

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность

30 сентября 2018 года

**Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан –
участников долевого строительства» и ее дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	3
Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	4
Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	5
Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	6
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	7
2. Основа подготовки отчетности	8
3. Изменения в учетной политике	9
4. Допущение о непрерывности деятельности	12
5. Процентные доходы и расходы	13
6. Операционные расходы	13
7. Налог на прибыль	13
8. Денежные средства и их эквиваленты	14
9. Инвестиционные ценные бумаги	15
10. Обязательства перед участниками долевого строительства	15
11. Заемные средства	17
12. Оценка справедливой стоимости	17
13. Операции со связанными сторонами	18
14. События после отчетной даты	19



Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За девять месяцев, закончившихся		За три месяца, закончившихся	
		30 сентября (не аудировано) 2018 года	30 сентября (не аудировано) 2017 года	30 сентября (не аудировано) 2018 года	30 сентября (не аудировано) 2017 года
Взносы в компенсационный фонд	10	3 791 692	-	2 243 085	-
Изменение величины обязательств перед участниками долевого строительства	10	(26 016 905)	-	(16 028 195)	-
Процентные доходы	5	45 492	-	32 642	-
Процентные расходы	5	(3 757)	-	(2 172)	-
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам		369	-	369	-
Создание резервов под кредитные убытки	8,9	(7 123)	-	(2 603)	-
Операционные расходы	6	(63 412)	(4 505)	(33 078)	(91)
Убыток до налогообложения		(22 253 644)	(4 505)	(13 789 952)	(91)
Расход по налогу на прибыль	7	(1 526)	-	(169)	-
Чистый убыток		(22 255 170)	(4 505)	(13 790 121)	(91)
Прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов					
Нереализованные убытки по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(1 927)	-	(1 927)	-
Реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(295)	-	(295)	-
Общий совокупный убыток		(22 257 392)	(4 505)	(13 792 343)	(91)

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 ноября 2018 года


Карелов Е.А.
Заместитель генерального директора


Максимова Е.Ю.
Главный бухгалтер



Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

		30 сентября 2018 года (не аудировано)	31 декабря 2017 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	8	1 285 974	110 577
Инвестиционные ценные бумаги	9	2 656 031	-
Основные средства		460	498
Нематериальные активы		9 902	9 817
Требования по отложенному налогу на прибыль		5 849	-
Прочие активы		34 440	632
Итого активы		3 992 656	121 524
Обязательства			
Обязательства перед участниками долевого строительства	10	26 568 618	551 713
Заемные средства	11	146 757	31 479
Обязательства по текущему налогу на прибыль		2 018	-
Прочие обязательства		15 786	21 348
Итого обязательства		26 733 179	604 540
Собственные средства			
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(2 222)	-
Непокрытый убыток		(22 738 301)	(483 016)
Итого собственные средства		(22 740 523)	(483 016)
Итого обязательства и собственные средства		3 992 656	121 524



Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

	<i>За девять месяцев, закончившихся</i>	
	<i>30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
Операционная деятельность		
Взносы в компенсационный фонд	3 791 692	-
Проценты полученные	26 722	-
Денежные средства, выплаченные поставщикам товаров и услуг	(70 167)	(89)
Заработная плата и прочее вознаграждение, выплаченное сотрудникам	(17 726)	(3 761)
Налог на прибыль уплаченный	(4 965)	-
Операционные налоги и страховые взносы уплаченные	(5 093)	(611)
Комиссии уплаченные	(789)	-
Прочие поступления	126	-
Чистое поступление/(расходование) денежных средств от операционной деятельности	3 719 800	(4 461)
Инвестиционная деятельность		
Реализация инвестиционных ценных бумаг	237 622	-
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(2 882 785)	-
Приобретение нематериальных активов	(9 658)	(205)
Приобретение основных средств	-	(254)
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности	(2 654 821)	(459)
Финансовая деятельность		
Получение заемных средств	112 000	-
Финансовая помощь	-	10 110
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности	112 000	10 110
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	1 176 979	5 190
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(1 582)	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	110 577	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	1 285 974	5 190

Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в тысячах российских рублей)

		Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Непокрытый убыток	Итого собственные средства
	<i>Прим.</i>			
На 15 декабря 2016 года			-	-
Чистый убыток		-	(4 505)	(4 505)
Совокупный убыток		-	(4 505)	(4 505)
Финансовая помощь	13	-	10 110	10 110
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)		-	5 605	5 605
На 1 января 2018 года			(483 016)	(483 016)
Влияние применения МСФО (IFRS) 9	3	-	(115)	(115)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, пересчитанный в соответствии с МСФО (IFRS) 9		-	(483 131)	(483 131)
Чистый убыток		-	(22 255 170)	(22 255 170)
Прочий совокупный убыток		(2 222)	-	(2 222)
Общий совокупный убыток		(2 222)	(22 255 170)	(22 257 392)
На 30 сентября 2018 года (не аудировано)		(2 222)	(22 738 301)	(22 740 523)

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – «Фонд») создана Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 218-ФЗ»).

Фонд был создан 20 октября 2017 года путем преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», которая, в свою очередь, была зарегистрирована по поручению Правительства Российской Федерации 15 декабря 2016 года на основании решения учредителя АО «ДОМ.РФ» (далее – «ДОМ.РФ») о создании от 6 декабря 2016 года. В декабре 2016 года права учредителя были переданы Российской Федерации.

Органом государственной власти, осуществляющим права учредителя, является Правительство Российской Федерации.

Местонахождение Фонда: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – «компенсационный фонд»);
- ▶ выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика;
- ▶ финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- ▶ инвестирование временно свободных средств, выпуск облигаций, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность следующих организаций (далее совместно – «Группа»):

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		30 сентября 2018 года	31 декабря 2017 года
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»		Материнская организация	
ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»	2018	100,00	-
Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»	2018	100,00	-

В рамках реализации плана мероприятий (далее – «Дорожная карта») по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп» соответствии с Решением Фонда от 09.08.2018 №08-1-РШ учреждено общество с ограниченной ответственностью «Технический заказчик Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»), 15 августа 2018 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основным видом деятельности является деятельность заказчика-застройщика.

1. Общая информация (продолжение)

В целях реализации мероприятий, связанных с восстановлением нарушенных прав участников долевого строительства в порядке, определенном Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с Решением Фонда от 09.08.2018 №08-2-РШ учреждена некоммерческая унитарная организация Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»), 6 сентября 2018 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основными видами деятельности являются реализация мероприятий, направленных на восстановление нарушенных прав участников долевого строительства, привлечение ресурсов для достижения целей фонда.

По состоянию на 30 сентября 2018 года численность работников Группы составила 38 человек, в том числе численность Фонда – 4 человека, численность ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» – 34 человека (31 декабря 2017 года: 3 человека).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2018 года, подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО (IAS)») 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой финансовой отчетностью Фонда по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Принципы учета, принятые при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при подготовке годовой финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, за исключением консолидации дочерних организаций (примечание 1) и применения новых стандартов, описанных в примечании 3, начиная с 1 января 2018 года. Характер и влияние этих изменений раскрыты в примечании 3. Группа не применяла досрочно выпущенные, но не вступившие в силу стандарты, интерпретации или поправки к ним.

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – «РСБУ»), компании Группы обязаны вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок, переклассификации и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрирован и осуществляет деятельность Группа.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. руб.»), если не указано иное.

Основа консолидации

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

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

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нереализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении передаваемого актива.

2. Основа подготовки (продолжение)

Основа консолидации (продолжение)

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательства дочерней компании, балансовой стоимости неконтрольной доли участия, 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 по методу объединения интересов. 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.

3. Изменения в учетной политике

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не пересчитывала сравнительную информацию за 2017 год для финансовых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 9. Следовательно, сравнительная информация за 2017 год представлена в соответствии с МСФО (IAS) 39 и не является сопоставимой с информацией, представленной за 2018 год. Разницы, возникающие в связи с принятием МСФО (IFRS) 9, были признаны непосредственно в составе капитала по состоянию на 1 января 2018 года и раскрыты ниже.

(а) Классификация и оценка

Согласно МСФО (IFRS) 9, все долговые финансовые активы, которые не соответствуют критерию «только погашение основного долга и процентов» (далее – «SPPI», от англ. «solely payments of principal and interest»), классифицируются при первоначальном признании как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее «ССПУ»). Согласно данному критерию, долговые инструменты, которые не соответствуют определению «базового кредитного соглашения», такие как инструменты, содержащие встроенную возможность конвертации, или кредиты без права регресса, оцениваются по ССПУ. Для долговых финансовых инструментов, которые соответствуют критерию SPPI, классификация при первоначальном признании определяется на основе бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее – «АС»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее – «ССПСД»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по ССПУ.

Долевые финансовые активы при первоначальном признании требуются классифицировать как оцениваемые по ССПУ, кроме случаев, когда по собственному усмотрению принято решение, без права последующей отмены, классифицировать долевой финансовый актив как оцениваемый по ССПСД. Для долевых финансовых инструментов, классифицированных как оцениваемые по ССПСД, все реализованные и нерализованные доходы и расходы, кроме дивидендных доходов, признаются в составе прочего совокупного дохода, без права дальнейшей реклассификации в состав прибыли или убытка.

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39.

Производные финансовые инструменты будут продолжать оцениваться по ССПУ. Встроенные производные финансовые инструменты больше не выделяются от основного финансового актива.

3. Изменения в учетной политике (продолжение)

(б) Обесценение

Применение МСФО (IFRS) 9 меняет порядок учета Группой убытков от обесценения по кредитам, которые рассчитываются на основании модели ожидаемых кредитных убытков (далее – «ОКУ») вместо модели понесенных убытков, предусмотренной МСФО (IAS) 39. Начиная с 1 января 2018 года Группа признает резерв под ОКУ по всем долговым финансовым инструментам, которые не оцениваются по ССПУ. Согласно МСФО (IFRS) 9 требования, касающиеся обесценения, не применяются в отношении долевых инструментов.

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. 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 стадий 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 группирует финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом:

- Стадия 1: Финансовые инструменты, не имеющие факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, и не находящиеся в Дефолте на отчетную дату, по которым рассчитываются ожидаемые кредитные убытки в течение 1-го года. К Стадии 1 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 2 или Стадии 3.
- Стадия 2: Если кредитный риск по финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, Группа признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе валовой стоимости актива. К Стадии 2 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 3.
- Стадия 3: Финансовые инструменты, которые являются кредитно-обесцененными. Группа признает резерв под обесценение 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, по которым имелось кредитное обесценение 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 (далее – «ЭПС»), скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или прекращает признаваться только в том объеме, в котором произошло изменение суммы ожидаемых кредитных убытков.

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) прекращение признания финансового актива.

Группа рассчитывает ОКУ на основе сценариев недополучения денежных средств, взвешенных с учетом вероятности. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить. Сумма недополучения денежных средств дисконтируется с использованием ЭПС или ее приближенного значения. Механика расчета ОКУ описана ниже, а основными элементами являются следующие:

3. Изменения в учетной политике (продолжение)

Вероятность дефолта	<i>Вероятность дефолта</i> (далее – «PD», от англ. «probability of default») представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.
Величина, подверженная риску дефолта	<i>Величина, подверженная риску дефолта</i> (далее – «EAD», от англ. «exposure at default»), представляет собой расчетную оценку величины, подверженной дефолту на какую-либо дату в будущем, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и процентов, начисленных в результате просрочки платежей.
Уровень потерь при дефолте	<i>Уровень потерь при дефолте</i> (далее – «LGD», от англ. «loss given default») представляет собой расчетную оценку убытков, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. LGD рассчитывается как разница между предусмотренными договором денежными потоками и теми денежными потоками, которые кредитор ожидает получить, в том числе в результате реализации обеспечения. Данный показатель обычно выражается в процентах по отношению к EAD.

При оценке риска по финансовым инструментам Группа применяет сценарный подход, в рамках которого симуляционные сценарии агрегируются в следующие три – негативный, базовый и позитивный, и ожидаемые потери в сценариях усредняются с заданными весами. Для каждого сценария моделируются прогнозные денежные потоки и рассчитываются свои показатели PD, LGD. В своих моделях определения 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 увеличение вероятности дефолта, снижение внутреннего рейтинга, просрочка предусмотренных договором платежей более чем на 30 дней, Группа относит финансовый инструмент к Стадии 2.

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

По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям:

- ▶ инструмент относится к Стадии 3, или инструмент относится к Стадии 2 при наличии мотивированного суждения о целесообразности расчета на индивидуальной основе;
- ▶ совокупный размер требований по всем финансовым инструментам, заемщика / контрагента превышает 100 млн рублей (в рублевом эквиваленте для требований в иностранной валюте).

Также опционально предусматривается, что любой финансовый инструмент, относящийся на отчетную дату к Стадии 3, может быть оценен на индивидуальной основе по результатам мотивированного суждения.

Группа оценивает ОКУ на коллективной основе для всех прочих классов активов, которые он объединяет в однородные группы в зависимости от их внутренних и внешних характеристик.

3. Изменения в учетной политике (продолжение)

Влияние применения МСФО (IFRS) 9

Сверка балансовой стоимости финансовых активов, оцененной в соответствии с МСФО (IAS) 39, с балансовой стоимостью, рассчитанной в соответствии с МСФО (IFRS) 9, по состоянию на 1 января 2018 года представлена следующим образом:

Прим.	Оценка по МСФО (IAS) 39		Пере- оценка ОКУ	Оценка по МСФО (IFRS) 9	
	Категория	Сумма		Сумма	Категория
Денежные средства и их эквиваленты	8	Займы и дебиторская задолженность 110 577	(115)	110 462	Амортизированная стоимость

Изменений в балансовой стоимости и категориях финансовых обязательств не происходило.

Влияние перехода на МСФО (IFRS) 9 на собственные средства представлено следующим образом:

На 31 декабря 2017 года в соответствии МСФО (IAS) 39	(483 016)
Признание ОКУ в соответствии с МСФО (IFRS) 9	(115)
На 1 января 2018 года в соответствии с МСФО (IFRS) 9	(483 131)

4. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на отчетную дату собственные средства Группы составили отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств по выплате возмещения участникам долевого строительства, определенных в соответствии с отчетом об актуарном оценивании, над величиной активов Группы. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с отчетом ответственного актуария, текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора долевого участия (далее – «ДДУ»), установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Закона № 218-ФЗ, является недостаточным для покрытия Фондом своих обязательств.

Вместе с тем, п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ предусматривается возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – «тарифа») на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 31 декабря 2017 года определена величина тарифа, обеспечивающего безубыточность деятельности Фонда, в размере не менее 6,73% от суммы ДДУ.

По состоянию на отчетную дату Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года, что также может привести к невозможности своевременного исполнения принятых Фондом обязательств.

Вместе с тем на Фонд не распространяется общий механизм банкротства, предусмотренный п. 1 ст. 65 Гражданского кодекса РФ. При этом в соответствии с п. 8 ст. 5 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 236-ФЗ») Российская Федерация не отвечает по обязательствам публично-правовой компании, а публично-правовая компания не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

Руководство полагает, что непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет пересмотра тарифа в соответствии с п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ, а также путем запрета на банкротство организаций, созданных в организационно-правовой форме публично-правовых компаний.

Таким образом, промежуточная сокращенная финансовая отчетность Группы подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Руководство Группы не имеет планов ликвидировать Фонд и его дочерние организации или прекратить их деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Группа будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

5. Процентные доходы и расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке				
Денежные средства и их эквиваленты	1 844	-	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	43 648	-	32 642	-
Итого процентные доходы	45 492	-	32 642	-
Процентные расходы				
Процентные расходы по займам полученным	(3 757)	-	(2 172)	-
Итого процентные расходы	(3 757)	-	(2 172)	-

6. Операционные расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(31 555)	(4 377)	(19 932)	(38)
Профессиональные услуги	(21 645)	-	(7 432)	-
Расходы на услуги связи	(4 544)	-	(1 970)	-
Членские взносы	(2 256)	-	(2 256)	-
Арендная плата	(1 854)	-	(622)	-
Комиссионные расходы	(791)	-	(539)	-
Амортизация	(387)	(29)	(327)	(18)
Прочие	(380)	(99)	-	(35)
Итого операционные расходы	(63 412)	(4 505)	(33 078)	(91)

7. Налог на прибыль

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(6 983)	-	(4 963)	-
Доход по отложенному налогу на прибыль	5 457	-	4 794	-
Итого расход по налогу на прибыль	(1 526)	-	(169)	-

8. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>30 сентября 2018 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	1 221 596	81 783
Денежные средства на номинальном счете в банке	36 108	3 031
Денежные средства на текущих счетах в банке	29 851	25 763
Денежные средства на брокерских счетах в банке	1	-
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	1 287 556	110 577
Резерв под кредитные убытки	(1 582)	-
Итого денежные средства и их эквиваленты	1 285 974	110 577

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<i>Стадия 1</i>
На 1 января 2018 года	115
Создание резерва	1 467
На 30 сентября 2018 года	1 582

Справедливая стоимость денежных средств соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 2 в иерархии источников справедливой стоимости.

В соответствии с Законом № 218-ФЗ денежные средства компенсационного фонда учитываются на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, устанавливаемым Правительством Российской Федерации.

Перевод денежных средств на брокерские счета произведен за счет денежных средств компенсационного фонда.

Денежные средства на номинальном счете представляют собой взносы застройщиков в рамках ДДУ, по которым получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления. Средства компенсационного фонда используются только на определенные федеральными законами цели, в частности, за счет средств компенсационного фонда осуществляется выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

9. Инвестиционные ценные бумаги

	30 сентября 2018 года (не аудировано)	31 декабря 2017 года
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Облигации федерального займа	2 411 134	-
Облигации ДОМ.РФ	244 897	-
Итого инвестиционные ценные бумаги	2 656 031	-

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	Стадия 1
На 1 января 2018 года	-
Создание резерва	5 656
На 30 сентября 2018 года	5 656

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

	30 сентября 2018 года (не аудировано)	
	Срок погашения	Ставка купона, %
Облигации федерального займа	2018 - 2019	5,0 - 6,7
Облигации ДОМ.РФ	2020	7,9

Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 1 иерархии источников справедливой стоимости.

В таблице ниже приводится анализ по кредитному качеству долговых инвестиционных ценных бумаг:

	30 сентября 2018 года (не аудировано)	
	Облигации федерального займа	Облигации ДОМ.РФ
Standard & Poor's, Moody's, Fitch		
BB+, Ba1, BB+	2 411 134	-
BBB-, Ba1, BBB-	-	244 897
Итого инвестиционные ценные бумаги	2 411 134	244 897

10. Обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков Фонд принимает на себя следующие обязательства:

- ▶ выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве; или
- ▶ финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Определение суммы обязательств Фонда перед участниками долевого строительства производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений.

10. Обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

В таблице ниже представлено движение суммы обязательств перед участниками долевого строительства за отчетный период:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
На 1 января	551 713	-
Увеличение обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	3 791 692	-
Актуарная переоценка	22 225 213	-
На 30 сентября	26 568 618	-

В составе обязательств перед участниками долевого строительства отражены обязательства Группы по проектам застройщиков ГК «Урбан Групп», признанными несостоятельными Арбитражным судом Московской области в июле 2018 года, в размере 1 415 898 тыс. руб., равном предельной ответственности Группы по всем ДДУ, в отношении которых застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд. Убыток при наступлении дефолта застройщика (LGD) по данным обязательствам оценен в 100%.

Завершение строительства объектов ГК «Урбан Групп», в отношении которых взносы в компенсационный фонд не осуществлялись, обеспечивается планом мероприятий (далее – «Дорожная карта») по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп» от 21.07.2018 №5620п-П9, утвержденным Правительством Российской Федерации, в рамках которого планируются, в том числе, следующие мероприятия:

- ▶ обеспечение информирования граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан-групп» о порядке осуществления их прав и организация взаимодействия с гражданами - участниками долевого строительства;
- ▶ проведение независимой оценки рыночной стоимости объектов незавершенного строительства застройщиков, разработка и проведение экспертизы проектно-сметной документации в отношении многоквартирных домов и объектов инфраструктуры;
- ▶ реализация мероприятий по завершению строительства жилых домов ГК «Урбан Групп», в том числе заключение договора на выполнение функций технического заказчика между застройщиками и дочерним обществом Фонда ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков», а также передача имущества и обязательств застройщиков новому застройщику.

В рамках Дорожной карты в сентябре 2018 года подписано соглашение о предоставлении Фонду из бюджета Московской области субсидии в виде имущественного взноса в размере 3 млрд рублей в целях финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры ГК «Урбан-групп» путем заключения Фондом договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых и нежилых помещений общей площадью не менее 35 тыс. кв. метров. По состоянию на 30 сентября 2018 года средства субсидии Фондом не получены.

11. Заемные средства

	30 сентября 2018 года (не аудировано)			31 декабря 2017 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Займы полученные	30.09.2019	146 757	6,73 - 8,09	30.09.2019	31 479	7,84
Итого заемные средства		146 757			31 479	

По состоянию на 30 сентября 2018 года справедливая стоимость заемных средств составляет 146 718 тыс. руб. (31 декабря 2017 года: 31 774 тыс. руб.) и относится к уровню 2 в иерархии источников справедливой стоимости, непризнанный доход составляет 39 тыс. руб. (31 декабря 2017 года: непризнанный расход 295 тыс. руб.).

В рамках Дорожной карты в сентябре 2018 года Группой заключен договор с АО «ДОМ.РФ» о предоставлении ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» займа в размере 3 млрд рублей в целях финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов, в отношении которых взносы в компенсационный фонд не осуществлялись, срок предоставления займа – до 31.01.2019, срок погашения – 30.08.2019. Процентная ставка равна значению кривой бескупонной доходности ОФЗ на сроке, соответствующем сроку возврата займа, на дату, предшествующую дате выдачи займа, плюс 0,98%. По состоянию на 30 сентября 2018 года средства займа Группой не получены.

12. Оценка справедливой стоимости

Для цели раскрытия информации о справедливой стоимости Группа определила классы активов и обязательств на основании природы, характеристик и рисков по активу или обязательству, а также уровень в иерархии источников справедливой стоимости.

Группа использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- ▶ 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 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 отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

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

Информация о справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии по финансовым инструментам приведены в соответствующих примечаниях.

К финансовым инструментам, отраженным по справедливой стоимости, относятся инвестиционные ценные бумаги (примечание 9). Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг определяется с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

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

дисконтирования используется кривая бескупонной доходности скорректированная на оценку Z-spread по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

13. 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 контролирует деятельность Группы.

Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «компании, связанные с государством»). Операции с данными организациями, которые находятся под контролем или значительным влиянием государства, представлены как операции со связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами относятся операции по приобретению услуг административного характера, аренды помещений, привлечение займов, размещение депозитов, расчетно-кассовое обслуживание, получение финансовой помощи.

Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении

	30 сентября 2018 года (не аудировано)	31 декабря 2017 года
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	1 285 974	110 577
Инвестиционные ценные бумаги	2 656 031	-
Прочие активы	669	616
Обязательства		
Заемные средства	146 757	31 479
Прочие обязательства	6 633	1 923

Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано) 2018 года	2017 года
Процентные доходы	45 492	-
Процентные расходы	(3 757)	-
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам	369	-
Операционные расходы	(24 951)	-

В 2017 году АО «ДОМ.РФ» в соответствии с решением учредителя о создании произвело добровольный имущественный взнос денежных средств в размере 110 тыс. руб., в соответствии с договором пожертвования предоставило безвозмездную финансовую помощь Фонду в размере 10 000 тыс. руб. для осуществления уставной деятельности. Данные операции отражены в промежуточном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2018 года, включая заработную плату, квартальные и годовые премии, прочие компенсации, составил 9 862 тыс. руб. (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года: 162 тыс. руб.). По состоянию на 30 сентября 2018 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета, Правления, Главный бухгалтер, Генеральный директор, заместитель Генерального директора.

14. События после отчетной даты

В соответствии с Дорожной картой в октябре 2018 года Фондом получена субсидия из федерального бюджета в размере 3 млрд рублей для осуществления мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов ГК «Урбан-групп» путем заключения Фондом договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых и нежилых помещений.

В рамках финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов в соответствии с Дорожной картой в октябре-ноябре 2018 года Группой получены денежные средства по договору займа от АО «ДОМ.РФ» (примечание 11) в размере 1 857 284 тыс. руб. по ставкам от 8,40% до 8,68%, сроком погашения 30.08.2019. Указанные денежные средства направлены по целевому назначению.