



УПРАВЛЕНИЕ
АКТИВАМИ

ООО «ДОМ.РФ Управление активами»

Финансовая отчетность с заключением независимого
аудитора

31 декабря 2020 года

Финансовая отчетность
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Отчет о совокупном доходе	6
Отчет о финансовом положении	7
Отчет об изменениях в составе собственных средств	8
Отчет о движении денежных средств	9
Примечания к финансовой отчетности	
1. Общая информация	10
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Существенные учетные суждения и оценки	10
4. Вознаграждение от активов под управлением	11
5. Процентные доходы и расходы	11
6. Административно-хозяйственные расходы	12
7. Налог на прибыль	12
8. Денежные средства и их эквиваленты	12
9. Дебиторская задолженность и прочие активы	12
10. Основные средства и нематериальные активы	13
11. Кредиторская задолженность	13
12. Собственные средства и достаточность капитала	13
13. Договорные и условные обязательства	14
14. Управление рисками	15
15. Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов	18
16. Раскрытие информации о связанных сторонах	18
17. Основные принципы учетной политики	19
18. События после отчетной даты	26

Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному участнику
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»

Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности ООО «ДОМ.РФ Управление активами» (далее - «Общество»), состоящей из отчета о совокупном доходе за 2020 год, отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г., отчета о движении денежных средств и отчета об изменениях в составе собственных средств за 2020 год, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2020 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства за финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

**EY**

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Г.А. Шинин
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

31 марта 2021 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 28 июля 2016 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1167746708733.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 177.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Отчет о совокупном доходе

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2020 год	2019 год
Вознаграждение от активов под управлением (Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки	4	209 845 (35)	186 136 68
Расходы на содержание персонала	6	(221 577)	(96 136)
Профессиональные услуги	6	(92 080)	(86 703)
Прочие административно-хозяйственные расходы	6	(31 798)	(4 655)
Амортизация	10	(10 874)	(8 257)
Процентные доходы	5	325	4 041
Процентные расходы	5	(69)	(684)
Убыток до налогообложения		(146 263)	(6 190)
Экономия/ (расход) по налогу на прибыль	7	23 457	(7 480)
Чистый убыток и общий совокупный убыток за год		(122 806)	(13 670)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 31 марта 2020 года.

Исполняющий обязанности генерального директора
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
Малука Е. А.

ООО «ДОМ.РФ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ»

Документ подписан электронной подписью
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 01E0BVB7009EAB769C41E4735CA814B235

Владелец: **Малука Елена Алексеевна**

Действителен: с 15.04.2020 до 15.04.2021

Отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	8	182 398	96 202
Дебиторская задолженность	9	30 853	24 102
Основные средства	10	100	4 622
Нематериальные активы	10	-	1
Требования по текущему налогу на прибыль		-	1 284
Отложенные налоговые активы	7	24 934	1 477
Прочие активы	9	4 196	1 671
Итого активы		242 481	129 359
Обязательства			
Обязательства по договорам аренды	17	-	2 405
Оценочные обязательства по договору аренды		15 016	-
Кредиторская задолженность	11	27 558	10 241
Итого обязательства		42 574	12 646
Собственные средства			
Уставный капитал	12	81 000	81 000
Нераспределенная прибыль		118 907	35 713
Итого собственные средства		199 907	116 713
Итого обязательства и собственные средства		242 481	129 359

Отчет о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	325	4 041
Проценты уплаченные	(69)	(684)
Вознаграждение от активов под управлением	203 809	181 126
Расходы на содержание персонала	(213 560)	(93 628)
Расходы на профессиональные услуги	(92 080)	(86 703)
Прочие операционные расходы уплаченные	(7 589)	(4 459)
Уплаченный налог на прибыль	-	(8 795)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	(109 164)	(9 102)
Дебиторская задолженность и прочие активы	-	4
Прочие обязательства	(91)	28
Чистое расходование денежных средств от операционной деятельности	(109 255)	(9 070)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Поступления от внесения вкладов учредителем	206 000	-
Погашение обязательств по договорам аренды	(10 522)	(10 580)
Чистое поступление/ (расходование) денежных средств от финансовой деятельности	195 478	(10 580)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	86 223	(19 650)
Влияние резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(27)	43
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	96 202	115 809
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	182 398	96 202

Отчет об изменениях в составе собственных средств

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>Уставный капитал</i>	<i>Нераспределенная прибыль</i>	<i>Итого собственные средства</i>
Остаток по состоянию на 1 января 2019 года		81 000	49 383	130 383
Чистый убыток		-	(13 670)	(13 670)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года		81 000	35 713	116 713
Чистый убыток		-	(122 806)	(122 806)
Прочие взносы учредителя		-	206 000	206 000
Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года	12	81 000	118 907	199 907

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» (далее – «ДОМ.РФ УА», Общество) было учреждено 28 июля 2016 года (ОГРН № 1167746708733 от 28 июля 2016 года, ИНН – 7704366195) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество является коммерческой организацией, созданной в форме общества с ограниченной ответственностью, осуществляющей деятельность управляющей компании инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и имеющей статус некредитной финансовой организации в соответствии с Федеральным законом от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)».

Основными видами деятельности Общества являются:

- ▶ деятельность по созданию и управлению паевыми инвестиционными фондами, в том числе оказанию услуг государственным компаниям по управлению непрофильными активами через механизм паевых инвестиционных фондов;
- ▶ деятельность в качестве управляющей компании ипотечного агента.

Компания имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00998 от 10 октября 2016 года, выданную Банком России.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Общество не имеет обособленных подразделений. Численность персонала Общества на 31 декабря 2020 года составила 89 человек (31 декабря 2019 года: 39 человек).

Учредителем ДОМ.РФ УА на 31 декабря 2020 года является Акционерное общество «ДОМ.РФ» (ОГРН 1027700262270, ИНН 7729355614) (далее – АО «ДОМ.РФ») с долей участия в уставном капитале Общества равной 100% (31 декабря 2019 года: 100%).

АО «ДОМ.РФ» находится в 100% собственности Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Основным местом ведения деятельности Общества является Российская Федерация. Местонахождение Общества: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI ком. 177.

2. Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2020 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Настоящая финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. руб.»). Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность Общество.

3. Существенные учетные суждения и оценки

Суждения

В процессе применения учетной политики руководство Общества, помимо учетных оценок, должно использовать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, к которому относится изменение, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

3. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Суждения (продолжение)

В процессе применения учетной политики Общества руководство использовало свои суждения и делало оценки при определении сумм, признанных в финансовой отчетности. Ниже представлены наиболее существенные случаи использования суждений и оценок:

Резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности

Общество регулярно проводит анализ дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Общество использует свое субъективное суждение при оценке ожидаемых кредитных убытков (далее – «ОКУ») в ситуациях, когда дебитор испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках. Общество аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств дебиторами в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы.

Отложенные налоговые активы

Суждение руководства Общества требуется для определения суммы признаваемых отложенных налоговых активов на основании сроков получения и размера будущей налогооблагаемой прибыли.

4. Вознаграждение от активов под управлением

Вознаграждение за 2020 год представлено комиссионным вознаграждением Общества за услуги по управлению активами в размере 209 845 тыс. руб. (за 2019 год: 186 136 тыс. руб.)

<i>Организация</i>	<i>Доля в управлении активами, %</i>	
	<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»	100,00	100,00
ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»	100,00	100,00
ЗПИКФ «Базис - Долгосрочные инвестиции»	100,00	100,00
ЗПИКФ «Базис Риэлти»	100,00	100,00
ЗПИКФ «Перспективные проекты»	100,00	100,00
ЗПИКФ «Коммерческая недвижимость»	100,00	100,00
ЗПИКФ «Жилая недвижимость»	100,00	100,00
ЗПИКФ «Комфортное жилье»	100,00	-

5. Процентные доходы и расходы

	<i>2020 год</i>	<i>2019 год</i>
Денежные средства и их эквиваленты	325	4 041
Итого процентные доходы	325	4 041
Обязательства по договорам аренды	(69)	(684)
Итого процентные расходы	(69)	(684)
Чистые процентные доходы	256	3 357

6. Административно-хозяйственные расходы

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(221 577)	(96 136)
Профессиональные услуги	(92 080)	(86 703)
Аренда и содержание помещений	(18 806)	(1 470)
Коммуникационные и информационные услуги	(1 740)	(301)
Командировочные расходы	(712)	(387)
Реклама и маркетинг	(247)	-
Комиссии за услуги депозитариев	-	(115)
Прочие расходы	(10 293)	(2 382)
Итого административно-хозяйственные расходы	<u>(345 455)</u>	<u>(187 494)</u>

7. Налог на прибыль

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	-	(8 117)
Экономия по отложенному налогу на прибыль	23 457	637
Итого экономия/(расход) по налогу на прибыль	<u>23 457</u>	<u>(7 480)</u>

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации по налогу на прибыль в налоговые органы. Стандартная ставка налога на прибыль для компаний в 2020 году составляет 20%.

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

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Убыток до налогообложения	<u>(146 263)</u>	<u>(6 190)</u>
Законодательно установленная ставка налога	<u>20%</u>	<u>20%</u>
Теоретическая экономия по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	29 253	1 238
Налоговый эффект от доходов или расходов, не изменяющих налогооблагаемую базу	(5 796)	(8 718)
Экономия/ (расход) по налогу на прибыль	<u>23 457</u>	<u>(7 480)</u>

8. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты представлены остатками денежных средств на расчетных счетах в банках-резидентах в размере 182 441 тыс. руб. до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки в размере 43 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 96 218 тыс. руб. и 16 тыс. руб. соответственно). Резерв по данным активам рассчитывается на основе ОКУ, связанных с вероятностью дефолта в течение следующих двенадцати месяцев. Справедливая стоимость денежных средств соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 2 в иерархии источников справедливой стоимости.

9. Дебиторская задолженность и прочие активы

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
Дебиторская задолженность	30 902	24 158
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(49)	(56)
Итого дебиторская задолженность	<u>30 853</u>	<u>24 102</u>

Прочие активы включают в себя краткосрочные авансы, уплаченные за приобретение товаров, работ, услуг в сумме 4 196 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 1 671 тыс. руб.)

10. Основные средства и нематериальные активы

	Вычислительная техника и офисное оборудование	Активы в форме права пользования	Нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2020 года	127	12 132	329	12 588
Поступления	69	8 071	-	8 140
Выбытия	-	(1 789)	-	(1 789)
Завершение договора аренды	-	(18 414)	-	(18 414)
На 31 декабря 2020 года	196	-	329	525
Накопленная амортизация на 1 января 2020 года	(54)	(7 583)	(328)	(7 965)
Амортизация	(42)	(10 831)	(1)	(10 874)
Завершение договора аренды	-	18 414	-	18 414
На 31 декабря 2020 года	(96)	-	(329)	(425)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	100	-	-	100

	Вычислительная техника и офисное оборудование	Активы в форме права пользования	Нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2019 года	127	3 237	512	3 876
Поступления	-	9 336	-	9 336
Выбытия	-	(441)	(183)	(624)
На 31 декабря 2019 года	127	12 132	329	12 588
Накопленная амортизация на 1 января 2019 года	(13)	-	(303)	(316)
Амортизация	(41)	(8 024)	(192)	(8 257)
Выбытия	-	441	167	608
На 31 декабря 2019 года	(54)	(7 583)	(328)	(7 965)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	73	4 549	1	4 623

11. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые обязательства		
Обязательства перед персоналом	9 350	3 005
Прочая кредиторская задолженность	14 478	-
Итого финансовые обязательства	23 828	8 438
Нефинансовые обязательства		
Социальные взносы	2 221	670
Кредиторская задолженность по налогам отличным от налога на прибыль	1 509	1 133
Итого нефинансовые обязательства	3 730	1 803
Итого кредиторская задолженность	27 558	10 241

12. Собственные средства и достаточность капитала

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года составлял 81 000 тыс. руб. Процент полностью оплаченных долей в уставном капитале составил 100%.

Размер собственных средств управляющих компаний, осуществляющих деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами,

12. Собственные средства и достаточность капитала (продолжение)

Достаточность капитала

должен составлять не менее 20 миллионов рублей и 0,02 процента от величины превышения суммарной стоимости средств, находящихся в доверительном управлении управляющей компании, над 3 миллиардами рублей, но суммарно не более 80 миллионов рублей в соответствии с Указанием Банка России от 19 июля 2016 года № 4075-У «О требованиях к собственным средствам управляющих компаний инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов и соискателей лицензии управляющей компании».

В таблице ниже приводится размер собственных средств Общества, необходимый для определения достаточности капитала Общества на 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года:

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
Размер собственных средств	140 208	79 952

В течение 2020 года размер собственных средств Общества соответствовал законодательно установленному уровню.

13. Договорные и условные обязательства

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

Общество 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 Общества. Руководство считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Макроэкономика

В условиях распространения эпидемии коронавируса по всему миру были введены карантинные ограничения для борьбы с инфекцией, которые привели к существенному снижению деловой активности. По оценке МВФ спад мировой экономики по итогам 2020 года составил 3,5%. В России режим нерабочих дней, объявленный с 30 марта 2020 года, длился более месяца.

Введение карантинных мер сопровождалось принятием программ стимулирования экономики и поддержки наиболее пострадавших секторов. По оценке МВФ общий объем объявленных разными странами фискальных мер поддержки составил около 11 трлн долларов США. Банк России снизил ключевую ставку до исторически низкого уровня – 4,25%. Это создало условия для снижения процентных ставок в других сегментах финансового рынка. В частности, после краткосрочного всплеска в марте доходность 5-летних ОФЗ стабилизировалась в диапазоне 5,0-5,5%. Справедливая стоимость финансовых активов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года раскрыта в примечании 32.

По данным Росстата в 2020 году ВВП России снизился на 3,1% по сравнению с 2019 годом, расходы домашних хозяйств на конечное потребление по итогам 2020 года сократились на 8,6%, валовое накопление основного капитала – на 6,2%, реальные располагаемые денежные доходы населения – на 3,5% по сравнению с 2019 годом. Уровень безработицы увеличился до 5,9% в декабре 2020 года (4,6% годом ранее).

Налогообложение

Деятельности Общества осуществляется в Российской Федерации. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулированы недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию, выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям. Интерпретация данного законодательства руководством Общества применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, в будущем налоговые органы могут

13. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества (продолжение)

предъявить претензии по тем сделкам и операциям Общества, которые не оспаривались в прошлом. В результате, Обществу могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Начиная с 1 января 2019 года отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок. Тем не менее, внутригрупповые сделки могут проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы трансфертного ценообразования. В 2020 году Общество определило свои налоговые обязательства, вытекающие из контролируемых сделок, на основе фактических цен сделок.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2020 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой, и оно сможет отстоять свои позиции в отношении вопросов налогообложения и вопросов валютного и таможенного законодательства.

Существующие и потенциальные иски против Общества

По состоянию на 31 декабря 2020 года Общество не принимало участие в качестве ответчика в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности.

14. Управление рисками

Введение

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Общества. Основные виды риска, которые принимает на себя Общество, делятся на финансовые и нефинансовые риски.

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 Общества.

Действующие процедуры Общества, нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Общество, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и соответствие установленным нормативам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

Общество выделяет отдельные виды рисков, которые оказывают наиболее значимое влияние на ее деятельность, и разрабатывает меры по предупреждению их реализации и снижению потенциального влияния.

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы ДОМ.РФ и Общества:

- ▶ на управленческом уровне – Общее собрание участников, исполняющий обязанности Генерального директора;
- ▶ на экспертном уровне – Директор по рискам, Комитет по управлению активами;
- ▶ на пользовательском уровне – иные работники Общества, участвующие в процессах управления рисками.

На управленческом уровне обеспечивается:

- ▶ принятие ключевых бизнес-решений; утверждение механизмов и инструментов управления рисками;

На экспертном уровне обеспечивается:

- ▶ разработка методик анализа и оценки рисков;
- ▶ подготовка предложений по вопросам управления рисками;

14. Управление рисками (продолжение)

Политика и процедуры по управлению рисками (продолжение)

- ▶ разработка и внедрение инфраструктуры управления рисками;

На пользовательском уровне обеспечивается:

- ▶ соблюдение установленных нормативов и обязательных ограничений в процессе проведения платежей, заключения сделок и осуществления иной текущей деятельности Общества;
- ▶ участие в разработке внутренних документов по управлению рисками, затрагивающих деятельность работников, внесение предложений по их изменению.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска. На дату составления отчетности Общество незначительно подвержено данному риску.

- ▶ Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Активы и обязательства Общества, за исключением остатка денежных средств на расчетных счетах, имеют фиксированные ставки процента. Так как Общество не планирует снижать остаток на расчетном счете ниже установленной величины неснижаемого остатка, руководство считает, что Общество не подвержено существенному риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Кредитный риск

Кредитный риск – риск того, что Общество понесет убытки вследствие того, что его клиенты или контрагенты не выполнили своих договорных обязательств. Общество управляет кредитным риском путем анализа размера риска, который Общество готово принять по отдельным контрагентам, отраслевым концентрациям риска, а также с помощью мониторинга соблюдения установленных лимитов риска. По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года финансовые активы и обязательства Общества находятся в Российской Федерации.

- ▶ Кредитное качество по классам финансовых активов

Общество 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 Общества лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта, срок до погашения.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года кредитный риск по всем финансовым активам оценивается как очень низкий, т.к. финансовые активы представлены в основном денежными средствами, размещенными в высоконадежных банках, и дебиторской задолженностью компаний Группы АО «ДОМ.РФ».

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск того, что Общество не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Общества 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.

14. Управление рисками (продолжение)

Финансовые риски (продолжение)

Для целей анализа и оценки риска ликвидности, Общество проводит следующие мероприятия:

- ▶ 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.

В таблицах ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года:

	<i>Суммарная величина притока/оттока денежных средств</i>		<i>Балансовая стоимость</i>
	<i>До 3 месяцев</i>	<i>До 3 месяцев</i>	
Финансовые обязательства			
Оценочное обязательство по договору аренды	15 016	15 016	15 016
Кредиторская задолженность	23 828	23 828	23 828
Итого финансовые обязательства	38 844	38 844	38 844

	<i>Суммарная величина притока/оттока денежных средств</i>		<i>Балансовая стоимость</i>
	<i>До 3 месяцев</i>	<i>До 3 месяцев</i>	
Финансовые обязательства			
Обязательства по аренде	2 431	2 431	2 405
Прочие финансовые обязательства	8 438	8 438	8 438
Итого финансовые обязательства	10 869	10 869	10 843

Нефинансовые риски

- ▶ Операционный риск

Операционный риск – это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Общества и присутствует в деятельности всех компаний. Операционный риск включает в себя правовой риск. Общество осознает существенность операционного риска и признает необходимость совершенствования и развития подходов и механизмов управления данным видом риска на систематической и повседневной основе.

Среди всех внешних и внутренних условий функционирования Общества руководство выделяет следующие наиболее существенные факторы, способствующие росту уровня операционного риска:

- ▶ лицензионная деятельность, предусматривающая серьезные последствия в случае нарушения регуляторных требований;
- ▶ степень соответствия уровня ИТ-инфраструктуры и автоматизации растущим масштабам деятельности Общества;
- ▶ высокая степень зависимости Общества от услуг по аутсорсингу (в т.ч. – критичных процессов и функций);
- ▶ риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций.

В условиях неблагоприятной эпидемиологической обстановки в Российской Федерации в 2020 году ввиду распространения эпидемии нового типа коронавирусной инфекции необходимо выделить подверженность Общества операционному риску в части возможного нарушения непрерывности операционных процессов.

В 2020 году в рамках противодействия распространению коронавирусной инфекции Обществом в соответствии с эпидемиологической обстановкой и принятыми ограничениями осуществлена разработка и реализация мероприятий по обеспечению непрерывности деятельности, в том числе определение порядка удаленной работы, обеспечение санитарной обработки рабочих мест и мест общего пользования, и реализация мер, направленных на снижение воздействия пандемии на деятельность Общества.

14. Управление рисками (продолжение)

Нефинансовые риски (продолжение)

Общество осуществляет управление операционным риском за счет своевременного выявления недостатков, оперативного применения требуемых контрольных мер и совершенствования применяемых контрольных мероприятий, организации постоянного контроля и мониторинга уровня риска, организации риск-ориентированного управления и реализации соответствующей корпоративной культуры.

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска руководство Общества реализует комплекс мероприятий, направленных на повышение уровня организации процессов, формализацию взаимодействия участников процессов, повышение степени автоматизации. В целях организации эффективного и всеобъемлющего контроля за операционным риском, а также выбора наиболее эффективных способов управления. Общество осуществляет управление операционным риском за счет своевременного выявления недостатков, оперативного применения требуемых контрольных мер и совершенствования применяемых контрольных мероприятий, организации постоянного контроля и мониторинга уровня риска, организации риск-ориентированного управления и реализации соответствующей корпоративной культуры..

▶ Правовой риск

Правовой риск – риск понесения убытков в результате различного применения норм законодательства судебными органами либо в результате невозможности исполнения контрактов вследствие нарушения законодательства или нормативных актов.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на текущие судебные процессы и исполнение действующих контрактов. Соответственно, правовые риски оцениваются Обществом как несущественные

▶ Репутационный риск

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его контрагентов вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг, соблюдении сроков выполнения работ (услуг). Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

15. Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года все финансовые инструменты Общества являются краткосрочными, и их балансовая стоимость является обоснованным приближением к справедливой стоимости.

16. Раскрытие информации о связанных сторонах

По состоянию на 31 декабря 2020 года 100% долей Общества принадлежит АО «ДОМ.РФ».

Российская Федерация через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом контролирует деятельность АО «ДОМ.РФ».

В связи с этим связанными сторонами для Общества в соответствии с МСФО (IAS) 24 являются:

- ▶ материнская компания и иные компании, входящие в Группу ДОМ.РФ (АО «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций);
- ▶ другие компании, связанные с государством.

Ниже, в соответствии с определенными группами связанных сторон, представлены остатки по операциям и суммы доходов и расходов за период.

16. Раскрытие информации о связанных сторонах (продолжение)

Отчет о финансовом положении	Материнская компания АО «ДОМ.РФ»		Иные компании, входящие в Группу ДОМ.РФ		Компании, связанные с государством	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Активы						
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	10 906	3 968	171 492	92 234
Дебиторская задолженность	-	-	30 853	23 603	-	499
Основные средства	-	4 549	-	-	-	32
Прочие активы	-	486	2	-	1 673	-
Обязательства						
Обязательства по договорам аренды	-	2 405	-	-	-	-
Оценочное обязательство по договору аренды	15 016	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	7 938	4 086	2	-	1 006	-
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	год	год	год	год	год	год
Отчет о прибылях и убытках						
Вознаграждение от активов под управлением	-	-	203 023	177 686	6 822	8 450
Процентные доходы	-	-	325	1 509	-	2 532
Процентные расходы	(69)	(684)	-	-	-	-
Восстановление/(создание) резервов под кредитные убытки	-	-	4	42	(21)	26
Административно-хозяйственные расходы	(75 414)	(36 856)	(35)	(814)	(3 658)	(2 591)

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Общества за 2020 год, включая заработную плату, квартальные премии, другие компенсации, составил 49 765 тыс. руб. (за 2019 год: 20 384 тыс. руб.).

17. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Общество досрочно применило поправку к МСФО (IFRS) 16 – «Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19», согласно которой арендатор освобождается от необходимости анализировать, является ли уступка по аренде, связанная с пандемией COVID-19, модификацией договора аренды.

Общество также применило поправки к стандартам, которые вступили в силу 1 января 2020 года, но они не оказали влияния на финансовую отчетность Общества:

- ▶ Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Определение бизнеса» – поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса» (выпущены 22 октября 2018 года и вступают в силу в отношении приобретений для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Определение существенности» – поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» (выпущены 31 октября 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Реформа базовых процентных ставок» – поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (далее – «МСФО (IFRS) 9»), МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены 26 сентября 2019 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

- ▶ «Реформа базовых процентных ставок» – поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (далее – «МСФО (IFRS) 9»), МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены 26 сентября 2019 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

Общество не применяло досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу. Ниже приводятся наименования выпущенных, но не вступивших в силу МСФО с указанием дат, с которых планируется применение этих МСФО, дат, с которых требуется применение этих МСФО, характера предстоящих изменений в учетной политике, обсуждения ожидаемого влияния на отчетность или указанием того, что такое влияние не может быть обоснованно оценено.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году. МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида Общества, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения стандарта. МСФО (IFRS) 17 вводит новые учетные требования для продуктов с характеристиками договоров страхования, что может повлиять на определение того, какие инструменты или их компоненты будут относиться к сфере применения МСФО (IFRS) 9 или МСФО (IFRS) 17.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что Общество также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения.

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

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

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

Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Ожидается, что данная поправка не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Общества.

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

В августе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 «Реформа базовой процентной ставки – этап 2», в которой рассматриваются вопросы учета, возникающие в связи с заменой ставки IBOR на безрисковые процентные ставки.

Данные поправки предусматривают некоторые освобождения и дополнительное раскрытие информации. Освобождения применяются, когда в отношении финансового инструмента вместо ставки IBOR начинает применяться безрисковая ставка.

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

В качестве упрощения практического характера изменение основы для определения предусмотренных договором денежных потоков в результате реформы базовой процентной ставки должно учитываться как изменение плавающей процентной ставки при условии, что при переходе от ставки IBOR к безрисковой ставке новая основа для определения предусмотренных договором денежных потоков является экономически эквивалентной прежней основе.

Общество будет применять данную поправку с января 2021 года. Ожидается, что поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Общества

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Финансовая отчетность была подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Дата признания

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

Первоначальная оценка

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

Финансовые активы

Дата признания

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

Первоначальная оценка

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

Категории оценки финансовых активов и обязательств

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

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ ССПД;
- ▶ ССПУ.

Общество классифицирует и оценивает производные инструменты и инструменты, предназначенные для торговли, по ССПУ. Общество 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.

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Общество оценивает 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).

Более подробно данные условия рассматриваются ниже

Оценка бизнес-модели

Общество 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 Общества 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 Общества.

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета т.н. «наихудшего» или «стрессового» сценариев. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Общества, Общество 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 Общество оценивает договорные условия финансового актива, чтобы определить, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по активу исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (т.н. тест SPPI).

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

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

17. Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в кредитных организациях со сроком погашения в течение девяноста дней с даты возникновения, не обремененные какими-либо договорными обязательствами.

Финансовые обязательства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Общество 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 представлены облигациями выпущенными. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

- ▶ 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 исключительно данные с наблюдаемых рынков, Общество 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 Общество признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Обесценение финансовых активов

Обесценение финансовых активов согласно МСФО (IFRS) 9

Общество признает резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по всем своим долговым финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости. Резерв рассчитывается на основе ОКУ, связанных с вероятностью дефолта в течение следующих двенадцати месяцев, если не произошло существенного увеличения кредитного риска с момента признания финансового инструмента; в последнем случае резерв рассчитывается на основе ОКУ за весь срок жизни актива. Если финансовый актив соответствует определению приобретенного или созданного кредитно-обесцененного финансового актива, резерв рассчитывается на основе изменения ОКУ за весь срок жизни актива.

Резервы

Резервы признаются, если Общество вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

17. Основные положения учетной политики (продолжение)

Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

Общество не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Эти расходы отражаются в отчетном периоде, к которому относится соответствующая заработная плата. Помимо этого, Общество не имеет существенных льгот для сотрудников по окончании трудовой деятельности.

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

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

Нематериальные активы имеют ограниченный или неопределенный срок полезного использования. Сроки полезного использования нематериального актива определяются руководством Группы по каждому объекту нематериальных активов, при вводе его в эксплуатацию. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования начисляется линейным методом.

Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования анализируются, как минимум, ежегодно в конце каждого отчетного года.

Активы, находящиеся в доверительном управлении

Активы, находящиеся в доверительном управлении, не отражаются в финансовой отчетности, так как они не являются активами Общества.

Налогообложение

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

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального отражения гудвила, актива или обязательства по операции, которая не представляет собой объединение компаний и которая на момент осуществления не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, 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, а также совместные предприятия, за исключением случаев, когда время 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 Общества. Эти налоги отражаются в составе прочих операционных расходов.

Условные обязательства не отражаются в 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 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.

17. Основные положения учетной политики (продолжение)

Налогообложение (продолжение)

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

К доходам от обычных видов деятельности Общества относится комиссионное вознаграждение управляющей компании.

К прочим доходам относятся:

- ▶ процентные доходы: по депозитам и остаткам денежных средств на расчетных счетах;
- ▶ прочие аналогичные доходы.

Общество получает комиссионные доходы от различных видов услуг, которые оно оказывает клиентам. Комиссионные доходы могут быть разделены на следующие две категории:

Признание доходов и расходов

Комиссионные доходы, полученные за оказание услуг в течение определенного периода времени

Комиссионные, полученные за оказание услуг в течение определенного периода времени, начисляются в течение этого периода по мере выполнения соответствующих обязанностей к исполнению. Такие статьи включают комиссионные доходы и вознаграждение за управление активами, ответственное хранение и прочие управленческие и консультационные услуги.

Комиссионные доходы от оказания услуг по совершению операций

Комиссионные, полученные за проведение или участие в переговорах по совершению операции от лица третьей стороны, например, когда обязанностью к исполнению является заключение соглашения при покупке акций или других ценных бумаг, либо покупка или продажа бизнесов, признаются после завершения такой операции.

Комиссионные (или часть комиссионных), связанные с определенными обязанностями к исполнению, признаются после выполнения соответствующих критериев. Если договор предусматривает переменное возмещение, комиссионные доходы признаются только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- ▶ расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- ▶ сумма расхода может быть определена;
- ▶ в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

Расходы Общества подразделяются на:

- ▶ арендные платежи;
- ▶ профессиональные услуги;
- ▶ коммунальные расходы;
- ▶ расходы на выплату заработной платы;
- ▶ страховые взносы;
- ▶ расходы на программное обеспечение;
- ▶ расходы на услуги банков;
- ▶ прочие расходы.

18. События после отчетной даты

По окончании периода и по дату подписания данной финансовой отчетности не произошло никаких событий, требующих раскрытия в данном примечании.

ООО «ДОМ.РФ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ»

документ подписан электронной подписью
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 01E0B88B7009EAB769C41E4735CAB14B235

Владелец: **Малука Елена Алексеевна**

Действителен: с 15.04.2020 до 15.04.2021