и химическая отрасль	7 829	7 927
Гостиницы и рестораны	2 531	2 536
Исследования и разработки	2 354	2 824
Здравоохранение	2 063	1 010
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 950	1 783
Добыча полезных ископаемых	1 829	4 441
Прочее	954	939
Итого кредиты клиентам	4 287 617	3 209 727



15. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
1 января 2024 года	66 574	1 249	67 823
Приобретение	43 642	357	43 999
Переоценка	900	1 847	2 747
Реклассификация	258	(258)	-
Выбытие	(186)	(257)	(443)
31 декабря 2024 года	111 188	2 938	114 126
1 января 2023 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

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 40 836 млн рублей (31 декабря 2023 года: 17 811 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024 года накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 11 414 млн рублей (31 декабря 2023 года: 9 056 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 2 413 млн рублей (31 декабря 2023 года: 879 млн рублей).

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

	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Доходы от аренды	3 269	2 585
Переоценка	2 747	678
Прочая выручка	74	37
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	6 090	3 300
Эксплуатационные расходы	(389)	(389)
Налог на имущество	(103)	(129)
Прочие расходы	(24)	(56)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(516)	(574)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 574	2 726

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 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Сроком менее 1 года	2 134	1 507
Сроком от 1 года до 2 лет	504	288
Сроком от 2 лет до 3 лет	419	253
Сроком от 3 лет до 4 лет	379	184
Сроком от 4 лет до 5 лет	365	161
Более 5 лет	2 813	394
Итого	6 614	2 787



16. Основные средства и нематериальные активы

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств за 2024 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 2024 года	47	1 168	1 563	1 228	5 457	1 428	5 056	15 947
Поступления	-	-	-	2 285	15	160	1 034	3 494
Ввод в эксплуатацию	-	-	28	(1 128)	911	189	-	-
Выбытия	-	(4)	(2)	-	(190)	(28)	(370)	(594)
Переоценка/восстановление обесценения	1	39	-	-	-	-	-	40
На 31 декабря 2024 года	48	1 203	1 589	2 385	6 193	1 749	5 720	18 887
Накопленные амортизация и обесценение								
На 1 января 2024 года	-	-	(418)	-	(3 259)	(1 410)	(3 024)	(8 111)
Амортизация	-	(39)	(62)	-	(769)	(200)	(951)	(2 021)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	33	-	-	-	-	-	33
Выбытия	-	-	-	-	147	-	224	371
На 31 декабря 2024 года	-	(6)	(480)	-	(3 881)	(1 610)	(3 751)	(9 728)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2024 года	48	1 197	1 109	2 385	2 312	139	1 969	9 159



16. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

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	-	(72)	465	(458)	503	(375)	-	63
Переоценка	2	(149)	-	-	-	-	-	(147)
На 31 декабря 2023 года	47	1 168	1 563	1 228	5 457	1 428	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	-	6	(353)	438	171	(273)	-	(11)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	40	-	-	-	-	-	40
Выбытия	-	-	-	-	16	12	549	577
На 31 декабря 2023 года	-	-	(418)	-	(3 259)	(1 410)	(3 024)	(8 111)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2023 года	47	1 168	1 145	1 228	2 198	18	2 032	7 836



16. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

В таблицах ниже представлено движение балансовой стоимости нематериальных активов за 2024 и 2023 годы:

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024 года	11 892	2 484	14 376
Поступления	2 157	568	2 725
Выбытия	(481)	(543)	(1 024)
Обесценение	(22)	-	(22)
На 31 декабря 2024 года	13 546	2 509	16 055
Накопленные амортизация и обесценение			
На 1 января 2024 года	(3 597)	(825)	(4 422)
Амортизация	(1 472)	(456)	(1 928)
Выбытия	664	143	807
На 31 декабря 2024 года	(4 405)	(1 138)	(5 543)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2024 года	9 141	1 371	10 512
	<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)
Переклассификация	164	(164)	-
Обесценение	(1 508)	(580)	(2 088)
На 31 декабря 2023 года	11 892	2 484	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
Переклассификация	369	(369)	-
На 31 декабря 2023 года	(3 597)	(825)	(4 422)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2023 года	8 295	1 659	9 954

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 2024 года на основании результатов оценок, проведенных внутренним подразделением Группы.

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

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Первоначальная стоимость	1 204	1 204
Накопленные амортизация и обесценение	(341)	(334)
	863	870

**17. Прочие активы**

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	6 499	7 391
Дебиторская задолженность в рамках получения государственной помощи	6 377	12 573
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	4 461	3 695
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	4 080	2 870
Дебиторская задолженность сервисных агентов	3 309	2 196
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	1 931	768
Прочая дебиторская задолженность	967	562
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	879	752
Производные финансовые активы (примечание 23)	839	510
Прочие требования по банковской деятельности	771	654
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	573	754
Госпошлины	146	123
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	119	126
Прочее	379	437
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	31 330	33 411
Резерв под кредитные убытки	(3 829)	(3 645)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	27 501	29 766
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	13 131	9 078
Активы по договорам	7 897	7 255
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	4 445	4 824
Прочие авансы выданные	3 916	2 877
НДС к возмещению	631	698
Прочее	163	182
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	30 183	24 914
Резерв под обесценение	(2 091)	(1 564)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	28 092	23 350
Итого прочие активы	55 593	53 116

Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ представляют собой платежи ДОМ.РФ в пользу предыдущих правообладателей объектов недвижимого имущества, выплаты организациям, созданным Российской Федерацией, которые не являются предыдущими правообладателями объектов по решению Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации в соответствии с п. 2 ч. 4.3. ст. 12 Закона № 161-ФЗ.

Дебиторская задолженность в рамках получения государственной помощи (мер поддержки) представляет собой задолженность перед ДОМ.РФ по осуществленным ДОМ.РФ выплатам в рамках выполнения функций оператора по сопровождению выплат в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 сентября 2019 года № 1170 «Об утверждении Правил предоставления субсидий акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов и затрат в связи с реализацией мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и Положения о реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)».

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

Статья «Запасы» представлена объектами недвижимости для последующей перепродажи, в том числе объектами, полученными в результате взыскания залога, а также запасами, связанными с производством инженерно-технического оборудования.

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



17. Прочие активы (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за 2024 год и 2023 год:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2024 год	
				Итого	Итого
На 1 января	953	16	2 676	3 645	
Перевод в стадию 1	3	(27)	24	-	
Перевод в стадию 2	(8)	18	(10)	-	
Перевод в стадию 3	(182)	-	182	-	
Создание резервов	29	45	210	284	
Списания	-	(12)	(88)	(100)	
На 31 декабря	795	40	2 994	3 829	

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2023 год	
				Итого	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	

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за 2024 год и 2023 год:

	1 января 2024 года		Списания	Прочие изменения	31 декабря 2024 года	
	Создание	Списания			Создание	Списания
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	183	32	(1)	-	-	214
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	183	32	(1)	-	-	214
Прочие авансы выданные	576	262	-	44	-	882
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	805	190	-	-	-	995
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 381	452	-	44	-	1 877
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 564	484	(1)	44	-	2 091

	1 января 2023 года		Списания	Создание/(восстановление)	31 декабря 2023 года	
	Создание	Списания			Создание	Списания
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	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

18. Средства финансовых учреждений

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Сделки прямого «репо»	230 841	131 294
Счета прочих финансовых учреждений	160 410	50 085
Срочные кредиты и депозиты банков	87 229	40 413
Срочные кредиты и депозиты Банка России	77 138	-
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	8 245	53
Итого средства финансовых учреждений	563 863	221 845



18. Средства финансовых учреждений (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе прочих счетов финансовых учреждений отражены средства Контрагента 1 в размере 159 622 млн рублей (31 декабря 2023 года: 50 085 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены (примечание 34):

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 36 482 млн рублей (31 декабря 2023 года: 6 117 млн рублей) (примечание 13);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 168 208 млн рублей (31 декабря 2023 года: 123 497 млн рублей);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 42 752 млн рублей (31 декабря 2023 года: 2 192 млн рублей).

19. Средства клиентов

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Срочные депозиты	441 534	212 222
Текущие и расчетные счета	31 384	52 843
Счета эскроу государственных юридических лиц	58 926	26 732
Итого средства государственных и общественных организаций	531 844	291 797
Срочные депозиты	766 966	576 224
Текущие и расчетные счета	36 474	47 706
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	16 379	13 355
Итого средства негосударственных юридических лиц	819 819	637 285
Срочные депозиты	312 818	162 567
Текущие счета и счета до востребования	106 874	107 389
Счета эскроу физических лиц	696 587	566 462
Итого средства физических лиц	1 116 279	836 418
Итого средства клиентов	2 467 942	1 765 500

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 384 196 млн рублей или 15,6% (31 декабря 2023 года: 289 111 млн рублей или 16,4%).

В состав срочных депозитов входят вклады физических лиц в сумме 312 818 млн рублей (31 декабря 2023 года: 162 567 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.



19. Средства клиентов (продолжение)

Средства клиентов по отраслям экономики

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Физические лица	1 116 279	836 418
Финансы и инвестиции	369 693	230 551
Торговля и услуги	216 917	92 952
Страхование	207 521	99 820
Органы государственной власти и местного самоуправления	138 978	80 133
Транспорт	104 155	70 206
Строительство	86 705	97 872
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	64 781	73 906
Промышленность	56 046	102 078
Энергетика	27 177	25 161
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	21 548	20 606
Добыча полезных ископаемых	19 046	15 949
Нефтегазовая и химическая отрасли	10 403	6 569
Здравоохранение	461	2 790
Прочие отрасли	28 232	10 489
Итого средства клиентов	2 467 942	1 765 500

20. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	31 декабря 2024 года		31 декабря 2023 года	
	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 660 604	1 570 800	1 387 616	1 341 199
Биржевые корпоративные облигации	454 080	459 127	320 678	325 627
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 305	5 702	5 489	5 821
Итого облигации выпущенные	2 119 989	2 035 629	1 713 783	1 672 647

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы, представляют собой одностраншевые облигации, обеспеченные закладными и прочими ипотечными активами (примечание 14).

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

За 2024 год, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ», в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

Кредитная организация 1:

- ▶ номинальной стоимостью 45 500 млн рублей и переменной ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 171 017 млн рублей и переменной ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 80 067 млн рублей и переменной ставкой.

Кредитная организация 2:

- ▶ номинальной стоимостью 59 690 млн рублей и переменной ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 29 991 млн рублей и переменной ставкой.

Кредитная организация 3:

- ▶ номинальной стоимостью 50 019 млн рублей и плавающей ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 100 000 млн рублей и фиксированной ставкой 8,5%.

Кредитная организация 4:

- ▶ номинальной стоимостью 3 944 млн рублей и плавающей ставкой.

20. Облигации выпущенные (продолжение)

За 2024 год, в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства компания Группы выпустила биржевые корпоративные облигации, обеспеченные поручительством АО «ДОМ.РФ»:

- ▶ номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в феврале 2029 года и плавающей ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 5 000 млн рублей со сроком погашения в феврале 2027 года и плавающей ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в сентябре 2026 года и плавающей ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в декабре 2025 года и плавающей ставкой.

За 2024 год АО «ДОМ.РФ» выпустило биржевые корпоративные облигации:

- ▶ номинальной стоимостью 90 000 млн рублей со сроком погашения в мае 2028 года и плавающей ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в декабре 2025 года и фиксированной ставкой купона 18,5%;
- ▶ номинальной стоимостью 101 000 млн рублей со сроком погашения в октябре 2026 года и плавающей ставкой купона.

По состоянию на 31 декабря 2024 года общий размер кредитных средств, выданных Группой, без учета средств, размещенных на аккредитивных счетах, на финансирование инфраструктурных проектов, одобренных в установленном порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 *«Об утверждении правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в «Положение о правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации»*, финансирование которых осуществлялось, осуществляется или будет осуществляться с использованием инфраструктурных облигаций, составил 98 527 млн рублей (31 декабря 2023 года: 48 818 млн рублей).



20. Облигации выпущенные (продолжение)

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

<i>Обязательство/Тип ставки</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>			<i>31 декабря 2023 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	2025 - 2026	140 857	8,9 - 18,5	2024 - 2026	176 701	8,0 - 10,0
		140 857			176 701	
Ставка: фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	15 050	8,7 - 25,3	2027 - 2050	47 967	8,0 - 15,8
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2026 - 2033	4	14,1 - 18,3	2026 - 2033	191	10,5 - 13,1
		15 054			48 158	
Ставка: плавающая						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2029	303 206	21,5 - 23,3	2025 - 2027	100 945	16,6 - 17,4
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 698	20,0	2028	5 630	14,5
		308 904			106 575	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2056	1 062 978	Расчетная	2031 - 2051	812 453	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2054	507 822	5,2 - 11,5	2029 - 2051	528 746	5,2 - 11,5
		1 570 800			1 341 199	
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	14	Расчетная	2029	14	Расчетная
		14			14	
Итого облигации выпущенные		2 035 629			1 672 647	

21. Прочие заемные средства

<i>Обязательство/Тип ставки</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>			<i>31 декабря 2023 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	2025 - 2031	9 398	5,5 - 23,25	2024 - 2026	10 930	4,0 - 13,5
Займы, обеспеченные залладными	2025 - 2031	10 288	0,5	2025 - 2031	9 205	0,5
Кредиты полученные	2048	5 585	4,3	2048	5 523	4,3
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2025 - 2071	2 003	5,0 - 24,9	2024 - 2068	2 763	5,0 - 18,2
		27 274			28 421	
Ставка: плавающая						
Кредиты полученные	2026 - 2048	23 141	5,3 - 24,0	2048	19 288	5,3
Субординированные облигации с переменной ставкой	2033 - 2035	2 177	13,0	2033	2 062	13,0
		25 318			21 350	
Итого прочие заемные средства		52 592			49 771	



21. Прочие заемные средства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2024 года займы с суммой основного долга 13 900 млн рублей обеспечены залоговыми средствами до вычета резерва под кредитные убытки 6 914 млн рублей (31 декабря 2023 года: 10 255 млн рублей) (примечание 14), а также облигациями, которые являются обеспечением, полученным по сделкам обратного «репо», справедливой стоимостью 9 388 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 820 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года кредиты полученные предоставлены связанной стороной на цели финансирования (рефинансирования) в рамках Программы развития рынка аренды, предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 2 699 млн рублей (31 декабря 2023 года: 100 млн рублей).

22. Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера

В таблицах ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за 2024 год и 2023 год:

	<i>1 января 2024 года</i>	<i>Создание</i>	<i>Списание</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера				
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 252	599	-	4 851
Финансовые гарантии	169	570	-	739
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 408	914	-	2 322
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	5 829	2 083	-	7 912
Резервы по прочим видам деятельности				
Резервы по гарантийным обязательствам	165	101	(140)	126
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	56	83	(37)	102
Итого резервы по прочим видам деятельности	221	184	(177)	228
Прочие резервы				
Гарантии исполнения обязательств	8 414	9 604	-	18 018
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	193	-	(26)	167
Обязательства по судебным искам	67	126	(149)	44
Прочие оценочные обязательства	1 171	108	(125)	1 154
Итого прочие резервы	9 845	9 838	(300)	19 383
Итого оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	15 895	12 105	(477)	27 523

**22. Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера (продолжение)**

	<i>1 января 2023 года</i>	<i>Создание/ восстановление</i>	<i>Списание</i>	<i>Прочие изменения</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
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 гарантийным обязательствам	86	174	(95)	-	165
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно- технического оборудования	42	21	(7)	-	56
Итого резервы по прочим видам деятельности	128	195	(102)	-	221
Прочие резервы					
Гарантии исполнения обязательств Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	7 586	2 315	-	(1 487)	8 414
Обязательства по судебным искам	152	41	-	-	193
Прочие оценочные обязательства	249	143	(325)	-	67
Прочие оценочные обязательства	1 007	140	-	24	1 171
Итого прочие резервы	8 994	2 639	(325)	(1 463)	9 845
Итого оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	15 041	2 124	(427)	(843)	15 895

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе прочих оценочных обязательств отражены обязательства в отношении переданного имущества в размере 757 млн рублей (31 декабря 2023 года: 757 млн рублей).

23. Прочие обязательства

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	12 351	9 548
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	4 002	3 912
Производные финансовые обязательства	1 920	3 941
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	1 524	988
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	859	753
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	835	478
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	619	250
Прочее	1 497	1 199
Итого прочие финансовые обязательства	23 607	21 069
Прочие нефинансовые обязательства		
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	4 911	4 905
Авансы полученные	3 511	3 101
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	1 670	1 638
Социальные взносы	1 335	1 108
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	654	749
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	231	198
Прочее	418	68
Итого прочие нефинансовые обязательства	12 730	11 767
Итого прочие обязательства	36 337	32 836

23. Прочие обязательства (продолжение)

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

Обязательства по обратной поставке ценных бумаг представляют собой обязательства, возникшие в результате продажи облигаций, полученных по сделкам обратного «репо» (примечание 11).

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 (примечание 17).

	31 декабря 2024 года			31 декабря 2023 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость		Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
Процентный СВОП	127 776	464	1 917	175 235	408	3 941
Фьючерс	8 145	-	-	20 164	-	-
Опцион	52 965	375	3	1 858	102	-
Прочее	168	-	-	-	-	-
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	189 054	839	1 920	197 257	510	3 941

24. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 года акционерный капитал ДОМ.РФ состоит из 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2023 года: 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2023 года: 1 400 рублей). По состоянию на 31 декабря 2024 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2023 года: 270 млн рублей).

В 2024 году АО «ДОМ.РФ» объявило и выплатило дивиденды в размере 15 000 млн рублей (92,72 рубля на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2023 года, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 14 710 млн рублей;
- ▶ в неденежной форме недвижимым имуществом в размере 290 млн рублей.

Кроме того, было принято решение о распределении средств в размере 2 000 млн рублей в пользу некоммерческой организации за счет прибыли, которое отражено в обобщенном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств как распределение по решению акционера.

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 АО «ДОМ.РФ» объявило и выплатило 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;
- ▶ в неденежной форме недвижимым имуществом в размере 1 288 млн рублей.

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.



24. Капитал (продолжение)

Управление капиталом (продолжение)

Группа рассчитывает 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 – «Закон № 225-ФЗ»). Для расчета нормативов Группа использует модели количественной оценки кредитного риска, основанные на внутренних рейтингах кредитоспособности и разработанные в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженного риску дефолта на момент возможного дефолта.

По состоянию на отчетную дату Группой соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.

Ниже приведены значения нормативов финансовой устойчивости Группы в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 года № 1680 «О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере».

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Капитал 1-го уровня	300 265	268 607
Капитал 2-го уровня	67 930	49 640
Итого Капитал	368 195	318 247
Активы, взвешенные с учетом риска	2 761 620	1 975 536
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	13,3%	16,1%
Максимальный размер риска на одного заемщика (Н2)	15,7%	18,7%
Финансовый рычаг (Н3)	6,5%	7,6%

25. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 096 641	(4 851)	5 091 790
Финансовые гарантии	23 224	(739)	22 485
Прочие неиспользованные кредитные линии	392 210	(2 322)	389 888
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	5 512 075	(7 912)	5 504 163
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Гарантии исполнения обязательств	199 844	(18 018)	181 826
Аккредитивы	14 268	-	14 268
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	214 112	(18 018)	196 094
Итого договорные и условные обязательства	5 726 187	(25 930)	5 700 257



25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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 по банковской деятельности			
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 по банковской деятельности	4 965 900	(5 829)	4 960 071
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Гарантии исполнения обязательств	81 967	(8 414)	73 553
Аккредитивы	46 173	-	46 173
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	128 140	(8 414)	119 726
Итого договорные и условные обязательства	5 094 040	(14 243)	5 079 797

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за 2024 год:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2024 год Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	906	3 052	294	4 252
Перевод в стадию 1	1 684	(1 657)	(27)	-
Перевод в стадию 2	(79)	79	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	846	1 241	778	2 865
	(2 074)	(307)	115	(2 266)
На 31 декабря	1 283	2 408	1 160	4 851
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	613	795	-	1 408
Перевод в стадию 1	251	(251)	-	-
Перевод в стадию 2	(25)	25	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	661	147	2	810
	(579)	683	-	104
На 31 декабря	921	1 399	2	2 322
Финансовые гарантии				
На 1 января	132	37	-	169
Перевод в стадию 2	(126)	126	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	346	-	-	346
	(1)	225	-	224
На 31 декабря	351	388	-	739
Итого на 31 декабря	2 555	4 195	1 162	7 912

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

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 (Восстановление)/создание резервов	495	1 128	82	1 705
Прочие изменения	(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 (Восстановление)/создание резервов	132	22	-	154
Прочие изменения	(120)	11	(280)	(389)
На 31 декабря	132	37	-	169
Итого на 31 декабря	1 651	3 884	294	5 829

Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2024 года АО «ДОМ.РФ» предъявлены три судебных иска, каждый из которых на сумму свыше 100 млн рублей с общей суммой компенсации 530 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков не является высокой. По одному иску из вышеуказанных на сумму компенсации 117 млн рублей решением суда от 30 октября 2024 в удовлетворении требований истца было отказано. Истец подал апелляционную жалобу, которая находится на рассмотрении.

29 января 2025 года Группе был предъявлен иск на сумму 73 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения иска является высокой.

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 частности, в российское налоговое законодательство были введены нормы, предусматривающие запрет на уменьшение налогооблагаемой 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 Российской Федерации, предусмотренных Законом 161-ФЗ 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.

25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

Несмотря на то, что в соответствии с российским налоговым законодательством отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, внутригрупповые сделки могут проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы трансфертного ценообразования.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2024 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.

26. Информация по сегментам

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

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

Корпоративный бизнес	Деятельность компании Группы в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, а также сделок по кредитованию корпоративных клиентов и малого бизнеса.
Секьюритизация	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных залдных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
Арендное жильё	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ 1 и ЗПИФ 2, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья на Дальнем Востоке.
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 залдных 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. Деятельность компании Группы: 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, включая деятельность компаний Группы, а также деятельность для целей финансирования инфраструктуры путем предоставления займов.
Межсегментные операции	Внутригрупповые операции между сегментами Группы, исключаемые в рамках консолидации.

26. Информация по сегментам (продолжение)

Результаты сегментов формируются путем распределения консолидированных финансовых результатов деятельности Группы по МСФО за соответствующий отчетный период с учетом утвержденных руководящим составом Группы подходов и методик. Финансовые результаты сегментов включают результаты внутригрупповых и межсегментных операций, которые представляются развернуто на уровне обобщенного отчета о финансовом положении и обобщенного 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.

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

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

26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2024 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	193 348	196 914	1 234	1 635	106 093	115 149	16 744	(13 990)	617 127
Процентные расходы	(157 971)	(181 790)	-	-	(65 105)	(106 033)	(820)	16 564	(495 155)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	37 246	2 697	7 779	(540)	(29 871)	(1 594)	(15 717)	-	-
Чистые процентные доходы	72 623	17 821	9 013	1 095	11 117	7 522	207	2 574	121 972
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(16 434)	(372)	(10)	-	(566)	(618)	(394)	8	(18 386)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	10 581	-	-	-	-	10 581
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	3 726	1 838	-	-	10	-	5 574
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	6 576	-	(36)	-	1 065	(2 648)	2 284	13	7 254
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	(37)	-	-	-	209	-	1 520	(220)	1 472
Прочие операционные расходы/(доходы)	(17 564)	91	(193)	(506)	701	7 336	(274)	51	(10 358)
Операционные доходы	45 164	17 540	12 500	13 008	12 526	11 592	3 353	2 426	118 109
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(13 028)	(6 951)	(1 409)	(1 835)	(12 224)	(1 531)	(6 434)	109	(43 303)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	32 136	10 589	11 091	11 173	302	10 061	(3 081)	2 535	74 806
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(6 572)</i>	<i>(2 118)</i>	<i>(2 217)</i>	<i>307</i>	<i>(22)</i>	<i>(278)</i>	<i>1 844</i>	-	<i>(9 056)</i>
Чистая прибыль	25 564	8 471	8 874	11 480	280	9 783	(1 237)	2 535	65 750

26. 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	89 584	107 657	982	1 188	44 990	40 838	4 770	(10 460)	279 549
Процентные расходы	(48 121)	(94 708)	-	-	(19 786)	(47 201)	(377)	9 381	(200 812)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	4 456	1 644	3 334	(150)	(17 033)	12 257	(4 472)	(36)	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	45 919	14 593	4 316	1 038	8 171	5 894	(79)	(1 115)	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/(убыток) по прочим видам деятельности	(255)	-	-	-	231	-	1 499	(231)	1 244
Прочие операционные (расходы)/доходы	(11 742)	(1 273)	(71)	(114)	1 681	15 901	(846)	(85)	3 451
Операционные доходы/(расходы)	29 786	11 204	6 265	11 420	9 636	20 813	1 157	(1 470)	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	19 000	5 986	5 139	9 527	(175)	19 637	(5 577)	(1 145)	52 392
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(3 732)</i>	<i>(1 252)</i>	<i>(989)</i>	<i>151</i>	<i>120</i>	<i>(3 000)</i>	<i>3 531</i>	<i>(2)</i>	<i>(5 173)</i>
Чистая прибыль/(убыток)	15 268	4 734	4 150	9 678	(55)	16 637	(2 046)	(1 147)	47 219

26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 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	-	56 595	-	3 367	1 928	761 433	2 922	(8 849)	817 396
Ипотечные активы	2 049	1 599 670	-	-	640 628	77 633	-	(74 849)	2 245 131
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 468 899	-	10 158	-	-	-	-	(1 653)	1 477 404
Прочие кредиты клиентам	386 247	-	257	-	12 127	-	101 491	(2 212)	497 910
Инвестиционные ценные бумаги	2 696	-	-	-	-	331 485	3	-	334 184
Инвестиционная недвижимость	-	-	111 188	2 927	-	-	11	-	114 126
Основные средства и нематериальные активы	5 726	310	756	269	7 195	532	4 883	-	19 671
Прочие активы	10 614	4 086	4 185	13 565	989	337	28 920	(37)	62 659
Итого активы	1 876 231	1 660 661	126 544	20 128	662 867	1 171 420	138 230	(87 600)	5 568 481
Прочие заемные средства	8 324	6	(1)	11	1 067	37 305	9 570	(3 915)	52 367
Облигации выпущенные	-	1 662 646	-	-	929	465 053	-	(92 774)	2 035 854
Средства клиентов	1 793 553	-	-	-	525 320	157 832	91	(8 854)	2 467 942
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	563 863	-	-	563 863
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	25 275	-	-	201	24	-	2 058	(35)	27 523
Прочие обязательства	4 563	2 920	1 081	1 234	1 682	14 061	15 619	(63)	41 097
Итого обязательства	1 831 715	1 665 572	1 080	1 446	529 022	1 238 114	27 338	(105 641)	5 188 646

26. 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	-	45 321	709	4 730	1 984	636 633	2 524	(12 333)	679 568
Ипотечные активы	2 195	1 397 516	-	-	483 266	98 524	3	(97 469)	1 884 035
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 032 914	-	10 733	-	-	-	(4)	(3 472)	1 040 171
Прочие кредиты клиентам	149 956	-	-	-	10 876	-	75 519	(1 279)	235 072
Инвестиционные ценные бумаги	2 768	-	-	-	-	101 315	-	-	104 083
Инвестиционная недвижимость	-	-	66 174	1 241	-	-	8	400	67 823
Основные средства и нематериальные активы	5 050	161	306	503	6 439	374	4 957	-	17 790
Прочие активы	9 818	2 409	125	15 292	1 194	645	31 348	(84)	60 747
Итого активы	1 202 701	1 445 407	78 047	21 766	503 759	837 491	114 355	(114 237)	4 089 289
Прочие заемные средства	10 075	6	13	39	1 273	36 149	4 202	(1 986)	49 771
Облигации выпущенные	-	1 444 831	-	-	1 392	331 448	-	(105 024)	1 672 647
Средства клиентов	1 292 661	-	-	-	357 960	126 963	7	(12 091)	1 765 500
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	221 845	-	-	221 845
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	14 131	-	-	190	33	1	1 542	(2)	15 895
Прочие обязательства	4 205	4 451	3 597	898	2 242	11 478	11 503	(2 767)	35 607
Итого обязательства	1 321 072	1 449 288	3 610	1 127	362 900	727 884	17 254	(121 870)	3 761 265

27. Структурированные компании

Структурированные компании, созданные с целью осуществления деятельности по приобретению требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и последующей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, включены в обобщенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

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

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Договоры поручительства	-	37
Кредиты клиентам (облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные)	42	98

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

	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
(Расход)/доход по кредитам клиентам (облигациям с ипотечным покрытием, классифицируемым как займы выданные)	(37)	62

28. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Макроэкономика

По итогам 2024 года российская экономика, по данным Росстата, выросла на 4,1%. Поддержку экономике оказал внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Инвестиции в основной капитал за январь – сентябрь 2024 года выросли на 8,6% к аналогичному периоду 2023 года. Потребительская активность (суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению) по итогам 2024 года выросла на 6,4%. Потребление поддерживалось ростом зарплат (+17,8% в номинальном выражении и +8,7% в реальном в январе – ноябре 2024 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (в среднем 2,5% в 2024 году).

В условиях роста внутреннего спроса инфляция по итогам 2024 года составила 9,5%, оставаясь выше целевого уровня Банка России. С учетом сохраняющихся проинфляционных рисков Банк России с июля перешел к ужесточению денежно-кредитной политики. За год ключевая ставка выросла с 16 до 21% – максимальный уровень за весь период таргетирования инфляции. На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность 5-летних ОФЗ с начала 2024 года выросла на 4,7 п.п. до 16,5% на 31 декабря 2024 года.

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

Рынок ипотечного кредитования

По итогам 2024 года, по данным Банка России, банки выдали 1 303 тыс. ипотечных кредитов (-36% к 2023 году) на 4 888,3 млрд рублей (-37,2%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 472,1 тысяч кредитов (-31,0%) на 2 474,4 млрд рублей (-26,7%). Сдерживающее влияние на выдачу ипотеки оказали высокие рыночные ставки и завершение «Льготной ипотеки» в июле 2024 года. В то же время рынок поддержали остальные программы льготной ипотеки («Семейная», «Дальневосточная и Арктическая», «IT-ипотека»), ставки по которым не превышали 6%, а также высокий рост доходов населения и распространение ипотечных программ от застройщиков.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – декабре 2024 года оставалась низкой (6,2%, +0,3 п.п. к январю – декабрю 2023 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье (преимущественно рыночный сегмент) увеличилась до 11,5% (+1,4 п.п.) в условиях повышения ключевой ставки Банка России, но оставалась существенно ниже рыночных ставок предложения (29% на конец декабря 2024 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что связано в том числе с распространением банковских программ по снижению ипотечной ставки за комиссию.

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования), по данным Банка России, выросла до 20 100 млрд рублей на 31 декабря 2024 года (+10,4% с 31 декабря 2023 года). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года раскрыта в примечании 31. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 14.

Рынок жилья и строительства

В январе – декабре 2024 года, по данным Росстата, введено 107,8 млн кв. м жилья (-2,4% к январю – декабрю 2023 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 45,5 млн кв. м (-12,1% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 6,1% до 62,3 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 58%.

По данным Банка России, на 31 декабря 2024 года в 83 регионах России застройщиками заключено 11,3 тысяч кредитных договоров (+20,5% к 31 декабря 2023 года) на сумму 20,3 трлн рублей (+22,5%), из них застройщики использовали 8,2 трлн рублей (+33,6%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 987,4 тысячи (+3,6%). По состоянию на 31 декабря 2024 по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 2,1 млн таких счетов (+49,1% к 31 декабря 2023 года). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 63,4% до 11,3 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 31 декабря 2024 года составили 6,4 трлн рублей (+10,6% к 31 декабря 2023 года). Средняя ставка по проектному финансированию выросла до 9,4% на 31 декабря 2024 года с 6,4% на 31 декабря 2023 года, что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. Уровень покрытия задолженности по проектному финансированию средствами участников долевого строительства снизился до 76% на 31 декабря 2024 года с 91% на 31 декабря 2023 года. Текущий уровень ставок и покрытия является приемлемым с точки зрения модели проектного финансирования.

29. 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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

Основу розничного кредитного риска представляют кредиты (займы), по которым чистый процентный доход от портфеля за вычетом процентных расходов может оказаться недостаточным для покрытия ожидаемых убытков от просроченных платежей заемщиков и обращения взыскания на недвижимость. Ожидаемые потери закладываются в стоимость продукта и рассчитываются через статистическое распределение убытков.

Корпоративный кредитный риск Группы связан с наращиванием кредитного портфеля как в области проектного финансирования, что обусловлено выполнением функций уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, так и в области коммерческого кредитования. В 2022 году в рамках Группы началось также предоставление инфраструктурных займов в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

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;
- ▶ 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:

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

- ▶ 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 обобщенном 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 обобщенном 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 обобщенном 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.

Секьюритизация

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

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

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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).

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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 Группа учитывает влияние сложившихся макроэкономических условий при оценке ОКУ на отчетную дату.

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

Группа установила политику осуществления оценки на конец каждого отчетного периода в отношении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, путем учета изменения риска наступления дефолта на протяжении оставшегося срока действия финансового инструмента.

На основании описанного выше процесса Группа распределяет финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом:

Стадия 1:	Финансовые инструменты, не имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, и не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ на горизонте 12 месяцев.
Стадия 2:	Финансовые инструменты, имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, но не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ за весь срок жизни.
Стадия 3:	Финансовые инструменты, имеющие признаки кредитного обесценения или находящиеся под наблюдением, являются кредитно-обесцененными. Резервы под обесценение формируются в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе амортизированной стоимости актива.
ПСКО:	Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные (далее – «ПСКО») финансовые активы – это активы, которые имели признаки кредитного обесценения на момент первоначального признания. При первоначальном признании финансовые активы ПСКО учитываются по справедливой стоимости, и впоследствии процентный доход по ним признается на основе эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или прекращает признаваться только в том объеме, в котором произошло изменение суммы ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

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

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

- ▶ симуляционный подход, применяемый к 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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

В своих моделях расчета ОКУ Группа использует широкий спектр прогнозной информации в качестве исходных экономических данных. Убытки от обесценения и их возмещение учитываются, и информация о них представляется отдельно от прибыли или убытка от модификации, которые отражаются в качестве корректировки валовой балансовой стоимости финансовых активов.

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

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

По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для 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.

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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

Кредитный риск	Внутренний рейтинг	Риск, PD ТТС за 12 мес	Стадия обесценения
очень низкий	A1 - A3	PD < 0,48%	Стадия 1
низкий	B1 - B3	0,48% ≤ PD < 1,22%	Стадия 1
средний	C1 - C3	1,22% ≤ PD < 5,95%	Стадия 1, Стадия 2
высокий	D1 - E	5,95% ≤ PD < 100%	Стадия 1, Стадия 2
обесцененные	Дефолт	PD = 100%	Стадия 3

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

Классификация ипотечных активов по уровню кредитного риска производится на основе внутренней рейтинговой модели и соответствующим оценкам вероятности дефолта закладных на горизонте 12 месяцев с учетом стадии обесценения актива. Таким образом Группа классифицирует кредитный риск по ипотечным кредитам в соответствии с таблицей ниже.

Кредитный риск	Риск, PD РИТ за 12 мес	Стадия обесценения
очень низкий	PD < 0,44%	Стадия 1
низкий	0,44% ≤ PD < 1,45%	Стадия 1
средний	1,45% ≤ PD < 4,66%	Стадия 1, Стадия 2
высокий	4,66% ≤ PD < 100%	Стадия 1, Стадия 2
обесцененные	PD = 100%	Стадия 3

Анализ просроченных ипотечных активов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, представлен в примечании 14.

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

Классификация кредитов на финансирование строительства 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. Таким образом Группа классифицирует кредитный риск в соответствии с таблицей ниже.

Кредитный риск	Риск, PD ТТС за 12 мес	Стадия обесценения
очень низкий	PD < 0,35%	Стадия 1
низкий	0,35% ≤ PD < 1,77%	Стадия 1
средний	1,77% ≤ PD < 6,35%	Стадия 1, Стадия 2
высокий	6,35% ≤ PD < 100%	Стадия 1, Стадия 2
обесцененные	PD = 100%	Стадия 3

Балансовая стоимость статей обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении, включая производные инструменты, без учета влияния снижения риска вследствие использования генеральных соглашений о неттинге и соглашений о предоставлении обеспечения, наиболее точно отражает максимальный размер кредитного риска по данным статьям. В случае договорных обязательств и гарантий максимально возможный размер убытка представляет собой условную сумму потенциальных будущих убытков.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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;

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

- ▶ 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 2024 года, а также по состоянию на 31 декабря 2023 года свыше 99% активов и обязательств Группы приходятся на Российскую Федерацию.

Обеспечение и иные механизмы повышения кредитного качества

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

Ниже перечислены основные виды полученного обеспечения по кредитам клиентам:

- по ипотечному жилищному кредитованию физических лиц – залог жилья;
- по кредитам юридическим лицам, учитываемым по амортизированной стоимости – залог недвижимости, запасов, депозитов и дебиторской задолженности;
- по кредитам юридическим лицам, учитываемым по справедливой стоимости – залог недвижимости.

Группа осуществляет мониторинг рыночной стоимости обеспечения и запрашивает дополнительное обеспечение в ходе проверки достаточности оценочного резерва под убытки от обесценения.

По состоянию на 31 декабря 2024 года при отсутствии обеспечения или иных механизмов повышения кредитного качества, ожидаемые кредитные убытки по кредитам клиентам, отнесенным к Стадии 3 обесценения, были бы выше на 4 022 млн рублей по ипотечным жилищным кредитам физических лиц и на 2 216 млн рублей по кредитам, выданным юридическим лицам (31 декабря 2023 года: 2 681 млн рублей и 933 млн рублей соответственно).

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 апреля 2020 года № 629);
 - в рамках правил возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», по льготной ставке (постановление Правительства от 30 декабря 2018 года № 1764);
- ▶ прочие кредиты юридическим лицам
 - в рамках правил предоставления субсидий кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным по льготной ставке инвесторам для реализации инвестиционных проектов, необходимых для устойчивого развития внутреннего и въездного туризма (постановление Правительства от 9 февраля 2021 года № 141);
 - в рамках правил предоставления субсидий кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным на приобретение, строительство, модернизацию, реконструкцию объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности (постановление Правительства от 6 сентября 2022 года № 1570);
- ▶ инфраструктурные займы
 - в рамках правил возмещения затрат специализированных обществ проектного финансирования по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям (постановление Правительства от 22 марта 2021 года № 439).

29. 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» (решение Минфина России от 26 ноября 2024 года № 24-67381-01460-Р) «Дальневосточная и арктическая ипотека» (постановление Правительства от 7 декабря 2019 года № 1609), «Льготная ипотека» (решение Минфина России от 5 декабря 2024 года № 22-67374-00473-Р), «ИТ-ипотека» (решение Минцифры России от 31 июля 2024 года № 23-68902-00855-Р) «Сельская ипотека» (постановление Правительства от 30 ноября 2019 года № 1567).

В 2024 году сумма полученных доходов, включенных в состав процентных доходов по несекуритизированным кредитам клиентам составила 82 523 млн рублей (2023 год: 23 987 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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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 в соответствии с Положением по управлению рыночным риском в Группе и Политикой по управлению процентным риском в Группе.

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 риска;
- ▶ соблюдение нормативных требований Банка России в сфере управления и контроля процентного риска для компаний Группы, 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 банковской книги (БК) и торговой книги (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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

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

	31 декабря 2024 года			31 декабря 2023 года		
	Рубли	Прочие валюты	Итого	Рубли	Прочие валюты	Итого
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты	771 955	16 086	788 041	644 988	26 371	671 359
Средства в финансовых учреждениях	29 355	-	29 355	4 438	3 771	8 209
Инвестиционные ценные бумаги	321 974	12 210	334 184	84 712	19 371	104 083
Кредиты, предоставленные клиентам	4 205 808	14 637	4 220 445	3 154 878	4 400	3 159 278
Прочие финансовые активы	27 372	129	27 501	28 588	1 178	29 766
Итого финансовые активы	5 356 464	43 062	5 399 526	3 917 604	55 091	3 972 695
Финансовые обязательства						
Средства финансовых учреждений	555 349	8 514	563 863	218 831	3 014	221 845
Средства клиентов	2 451 811	16 131	2 467 942	1 703 002	62 498	1 765 500
Облигации выпущенные	2 035 629	-	2 035 629	1 672 647	-	1 672 647
Прочие заемные средства	52 592	-	52 592	49 771	-	49 771
Прочие финансовые обязательства	23 547	60	23 607	21 029	40	21 069
Итого финансовые обязательства	5 118 928	24 705	5 143 633	3 665 280	65 552	3 730 832
Балансовая позиция	237 536	18 357	255 893	252 324	(10 461)	241 863
Внебалансовая позиция	14 966	(14 966)	-	(12 311)	12 311	-
Чистая позиция	252 502	3 391	255 893	240 013	1 850	241 863

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Группа не имеет значительных чистых валютных позиций по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года; изменение валютных курсов не оказывает существенное влияние на обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках, а также на капитал Группы.

Операционный риск

Риск возникновения прямых и непрямых 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 непрямых 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;
- ▶ риск информационной безопасности – риск реализации угроз безопасности информации, которые обусловлены недостатками процессов обеспечения информационной безопасности, в том числе проведения технологических и других мероприятий, недостатками прикладного программного обеспечения, автоматизированных систем и приложений, а также несоответствием указанных процессов деятельности Группы;
- ▶ риск информационных систем – риск отказа и/или нарушения функционирования применяемых Группой информационных систем и/или несоответствия их функциональных возможностей и характеристик потребностям Группы;
- ▶ 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;
- ▶ 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, юридических лиц, в отношении которых ДОМ.РФ осуществляет контроль или значительное влияние, а также контрагентов Группы 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 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 поддерживать собственную операционную устойчивость, включающую обеспечение непрерывности осуществления критически важных процессов и критически важных операций, а также изменений процессов Группы 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;
- ▶ управленческий риск – риск ошибок в управленческих процессах, состоящий в недостатках и нарушениях внутренних процессов Группы, недостатках принятия решений по сделкам и операциям, внутрихозяйственной деятельности;
- ▶ поведенческий риск – риск потерь средств клиентов, контрагентов, работников и третьих лиц (не компенсированных Группой) вследствие нарушения Группой кодексов профессиональной этики, рыночных практик, правил поведения при продаже финансовых инструментов и услуг.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 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 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;
- ▶ 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 и Положением по управлению операционным риском Группы. Для управления риском в Группе устанавливаются процедуры мониторинга и контроля качества моделей, включающие в первую очередь проведение их валидации. В 2024 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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

Управление риском вложения в недвижимость осуществляется путем:

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

Санкционный риск

Санкционный риск – это риск, связанный с возможными потерями вследствие применения мер ограничительного характера, введенных иностранными государствами, государственными объединениями и (или) союзами и (или) государственными (межгосударственными) учреждениями иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов в отношении Группы, акционеров, членов органов управления, клиентов и контрагентов Группы.

Регулируется Порядком управления санкционным риском Группы, а также Положением о системе управления рисками и капиталом Группы.

Дополнительно влияние санкционного риска учитывается при планировании необходимого уровня капитала и при реализации процедур по управлению ликвидностью Группы.

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:

- ▶ 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.

29. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

Управление климатическими и экологическими рисками осуществляется с учетом Информационного письма Банка России от 12.01.2021 № ИН-015-53/1 «Об учете климатических рисков» и Информационного письма Банка России от 17.08.2021 № ИН-015-38/64 «Об учете климатических рисков в деятельности отдельных участников финансового рынка» 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;
- ▶ 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 регуляторов;
- ▶ 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;
- ▶ 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.

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. Кроме того, осуществляется мониторинг открытых источников, в том числе оценка выявленных органами государственного технического надзора нарушений требований экологической безопасности.

30. 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 погаше- ния</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	697 718	90 323	-	-	-	-	-	-	-	788 041
Средства в финансовых учреждениях	9 371	-	-	19 984	-	-	-	-	-	29 355
Инвестиционные ценные бумаги	329 891	-	41	858	139	3 255	-	-	-	334 184
Кредиты клиентам	185 449	275 226	524 814	1 798 527	952 755	185 355	283 420	14 899	-	4 220 445
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-	132	132
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	114 126	114 126
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	19 671	19 671
Требования по текущему налогу на прибыль	-	294	-	-	-	-	-	-	-	294
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	6 641	6 641
Прочие активы	5 758	6 906	5 518	6 854	1 583	28	2	625	28 319	55 593
Итого активы	1 228 187	372 749	530 372	1 826 224	954 477	188 638	283 422	15 524	168 889	5 568 482
Средства финансовых учреждений	458 540	27 502	77 821	-	-	-	-	-	-	563 863
Средства клиентов	547 686	633 718	851 378	433 900	-	-	2	-	1 258	2 467 942
Облигации выпущенные	22 788	81 343	346 571	1 071 135	471 372	42 206	215	-	-	2 035 629
Прочие заемные средства, в том числе:	267	819	8 502	(1 493)	19 456	1	25 040	-	-	52 592
<i>Обязательства по аренде</i>	<i>1</i>	<i>439</i>	<i>444</i>	<i>1 033</i>	<i>79</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	-	-	<i>2 003</i>
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	529	134	9 697	13 454	3 653	29	27	-	-	27 523
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	1 749	-	-	-	-	-	-	-	1 749
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	3 011	3 011
Прочие обязательства	22 881	2 543	1 681	1 063	-	-	-	-	8 169	36 337
Итого обязательства	1 052 692	747 808	1 295 650	1 518 059	494 481	42 236	25 284	-	12 438	5 188 646
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2024 года	175 496	(375 059)	(765 277)	308 165	459 996	146 402	258 138	15 524	156 451	379 836
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2024 года	175 496	(199 563)	(964 840)	(656 675)	(196 679)	(50 277)	207 861	223 385	379 836	



30. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	<i>До востребо- вания и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просро- ченные</i>	<i>Без срока погаше- ния</i>	<i>Балансов ая стоимость</i>
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	674 969	14 865	-	-	-	-	-	-	-	689 834
Средства в финансовых учреждениях	4 408	-	3 801	-	-	-	-	-	-	8 209
Инвестиционные ценные бумаги	162 214	18	613	8 302	4 325	4 121	34	-	1	179 628
Кредиты клиентам	57 255	135 097	616 501	1 249 392	713 339	172 136	206 255	9 303	-	3 159 278
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-	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	903 884	166 325	622 565	1 263 901	719 112	176 268	206 290	9 966	114 999	4 183 309
Средства финансовых учреждений	167 354	54 491	-	-	-	-	-	-	-	221 845
Средства клиентов	501 631	273 740	467 870	522 138	-	-	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: <i>Обязательства по аренде</i>	2 049	289	1 198	15 725	2 149	3 542	24 819	-	-	49 771
	1	289	1 198	1 198	68	1	8	-	-	2 763
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	44	33	2 843	11 743	1 087	11	134	-	-	15 895
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	-	-	-	586	586
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	2 185	2 185
Прочие обязательства	18 681	3 285	1 847	3 341	473	-	-	314	4 895	32 836
Итого обязательства	703 643	402 679	744 634	1 441 422	432 280	3 553	24 955	314	7 785	3 761 265
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2023 года	200 241	(236 355)	(122 070)	(177 521)	286 832	172 715	181 335	9 652	107 214	422 044
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2023 года	200 241	(36 114)	(158 184)	(335 704)	(48 872)	123 843	305 178	314 830	422 044	

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

Анализ разниц в сроках погашения не отражает исторической стабильности средств на текущих счетах, возврат которых традиционно происходил в течение более длительного периода, чем указано в таблицах выше. Эти остатки включены в таблицах в суммы, подлежащие погашению в течение срока «до востребования и менее 1 месяца». Группа ожидает, что потребуются исполнение не всех договорных обязательств кредитного характера до окончания срока их действия.

31. 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.

Ответственные подразделения определяют подходы, порядок и периодичность оценки справедливой стоимости активов и обязательств.

Группа на регулярной основе определяет справедливую стоимость для некотируемых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, некотируемых производных финансовых инструментов, корпоративных кредитов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, инвестиционной недвижимости, для оценки долгосрочных активов, предназначенных для продажи, или в случае обесценения актива или обязательства.

На каждую отчетную дату Группа анализирует изменения стоимости активов и обязательств, в отношении которых согласно учетной политике Группы и внутренним нормативным документам требуется переоценка. Для целей данного анализа Группа проверяет основные исходные данные, использованные при предыдущей оценке, сопоставляя информацию в оценочных расчетах с договорами и прочими параметрами, предусмотренными внутренними методиками Группы.

Порядок и периодичность определения справедливой стоимости финансовых инструментов регламентируется внутренними документами Группы.

Для недвижимости в части зданий, сооружений и земельных участков надежным источником для определения справедливой стоимости Группа признает отчет независимого оценщика, имеющего соответствующую профессиональную квалификацию и опыт по проведению оценки.

Группа производит переоценку офисной недвижимости, а также жилой недвижимости, полученной в результате обращения взыскания при наличии соответствующего решения Комиссии по классификации имущества с привлечением соответствующего подразделения Группы или независимого оценщика.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности по справедливой стоимости 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.



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 2024 года и 31 декабря 2023 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	-	-	421 071	421 071	421 071	-
Инвестиционные ценные бумаги	308 934	24 851	-	333 785	333 785	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	114 126	114 126	114 126	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 245	1 245	1 245	-
Прочие финансовые активы	-	211	628	839	839	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	3 616	784 425	-	788 041	788 041	-
Средства в финансовых учреждениях	-	29 355	-	29 355	29 355	-
Инвестиционные ценные бумаги	399	-	-	399	399	-
Кредиты, предоставленные клиентам, в т.ч.	-	-	3 497 278	3 497 278	3 799 374	(302 096)
<i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	<i>2 003 739</i>	<i>2 003 739</i>	<i>2 245 089</i>	<i>(241 350)</i>
<i>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</i>	-	-	<i>1 056 723</i>	<i>1 056 723</i>	<i>1 064 845</i>	<i>(8 122)</i>
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	<i>436 816</i>	<i>436 816</i>	<i>489 440</i>	<i>(52 624)</i>
Прочие финансовые активы	-	-	26 662	26 662	26 662	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2024 года	312 949	838 842	4 061 010	5 212 801	5 514 897	(302 096)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	12 351	-	1 920	14 271	14 271	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	563 863	-	563 863	563 863	-
Средства клиентов, в т.ч.	-	-	2 432 906	2 432 906	2 467 942	35 036
<i>Средства юридических лиц</i>	-	-	<i>1 353 484</i>	<i>1 353 484</i>	<i>1 351 663</i>	<i>(1 821)</i>
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	<i>1 079 422</i>	<i>1 079 422</i>	<i>1 116 279</i>	<i>36 857</i>
Облигации выпущенные	86 571	400 973	1 234 695	1 722 239	2 035 629	313 390
Прочие заемные средства	14 854	41 274	-	56 128	52 592	(3 536)
Прочие финансовые обязательства	-	-	9 336	9 336	9 336	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2024 года	113 776	1 006 110	3 678 857	4 798 743	5 143 633	344 890



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансо- вая стоимость	Неприз- нанный (расход)/ доход
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	-
Кредиты, предоставленные клиентам, в т.ч. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	2 791 630	2 791 630	2 867 511	(75 881)
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, в т.ч. Средства юридических лиц	-	-	1 764 045	1 764 045	1 765 500	1 455
Средства физических лиц	-	-	928 073	928 073	929 082	1 009
Облигации выпущенные	129 199	297 474	835 972	835 972	836 418	446
Прочие заемные средства	2 081	45 789	-	47 870	49 771	1 901
Прочие финансовые обязательства	-	-	7 580	7 580	7 580	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2023 года	140 827	565 171	2 929 706	3 635 704	3 730 832	95 128

Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	6 908	6 613
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	6 552	1 326

Переводы из уровня 2 в уровень 1 (из уровня 1 в уровень 2) произошли ввиду того, что рынки определенных финансовых активов стали (перестали быть) активными в течение периода.

31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Методики оценки справедливой стоимости

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

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

В случае котируемых на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотируемых долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском, либо индикативные котировки уполномоченных операторов рынка, скорректированные экспертным суждением.

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

Справедливая стоимость кредитов, выданных в рамках программ субсидирования ипотеки, определяется на основании модели. В модели фактическая надбавка к ключевой ставке по кредиту соотносится с требуемой надбавкой к ключевой ставке по выпускам ипотечных ценных бумаг компании Группы с плавающей ставкой купона.

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

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

Инвестиционные ценные бумаги

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

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

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

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

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

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:



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые обязательства</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недвижимость</i>	<i>Офисная недвижимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2023 года	(3 288)	5 431	156 771	45 146	1 426	205 486
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 обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	91	21 953	-	-	22 044
Переоценка, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	(2 692)	622	(10 915)	678	(93)	(12 400)
Переоценка, отраженная в обобщенном прочем совокупном доходе	-	(1)	-	-	(36)	(37)
Реклассификация объектов в состав основных средств в прочие здания	-	-	-	-	(132)	(132)
Амортизация, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(39)	(39)
31 декабря 2023 года	(3 847)	599	291 767	67 823	1 149	357 491
1 января 2024 года	(3 847)	599	291 767	67 823	1 149	357 491
Приобретение	145	-	207 999	43 999	278	252 421
Погашение/выбытие	1 001	(134)	(120 957)	(443)	-	(120 533)
Перевод из Уровня 3	-	(553)	-	-	-	(553)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	18	48 953	-	-	48 971
Переоценка, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	1 409	70	(6 691)	2 747	-	(2 465)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	-	-	-	(143)	(143)
Амортизация, отраженная в обобщенном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(39)	(39)
31 декабря 2024 года	(1 292)	-	421 071	114 126	1 245	535 150

Значительные ненаблюдаемые исходные данные

В таблице ниже представлена количественная информация о значительных ненаблюдаемых исходных данных, используемых при оценке справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости, классифицированных в рамках уровня 3 иерархии источников справедливой стоимости:



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые активы/обязательства	Балансовая стоимость	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	410 206	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ставка резерва	1,2%-3,5%/0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 354	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,8%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	7 785	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования	20,2%-70,5%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	726	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	29,7%/28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	628	Дисконтированные потоки/Экспертный расчет	Кредитный спред/Прогнозный ставка	3,94%/19,96%-21,28%
Инвестиционная недвижимость	114 126	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,8 - 18,8/108 - 509 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(1 920)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	3,9%

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

	Ставка резерва			
	-1%	-	+1%	
Кредитный спред	+1,5%	408 027	406 106	396 989
	-	422 377	420 345	410 673
	-1,5%	437 536	435 367	425 213
Ставка дисконтирования	Размер покрытия требований имуществом заемщика			
	-10%	-	+10%	
	+1.5%	576	718	861
	-	583	726	871
-1.5%	589	735	881	

Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых обязательств

	Кредитный спред			
	-1%	-	+1%	
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 360)	(1 340)	(1 320)
	-	(1 536)	(1 512)	(1 489)
	+1%	(1 633)	(1 606)	(1 580)
Прогнозная ставка	Изменение кривой			
	-1%	-	+1%	
	97	220	339	



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	Стоимость реализации апартаментов/квартир			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	65 594	70 347	75 100
	-	66 457	71 311	76 176
	-1,5%	67 381	72 341	77 300

	Ставка аренды			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 872	1 947	2 021
	-	1 903	1 979	2 056
	-1,5%	1 934	2 013	2 092

Основные показатели, используемые для расчета справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Ставка дисконтирования инвестиционной недвижимости

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Арендное жилье	14,8 - 18,8	14,0 - 17,9

Расчетная цена продажи инвестиционной недвижимости

Проект, тысяч рублей за 1 кв. м.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Арендное жилье	108 - 509	132 - 497

Ставка аренды офисных помещений

Проект, ставка аренды офисных помещений за 1 кв. м. в год	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Юниты (без НДС и коммунальных услуг)	28 480	20 683
Ритейл (без НДС и коммунальных услуг)	2 913	3 730

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

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

32. Операции со связанными сторонами

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

Российская Федерация через федеральные органы исполнительной власти, государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Операции с данными организациями представлены как операции со связанными сторонами. Группа в процессе своей ежедневной деятельности совершает с данными организациями следующие операции: размещение средств в межбанковские и прочие депозиты, операции РЕПО, предоставление кредитов и прием средств во вклады, выпуск гарантий, расчетно-кассовое обслуживание и привлечение заемных средств. Группа также осуществляет операции по продаже/покупке ценных бумаг связанных сторон.

Операции со связанными сторонами осуществляются Группой на рыночных условиях, за исключением привлеченных кредитов от регулятора, полученных в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займов, обеспеченных залогом; кредитов, полученных на цели финансирования (рефинансирования) в рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, по ставке ниже рыночной (примечание 21).

**32. 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 2024 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	300 827	-	-	14 674	90 374	111 991	-	12 362	-	-
Контрагент 2	53 946	471 676	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 3	183 677	-	-	1	77 000	7 560	-	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	188 158	-	-	-	-	-
Контрагент 5	92 322	-	6	2	51 157	1 971	-	-	-	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	120 844	-	-	-
Контрагент 7	-	60 219	6 113	-	-	-	44 093	-	-	-
Контрагент 8	-	42 769	-	-	-	-	15 772	107	14 952	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	68 466	-	-	-
Контрагент 10	-	-	50 930	6 103	-	-	-	-	-	-
Контрагент 11	50 225	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 12	1	-	6 972	201	-	25 034	-	13	-	-
Контрагент 13	-	25 959	-	-	-	-	5 488	-	-	-
Контрагент 14	-	-	-	-	-	-	-	-	30 000	-
Контрагент 15	-	-	-	-	-	-	26 757	-	-	-
Контрагент 16	-	23	-	3	-	-	2	-	22 923	-
Контрагент 17	-	8 722	-	62	-	-	1 651	10	11 937	229
Контрагент 18	-	1 914	-	29	-	-	203	5	16 231	-
Контрагент 19	-	3 864	-	63	-	-	310	-	11 770	-
Контрагент 20	-	-	-	1	-	-	14 060	26	-	-

32. 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
Контрагент 1	301 199	-	-	121	129 600	-	-	9 571	-
Контрагент 2	44 549	425 476	-	249	-	181	-	517	-
Контрагент 3	176 559	-	-	-	-	8 902	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	51 975	-	-	-	-
Контрагент 5	104 027	-	5	19	-	1 867	-	11	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	48 623	-	-
Контрагент 7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 8	-	414	-	-	-	-	35 850	14	57 585
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 10	-	-	48 255	12 343	-	-	-	-	-
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 12	-	-	-	-	-	24 811	-	-	-
Контрагент 13	-	31 442	-	-	-	-	14 893	-	4 380
Контрагент 14	-	-	6 567	-	-	-	-	-	30 000
Контрагент 15	319	-	-	-	-	-	46 631	-	-
Контрагент 16	-	705	-	2	-	-	3	-	24 771
Контрагент 17	-	10 273	-	34	-	-	1 755	7	16 653
Контрагент 18	-	3 734	-	17	-	-	15	3	16 972
Контрагент 19	-	6 284	-	43	-	-	459	8	7 287
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 21	-	-	-	-	-	-	39 592	-	-
Контрагент 22	20 017	-	-	-	-	-	-	1	-
Контрагент 23	-	-	-	-	20 017	-	-	-	-
Контрагент 24	-	-	-	-	-	-	1	-	18 620
Контрагент 25	-	9 581	-	38	-	-	6 143	7	-

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за 2024 год, включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 398 млн рублей (2023 год: 790 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года к ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления АО «ДОМ.РФ».



33. Неконтрольные доли участия

В таблице ниже представлено изменение неконтрольных долей участия за 2024 год и 2023 год:

	<i>Компания Группы</i>
На 1 января 2023 года	259
Прибыль, отнесенная на неконтрольные доли участия в течение года	107
На 31 декабря 2023 года	366
Прибыль, отнесенная на неконтрольные доли участия в течение года	136
Выбытие неконтрольной доли	(276)
На 31 декабря 2024 года	226

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года неконтрольные доли участия относятся к компании Группы, которое занимается производством инженерно-технического оборудования. По состоянию на 31 декабря 2024 года неконтрольная доля участия составляет 7,83% (31 декабря 2023 года: 17,24%).

В таблице ниже представлена информация о чистых активах компании Группы:

	<i>31 декабря 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	1 407	1 156
Прочие кредиты и займы	5 314	2 886
Инвестиции в ассоциированные компании	132	118
Основные средства и нематериальные активы	3 016	2 208
Отложенные налоговые активы	746	373
Прочие активы	9 427	6 052
Итого активы	20 042	12 793
Прочие заемные средства	7 824	3 920
Оценочные обязательства	387	386
Обязательства по текущему налогу на прибыль	79	148
Прочие обязательства	6 749	4 353
Итого обязательства	15 039	8 807
Чистые активы	5 003	3 986



34. Переданные финансовые активы и взаимозачет

В таблице ниже отражены переданные финансовые активы и заложенные активы:

	31 декабря 2024 года					
	<i>Текущая стоимость актива/обеспечения, связанного с обязательством</i>		<i>Текущая стоимость связанного обязательства/обеспечения</i>			
	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Обеспечение</i>	<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Прочие обязательства</i>	<i>Обеспечение облигации выпущенные</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	310 904	12 351	-	12 351	307 551	-
Инвестиционные ценные бумаги	36 482	210 960	230 841	-	-	-
Кредиты клиентам	1 513 290	-	-	-	-	1 658 234
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	1 046 279	-	-	-	-	1 167 378
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	467 011	-	-	-	-	490 856
Итого	1 860 676	223 311	230 841	12 351	307 551	1 658 234

	31 декабря 2023 года					
	<i>Текущая стоимость актива/обеспечения, связанного с обязательством</i>		<i>Текущая стоимость связанного обязательства/обеспечения</i>			
	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Обеспечение</i>	<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Прочие обязательства</i>	<i>Обеспечение облигации выпущенные</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	312 449	9 548	-	9 548	316 700	-
Средства в финансовых учреждениях	3 778	-	-	-	3 771	-
Инвестиционные ценные бумаги	6 117	125 689	131 294	-	-	-
Кредиты клиентам	1 263 857	-	-	-	-	1 440 282
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	845 289	-	-	-	-	995 897
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	418 568	-	-	-	-	444 385
Итого	1 586 201	135 237	131 294	9 548	320 471	1 440 282

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 11, 12, 13, 14, 18, 20, 23.



34. Переданные финансовые активы и взаимозачет (продолжение)

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

	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/обязательств</i>	<i>Чистый размер финансовых активов, представленных в обобщенном отчете о финансовом положении</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в обобщенном отчете о финансовом положении</i>	
			<i>Финансовые инструменты</i>	<i>Полученное денежное обеспечение</i>
31 декабря 2024 года				
Инвестиционные ценные бумаги	50 319	50 319	(50 319)	-
Средства финансовых учреждений	36 543	36 543	(36 543)	-
	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/обязательств</i>	<i>Чистый размер финансовых активов, представленных в обобщенном отчете о финансовом положении</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в отчете обобщенном о финансовом положении</i>	
			<i>Финансовые инструменты</i>	<i>Полученное денежное обеспечение</i>
31 декабря 2023 года				
Инвестиционные ценные бумаги	6 117	6 117	(6 117)	-
Средства финансовых учреждений	6 117	6 117	(6 117)	-

По состоянию на 31 декабря 2024 года КСУ стоимостью 168 208 млн рублей (31 декабря 2023 года: 123 497 млн рублей), полученные по обратному РЕПО с НКО НКЦ (АО), активы по которому отражены в составе статьи «Денежные средства и их эквиваленты» (примечание 11), являются обеспечением по сделкам прямого РЕПО с НКО НКЦ (АО), обязательства по которым отражены в составе статьи «Средства финансовых учреждений» (примечание 18).

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

35. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

	<i>Прим.</i>	<i>Облигации выпущенные</i>	<i>Обязательства по договорам аренды</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Итого</i>
					<i>по финансовой деятельности</i>
На 1 января 2023 года		1 208 616	2 626	50 797	1 262 039
Поступления от выпуска/получение прочих заемных средств		770 428	1 311	15 738	787 477
Погашение		(293 361)	(1 364)	(3 582)	(298 307)
Прекращение признания		-	(73)	-	(73)
Прочие неденежные изменения		(13 036)	263	(15 945)	(28 718)
На 31 декабря 2023 года		1 672 647	2 763	47 008	1 722 418
Поступления от выпуска/получение прочих заемных средств		729 027	553	6 029	735 609
Погашение		(304 670)	(1 429)	(1 650)	(307 749)
Прекращение признания		-	(166)	-	(166)
Прочие неденежные изменения		(61 375)	282	(798)	(61 891)
На 31 декабря 2024 года	20, 21	2 035 629	2 003	50 589	2 088 221

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

36. Существенные принципы учетной политики

Основа консолидации

Дочерние компании, т.е. компании, в которых Группе принадлежит более половины голосующих акций (долей) в уставном капитале, 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 ДОМ.РФ.

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 обобщенного отчета о прибылях и убытках.

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

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

Инвестиции в ассоциированные компании

Инвестиции в ассоциированные компании 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, произошедшие после приобретения. Доля Группы в прибылях и убытках ассоциированных компаний отражается в составе прибыли или убытка, а ее доля в изменениях фондов отражается в прочем совокупном доходе. Однако, если доля Группы в убытках ассоциированной компании равна или превышает ее долю участия, Группа не признает дальнейших убытков, за исключением случаев, когда Группа обязана осуществлять платежи ассоциированной компании или от их имени.

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

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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 31.

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

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

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

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

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

Финансовые активы

Дата признания

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

Первоначальная оценка

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. Финансовые инструменты первоначально оцениваются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке, кроме случаев, когда финансовые активы и финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее – «ССПУ»).

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа классифицировала все выкупленные закладные, прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, а также облигации с ипотечным покрытием (включая облигации, выпущенные с баланса банка-оригинатора), как кредиты клиентам. В случае, если договорные потоки по кредиту не удовлетворяют тесту SPPI такие кредиты оцениваются по ССПУ.

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

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.

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

Согласно МСФО (IFRS) 9 Группа оценивает долговые инструменты по ССПСД, если выполняются оба следующих условия:

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

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 обобщенном 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.

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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»

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;

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

- денежные средства, размещенные по договорам обратной продажи (обратное «репо»), срок погашения которых составляет не более трех месяцев от даты размещения;
- облигации, со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска.

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

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

Денежные средства, отраженные на лицевых счетах Группы в территориальных органах Федерального казначейства, 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 обобщенного 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.

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.

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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 обобщенном консолидированного отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в обобщенном консолидированном отчете о совокупном доходе.

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.

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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, в т.ч. признаваемая в рамках исполнения функций агента Российской Федерации 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 рыночных данных 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.

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.

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

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

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

Списание

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

Финансовые обязательства

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

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

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Налогообложение

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

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального отражения 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.

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.

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы

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

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Фактическая стоимость нематериальных активов, приобретенных в рамках операций по объединению бизнеса, представляет собой их справедливую стоимость на дату приобретения.

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 Российской Федерации по мере строительства объекта (исходя из % завершения строительства), предназначенное для продажи, остальная недвижимость, полученная в результате обращения взыскания на заложенное имущество) классифицируется, признается и оценивается как запасы в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы» и отражается в обобщенной консолидированной финансовой отчетности категории «Запасы» в составе статьи обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении «Прочие активы».

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

Акционерный капитал

Акционерный капитал

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

Дивиденды

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

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Признание доходов и расходов

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

Процентные и аналогичные доходы и расходы

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

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

В случае финансового актива, который становится кредитно-обесцененным, Группа рассчитывает процентные доходы, применяя эффективную процентную ставку к чистой амортизированной стоимости данного финансового актива. Если дефолт по финансовому активу ликвидируется, и он больше не является кредитно-обесцененным, Группа возвращается к расчету процентного дохода на основе валовой стоимости.

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

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

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

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

Комиссионные доходы

Комиссии за обязательства по предоставлению кредитов, если вероятность использования кредита велика, и прочие комиссии, связанные с выдачей кредитов, относятся на будущие периоды (наряду с затратами, непосредственно связанными с выдачей кредитов), и признаются в качестве корректировки эффективной процентной ставки по кредиту. Все прочие комиссии и сборы обычно учитываются по методу начисления и признаются, как правило, линейным методом в течение периода предоставления услуг.

Выручка, связанная с выполнением функций агента РФ

АО «ДОМ.РФ» в качестве агента РФ в соответствии с Законом № 161-ФЗ 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 РФ 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. При признаваемая дебиторская задолженность оценивается в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Доход от последующей амортизации дебиторской задолженности, признанной при первоначальном признании, отражается в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках в статье «Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке».

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

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

36. Существенные принципы учетной политики (продолжение)

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

В соответствии с п. 2 ч. 4.3. ст. 12 Закона № 161-ФЗ организация может осуществлять платежи, если в решении Правительственной комиссии (далее – «ПК») по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, указана необходимость выплат в федеральный бюджет, предыдущему правообладателю объекта недвижимого имущества, организациям, созданным Российской Федерацией, которые не являются предыдущими правообладателями объектов (далее – «Выплаты»).

В момент осуществления Выплаты Группа признает в учете актив в виде выплаченной суммы в составе прочих нефинансовых активов.

Согласно п. B36 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 Выплаты (отражение выручки на нетто основе).

При заключении договора аренды земельных участков, по которым была осуществлена Выплата, 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 инженерно-технического оборудования признается в момент исполнения обязанности к исполнению, а именно в момент передачи инженерно-технического оборудования покупателю. Вознаграждение Группы по договорам реализации инженерно-технического оборудования является фиксированным и выплачивается по итогам реализации оборудования и завершения монтажных работ.

Секьюритизация вида «замена кредитора»

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

37. 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 руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в обобщенной 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.

37. Существенные суждения и оценки (продолжение)

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в обобщенном 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 31).

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 7).

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 5, 11 - 14, 17, 29.

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 10).

37. Существенные суждения и оценки (продолжение)

Консолидация некоммерческой организации

Группа не консолидирует некоммерческую организацию с учетом следующих ключевых факторов в отношении нее:

- ▶ Группа не имеет возможности влиять на основные цели и задачи некоммерческой организации;
- ▶ у Группы отсутствует возможность получать финансовые или нефинансовые выгоды от деятельности некоммерческой организации и заключать с ней договоры на нерыночных условиях. ДОМ.РФ оказывает некоммерческой организации услуги административного характера на рыночных условиях;
- ▶ Группа не является принципалом в отношении некоммерческой организации, действуя на основании указания акционера и представителей его интересов в Наблюдательном совете ДОМ.РФ и являясь оператором социальных программ некоммерческой организации при оказании услуг административного характера для нее.

38. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года.

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках за 2023 год:

Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		После реклассификации	
		Реклассификации		Реклассификации
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(11 666)	819		(10 847)
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	-	788		788
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью	940	(940)		-
Прочие (расходы)/доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)	831	(667)		164

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

- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по производным и прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток» реклассифицированы в отдельные строки «(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам» и «Прочие доходы за вычетом прочих расходов»;
- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью» реклассифицированы в строку «Прочие доходы за вычетом прочих расходов».

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		После реклассификации	
		Реклассификации		Реклассификации
Кредиты, предоставленные клиентам	-	3 159 278		3 159 278
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 883 024	(1 883 024)		-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 040 172	(1 040 172)		-
Прочие кредиты, займы и требования к клиентам	236 082	(236 082)		-



38. Переклассификации (продолжение)

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

- ▶ статьи «Ипотечное жилищное кредитование физических лиц», «Финансирование арендного жилья и жилищного строительства», «Прочие кредиты и займы» были реклассифицированы в статью «Кредиты, предоставленные клиентам».

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год:

Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификации	После реклассификации
Кредиты, предоставленные клиентам	-	(1 003 175)	(1 003 175)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	(568 747)	568 747	-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(365 388)	365 388	-
Прочие кредиты и займы	(69 040)	69 040	-

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

- ▶ статьи «Ипотечное жилищное кредитование физических лиц», «Финансирование арендного жилья и жилищного строительства», «Прочие кредиты и займы» были реклассифицированы в статью «Кредиты, предоставленные клиентам».

39. События после отчетной даты

27 января 2025 года компания Группы в рамках сделок секьюритизации закладных Кредитной организации 1 выпустила облигации номинальной стоимостью 63 454 млн рублей и переменной ставкой, облигации номинальной стоимостью 1 999 млн рублей и фиксированной ставкой 9,6%, обеспеченные закладными и поручительством АО «ДОМ.РФ».