



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

**Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»**

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность

30 июня 2019 года

**Промежуточная сокращенная финансовая отчетность
Общества с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»**

Содержание	Стр.
Промежуточный отчет о совокупном доходе	3
Промежуточный отчет о финансовом положении	4
Промежуточный отчет о движении денежных средств	5
Промежуточный отчет об изменениях в составе собственных средств	6
Отдельные примечания к промежуточной сокращенной финансовой отчетности	
1. Общая информация	7
2. Основа подготовки отчетности	8
3. Процентные доходы и расходы	9
4. Денежные средства и их эквиваленты	9
5. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	10
6. Облигации выпущенные	10
7. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	11
8. Справедливая стоимость финансовых инструментов	11
9. Операции со связанными сторонами	12
10. Изменения в учетной политике	14

**Промежуточный отчет о совокупном доходе***(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
		<i>2019 года</i>	<i>2018 года</i>
Процентные доходы		10 962	3 548
Процентные расходы		(10 134)	(3 294)
Чистые процентные доходы	3	828	254
Восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки	4	3	1
Чистые процентные доходы после создания резервов под ожидаемые кредитные убытки		831	255
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7	(138)	-
Непроцентные расходы		(138)	-
Комиссии за услуги сервисных агентов		(601)	(186)
Комиссии за услуги депозитариев		(56)	(29)
Прочие административно-хозяйственные расходы		(26)	(19)
Административно-хозяйственные расходы		(683)	(234)
Чистая прибыль		10	21
Итого совокупный доход за отчетный период		10	21

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2019 года.

Управляющая организация,
в лице и.о. генерального директора
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
Малука Е.А.

Промежуточный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

		30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
	Прим. (не аудировано)		
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	4	15 586	15 532
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	5	246 110	199 596
Прочие активы		222	202
Итого активы		261 918	215 330
Обязательства			
Облигации выпущенные	6	258 945	212 764
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7	84	45
Прочие обязательства		2 855	2 497
Итого обязательства		261 884	215 306
Собственные средства			
Нераспределенная прибыль		34	24
Итого собственные средства		34	24
Итого обязательства и собственные средства		261 918	215 330

Промежуточный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>За шесть месяцев, закончившихся</i>	
	<i>30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2019 года</i>	<i>2018 года</i>
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	8 370	5 300
Проценты уплаченные	(7 918)	(5 176)
Операционные расходы уплаченные	(680)	(252)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	(228)	(128)
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	(41 663)	16 710
Прочие активы	(20)	42
<i>Чистое (уменьшение)/увеличение операционных обязательств</i>		
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(99)	-
Прочие обязательства	358	(51)
Чистое (расходование)/поступление денежных средств по операционной деятельности	(41 652)	16 573
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Облигации выпущенные	72 974	-
Облигации погашенные	(31 271)	(16 942)
Чистое поступление/(расходование) денежных средств от финансовой деятельности	41 703	(16 942)
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	3	(3)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	54	(372)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	15 532	7 826
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	15 586	7 454

Промежуточный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Нераспре- деленная прибыль</i>	<i>Итого собственные средства</i>
На 1 января 2018 года	20	20
Чистая прибыль	21	21
Общий совокупный доход	21	21
На 30 июня 2018 года (не аудировано)	41	41
На 1 января 2019 года	24	24
Чистая прибыль	10	10
Общий совокупный доход	10	10
На 30 июня 2019 года (не аудировано)	34	34

1. Общая информация

Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – «ДОМ.РФ ИА» или «Общество») было учреждено 4 мая 2016 года в форме общества с ограниченной ответственностью в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах») (Свидетельство о государственной регистрации № 017799568 от 4 мая 2016 года, номер ОГРН 1167746438881).

Предметом деятельности ДОМ.РФ ИА является приобретение закладных и требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом Общество также может осуществлять другие виды деятельности и оказывать другие услуги, не запрещенные и не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года Общество не имеет обособленных подразделений.

Единственным участником ДОМ.РФ ИА является Акционерное общество «ДОМ.РФ» (ОГРН 1027700262270, ИНН 7729355614) (далее – «АО «ДОМ.РФ»») с долей участия в уставном капитале Общества равной 100%. АО «ДОМ.РФ» находится в 100% собственности Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Уставный капитал Общества по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года составляет 10 тыс. рублей.

Единоличным исполнительным органом ДОМ.РФ ИА является управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Управление активами» в лице и.о. генерального директора Е.А. Малука.

В соответствии с Уставом, Общество не вправе иметь штат сотрудников.

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

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

ДОМ.РФ ИА 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. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Общества может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

По состоянию на 30 июня 2019 года руководство Общества считает, что интерпретация руководством применимых норм законодательства является обоснованной, и что позиция Общества в отношении вопросов налогообложения, а также вопросов валютного и таможенного законодательства будет поддержана. Руководство Общества полагает, что Общество начислило и уплатило в бюджет все соответствующие налоги.

1. Общая информация (продолжение)

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества (продолжение)

В соответствии с главой 25 Налогового кодекса Российской Федерации доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

Рынок ипотечного кредитования

По данным Банка России в I полугодии 2019 года уровень ставок по ипотеке составил 10,32%, что на 0,70 п.п. выше уровня I полугодия 2018 года. За I полугодие 2019 года выдано 575,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,26 трлн рублей (-13,2% в количественном и -3,5% в денежном выражении к I полугодю 2018 года). По оценкам АО «ДОМ.РФ» доля рефинансирования (выдача новых кредитов, выданных на погашение ранее взятых ипотечных кредитов) составила 4,8% (за I полугодие 2018 года – 14,0%). Выдачи «новой ипотеки» (за вычетом рефинансирования) соответствует уровню I полугодия 2018 года: выдано около 548 тыс. «новых» ипотечных кредитов (-4% к I полугодю 2018 года) на сумму более 1,2 трлн рублей (+7% к I полугодю 2018 года).

С 1 февраля 2019 года Банк России прекратил публикацию данных о доле кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней. Анализ динамики изменения доли фактически просроченных платежей в общем объеме задолженности (на 1 июля 2019 года – 1,04%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 1 июля 2018 года), по оценке ДОМ.РФ, свидетельствует об отсутствии факторов, негативно влияющих на способность заемщиков выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам. В целом, по данным Банка России, доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней, в совокупном портфеле кредитов населению на 1 июля 2019 года составила 5,0% (-0,3 п.п. к 1 февраля 2019 года).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО (IAS)» 34 «Промежуточная финансовая отчетность»).

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой финансовой отчетностью Общества за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

Принципы учета, принятые при подготовке промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при подготовке годовой финансовой отчетности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять финансовую отчетность в соответствии с законодательством и нормативными актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – «РСБУ»). Настоящая финансовая отчетность основана на РСБУ, с учетом корректировок и переклассификаций статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

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.

Настоящая финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – «млн рублей»).

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность Общество.

3. Процентные доходы и расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2019 года</i>	<i>2018 года</i>
Процентные доходы		
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	6 411	1 897
Закладные	4 528	1 617
Денежные средства и их эквиваленты	23	34
Итого процентные доходы	10 962	3 548
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(10 134)	(3 294)
Итого процентные расходы	(10 134)	(3 294)
Чистые процентные доходы	828	254

4. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>30 июня 2019 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки	15 589	15 538
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(3)	(6)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	15 586	15 532

Денежные средства на текущих счетах в российских банках, в основном, являются частью ипотечного покрытия и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода.

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	6	6
Восстановление резервов	(3)	(3)
На 30 июня	3	3

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	4	4
Восстановление резервов	(1)	(1)
На 30 июня	3	3

5. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

	30 июня 2019 года (не аудировано)	31 декабря 2018 года
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	162 534	107 648
Закладные	83 576	91 948
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	246 110	199 596

Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, возникают в результате сделок секьюритизации ДОМ.РФ ИА в случае, когда юридическое приобретение закладных не соответствует критериям признания, так как существенные риски и выгоды по закладным остаются у originатора ипотечных кредитов, и представляют собой дебиторскую задолженность originатора.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Общество заключило сделку секьюритизации вида «замена кредитора». В рамках этой сделки ДОМ.РФ ИА реализовал Группе ВТБ облигации номинальной стоимостью 72 974 млн рублей, обеспеченные закладными с суммой основного долга 72 974 млн рублей, а также поручительством АО «ДОМ.РФ». По сделке покупки данных закладных ДОМ.РФ ИА у компаний Группы ВТБ не выполнялись критерии для признания актива в качестве закладных в связи с тем, что основные риски и выгоды по закладным остались у Группы ВТБ. Соответственно переданное в результате секьюритизации вознаграждение было признано на дату выпуска облигаций в качестве дебиторской задолженности Группы ВТБ в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными. В рамках данной сделки между Группой ВТБ и ДОМ.РФ ИА был заключен процентный своп, по которому ДОМ.РФ ИА платит плавающую ставку, зависящую от поступлений процентных платежей по закладным, которые включены в ипотечное покрытие, и получает фиксированную ставку, соответствующую ставке выпущенных облигаций. В настоящей финансовой отчетности вышеуказанный своп отдельно не отражается, так как является неотъемлемой частью признанной дебиторской задолженности. Справедливая стоимость облигаций и дебиторской задолженности Группы ВТБ на дату признания составила 75 236 млн рублей.

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года резерв под ожидаемые кредитные убытки ипотечного жилищного кредитования физических лиц не создавался ввиду того, что по соглашениям с АО «ДОМ.РФ» в случае выхода закладных на просрочку больше 90 дней АО «ДОМ.РФ» обязуется выкупать данные закладные по номинальной стоимости.

6. Облигации выпущенные

	31 июня 2019 года (не аудировано)				31 декабря 2018 года			
	Срок погашения	Номинал	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Номинал	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
Облигации с ипотечным покрытием, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2048	172 016	177 923	8,0 - 11,5	2043 - 2048	118 373	122 178	8,0 - 11,5
Облигации с ипотечным покрытием, с переменной ставкой	2037 - 2049	77 284	81 022	Расчетная	2037 - 2049	86 961	90 586	Расчетная
Итого облигации выпущенные		249 300	258 945			205 334	212 764	

Облигации с ипотечным покрытием представляют собой неконвертируемые документарные процентные ипотечные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, обеспеченные закладными (примечание 6) и денежными средствами на текущих счетах в российских банках, входящими в ипотечное покрытие (примечание 5). Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным.

Величина купонных выплат по облигациям с ипотечным покрытием с переменной ставкой за каждый расчетный период определяется на основе количества облигаций, находящихся в обращении на дату расчета, величины денежных средств, поступивших за расчетный период от включенного в состав ипотечного покрытия имущества, а также постоянных и переменных расходов ДОМ.РФ ИА.

Облигации с ипотечным покрытием обеспечены поручительством АО «ДОМ.РФ» (примечание 9).

7. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	30 июня 2019 года (не аудировано)			31 декабря 2018 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость		Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
Процентный своп	4 901	-	84	5 735	-	45
Итого финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4 901	-	84	5 735	-	45

Процентный своп был заключен между АО «ДОМ.РФ» и ДОМ.РФ ИА в рамках сделки секьюритизации ипотечных кредитов ПАО РОСБАНК в июле 2018 года. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, чистые расходы от переоценки данного процентного свопа составили 138 млн рублей.

8. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Общество 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 следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 30 июня 2019 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход / (расход)
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	-	15 586	-	15 586	15 586	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	247 891	247 891	246 110	1 781
Прочие финансовые активы	-	-	189	189	189	-
Итого финансовые активы на 30 июня 2019 года (не аудировано)	-	15 586	248 080	263 666	261 885	1 781
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	84	84	84	-
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Облигации выпущенные	-	-	262 708	262 708	258 945	(3 763)
Прочие финансовые обязательства	-	-	2 856	2 856	2 856	-
Итого финансовые обязательства на 30 июня 2019 года (не аудировано)	-	-	265 648	265 648	261 885	(3 763)

8. Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Непри- занный доход / (расход)
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	-	15 532	-	15 532	15 532	-
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	200 407	200 407	199 596	811
Прочие финансовые активы	-	-	190	190	190	-
Итого финансовые активы на 31 декабря 2018 года	-	15 532	200 597	216 129	215 318	811
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	45	45	45	-
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Облигации выпущенные	-	-	213 470	213 470	212 764	(706)
Прочие финансовые обязательства	-	-	2 497	2 497	2 497	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2018 года	-	-	216 012	216 012	215 306	(706)

Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

9. 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.

По состоянию на 30 июня 2019 года и на 31 декабря 2018 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;
- ▶ другие компании, связанные с государством.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся сделки секьюритизации, комиссии за поручительство, услуги управляющей организации Общества и услуги по ведению бухгалтерского и налогового сопровождения, комиссии за услуги сервисных агентов и депозитариев.

9. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

	30 июня 2019 года (не аудировано)		31 декабря 2018 года	
	Материнская компания	Компании, связанные с государством	Материнская компания	Компании, связанные с государством
Отчет о финансовом положении				
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	-	14 880	-	14 129
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	7 726	154 808	8 691	98 957
Прочие активы	18	204	3	199
Обязательства				
Облигации выпущенные	23 999	-	34 767	-
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	84	-	45	-
Прочие обязательства	49	2 786	-	2 310
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)				
	2019 года		2018 года	
	Материнская компания	Компании, связанные с государством	Материнская компания	Компании, связанные с государством
Отчет о совокупном доходе				
Процентные доходы	506	5 919	-	1 908
Процентные расходы	(1 908)	(15)	(933)	(8)
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(138)	-	-	-
Комиссии за услуги сервисных агентов	(67)	(508)	-	(158)
Комиссии за услуги депозитариев	-	(47)	-	(26)
Общехозяйственные и административные расходы	(26)	-	(14)	-

Между АО «ДОМ.РФ» и ДОМ.РФ ИА заключены договоры о предоставлении со стороны АО «ДОМ.РФ» поручительства за исполнение эмитентом обязательств по облигациям в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 года «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями).

Обязательства поручителя распространяются только на случаи наступления события неисполнения обязательств. Поручитель несет солидарную ответственность с эмитентом перед владельцами облигаций. Поручитель обязуется отвечать за неисполнение эмитентом обязательств по облигациям в объеме неисполненных обязательств. Событие неисполнения обязательств означает любое из следующих обстоятельств:

- ▶ просрочка исполнения обязательства по выплате очередного процента (купона) по Облигациям или отказ Эмитента от исполнения указанного обязательства;
- ▶ просрочка исполнения обязательства по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) по Облигациям или отказ Эмитента от исполнения указанного обязательства.

9. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Срок действия поручительства:

- ▶ до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения облигаций; или
- ▶ если облигации будут погашены в полном объеме до даты погашения облигаций, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней облигации.

По состоянию на 30 июня 2019 года сумма поручительств составила 253 043 млн рублей (31 декабря 2018 года: 208 383 млн рублей).

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, сумма основного долга закладных, проданных АО «ДОМ.РФ» по номинальной стоимости в рамках договоров выкупа дефолтных закладных, составила 324 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года: 195 млн рублей).

Расходы на управление за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, включенные в операционные расходы, составили 25 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года: 14 млн рублей).

Общество не выплачивало никаких вознаграждений членам органов управления в соответствии с уставом.

10. Изменения в учетной политике

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды*». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета на балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор признает обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор учитывает суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с ранее действовавшими требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года.

Применение данного стандарта не оказало влияния на настоящую промежуточную сокращенную финансовую отчетность Общества.