



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой финансовой отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент Металлинвест-2»**

за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018

Аудиторско-консалтинговая группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, www.delprof.ru



Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-2»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-2» (ОГРН 5177746130348, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 45), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-2» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018 в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-2» за 2018 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦА, ОТВЕЧАЮЩЕГО ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в



соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 ошибки, 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 аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица 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 годовой 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его 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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали это лицо обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, Н.А. Разумовская.

Заместитель генерального директора
по аудиту и консалтингу



Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,
127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, этаж мансарда, пом. II,
ком. № 1,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«29» апреля 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
Металлинвест-2»**

Финансовая отчетность, составленная по МСФО
за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИТ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Содержание

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в собственном капитале	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
Примечания к финансовой отчетности	7
1 Введение.....	7
2 Основа подготовки отчетности	9
3 Основные принципы учетной политики	12
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	15
5 Первое применение МСФО	16
6 Процентные доходы	18
7 Процентные расходы.....	18
8 Прочие доходы.....	18
9 Административные расходы	19
10 Налог на прибыль	19
11 Денежные средства и их эквиваленты.....	19
12 Права (требования), удостоверенные залладными.....	20
13 Прочие краткосрочные активы	24
14 Облигации выпущенные и кредиты банков.....	25
15 Уставный капитал.....	29
16 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).....	29
17 Анализ по сегментам деятельности	30
18 Операции со связанными сторонами.....	30
19 Вознаграждения управленческому персоналу.....	32
20 Управление финансовыми рисками.....	32
21 Условные обязательства	37
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	37
23 События, произошедшие после отчетной даты	39

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	27.10.2017-31.12.2018
Процентные доходы	6	184 785
Процентные расходы	7	(181 404)
Чистые процентные доходы (расходы)		3 381
Прочие доходы	8	89
Прочие расходы		-
Прочие доходы (расходы)		89
Административные расходы	9	(12 541)
Прибыль (убыток) до налогообложения		(9 071)
Текущий налог на прибыль		-
Чистая прибыль (убыток)		(9 071)
Прочий совокупный доход/(расход)		-
Итого совокупный доход/(расход) за период		(9 071)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.


Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»
управляющей организации ООО «ИА Металлинвест-2» по
доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.



Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	31.12.2018
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	11	68 269
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	80 681
Права (требования), удостоверенные залладными	12	1 927 224
Прочие краткосрочные активы	13	7 187
Итого активы		2 083 361
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Обязательства		
Кредиты банков	14	350 315
Облигации выпущенные	14	1 741 981
Кредиторская задолженность		126
		2 092 422
Собственный капитал		
Уставный капитал	15	10
Нераспределенная прибыль	16	(9 071)
Итого собственный капитал		(9 061)
Итого капитал и обязательства		2 083 361

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ООО «ИА Металлинвест-2» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)	Итого собственный капитал
Поступление уставного капитала	10	-	10
Совокупный доход (расход) за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018 г.	-	(9 071)	(9 071)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 г.	10	(9 071)	(9 061)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ООО «ИА Металлинвест-2» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Отчет о движении денежных средств

за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018 г.

(в тысячах российских рублей)

27.10.2017-31.12.2018

Денежные потоки от операционной деятельности

Проценты полученные	180 729
Проценты выплаченные	(180 010)
Приобретение прав (требований)	(2 601 616)
Поступления от погашения прав (требований)	647 635
Поступления по обратному выкупу прав (требований)	24 293
Налоги и сборы	(200)
Прочие доходы полученные	89
Прочие расходы оплаченные	(86)
Административные расходы оплаченные	(12 795)

Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль

(1 941 961)

Уплаченный налог

-

Чистый денежный поток от операционной деятельности

(1 941 961)

Денежные потоки от финансовой деятельности

Поступление от учредителей (уставный капитал)	10
Облигации выпущенные	2 354 187
Облигации погашенные	(613 313)
Кредиты полученные	380 695
Кредиты погашенные	(30 668)

Чистый денежный поток от финансовой деятельности

2 090 911

Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов

148 950

Денежные и их эквиваленты на начало периода

-

Денежные средства и их эквиваленты на конец периода

148 950

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ООО «ИА Металлинвест-2» по
доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей
финансовой отчетности.

АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-2» (далее – «Общество» или «Ипотечный агент») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 27 октября 2017 г. Основной государственный регистрационный номер – 5177746130348, код ОКПО 20019131. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743231240/774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 45.

Основной деятельностью Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладными, для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание участников Общества;
2. Управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Управляющая организация осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Согласно Протоколу №1 учредительного собрания Общества от 23.10.2017 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС». Между Обществом и ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 20.12.2017 г.

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания Общества от 23.10.2017 г. функции ведения бухгалтерского и налогового учета переданы специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС». Между Обществом и ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 20.12.2017 г.

Общество зарегистрировано в Российской Федерации 27 октября 2017 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 45.

Общество осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Общества – размещение облигаций.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в том числе досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

ПРИЛОЖЕНИЕ
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРОФИЛЬНАЯ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

Российская Федерация продолжает проявлять некоторые характеристики развивающегося рынка. Эти характеристики включают наличие валюты, которая не является свободно конвертируемой в большинстве стран вне Российской Федерации, ограничительный валютный контроль и относительно высокую инфляцию. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации подвержено различающимся интерпретациями и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу.

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

Данные события могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Общества, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства. На способность заемщиков погашать задолженность перед Обществом могут повлиять также такие факторы, как падение реальных располагаемых доходов населения и снижение рентабельности в корпоративном секторе. Помимо этого, неблагоприятные изменения экономических условий могут привести к снижению стоимости залогового обеспечения, удерживаемого по правам (требованиям).

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

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

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Общество было зарегистрировано 27 октября 2017г., датой первого применения МСФО является дата его регистрации. Первым полным операционным годом деятельности Общества является период 27.10.2017-31.12.2018г., поэтому сравнительные данные в отчете о финансовом положении не представляются. Результаты финансово-хозяйственной деятельности за период с даты учреждения Общества по 31 декабря 2017г. являются несущественными и были представлены в данной финансовой отчетности вместе с показателями за 2018 г.

Настоящая финансовая отчетность за 2018 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Общества, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Общества приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Обществом операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной деятельности. Настоящая отчетность не включает корректировки, которые необходимо было бы произвести в том случае, если бы Общество не могло бы продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Обществом в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Изменения в учетной политике**• МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»**

МСФО (IFRS) 9 вступил в силу для отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает в себя все этапы проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования.

В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевого и производного инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода, исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Вместо категорий, установленных МСФО (IAS) 39, вводятся следующие категории финансовых инструментов: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ПиУ), по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по амортизированной стоимости.

МСФО (IFRS) 9 также разрешает компаниям продолжать классифицировать (но без права последующей реклассификации) финансовые инструменты, отвечающие критериям признания в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через ПСД в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию.

Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о совокупном доходе.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохранил существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых инструментов.

По оценке Общества, применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых активов и обязательств не оказало влияния на ее финансовую отчетность.

Финансовые активы были проанализированы на прохождения теста SPPI. МСФО (IFRS) 9 не оказал влияния на изменение классификации финансовых активов и их реклассификацию. В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевого инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки оцениваются одним из следующих способов:

– на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.

– на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Предприятие может выбрать в качестве своей учетной политики такой же подход и для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, содержащих значительные компоненты финансирования.

При подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Обществом проанализировано её влияние на результаты своей деятельности, результаты анализа приведены в Примечании 12 настоящей отчетности.

- **МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»**

Новый стандарт обязателен к применению для всех компаний и заменяет собой все текущие требования МСФО по признанию выручки. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель учета выручки по договорам с покупателями. Признание выручки по договорам аренды, попадающим в сферу применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», и договорам страхования, попадающим в сферу применения МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», а также выручки, возникающей в связи с наличием финансовых инструментов и прочих договорных прав и обязательств, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

По оценке Общества, новый стандарт не оказал влияния на финансовую отчетность Общества.

Планируемые, но еще не вступившие в силу, стандарты и интерпретации:

- **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе 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 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу с 1 января 2019 года.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Общество считает, что вступление в силу МСФО 16 не окажет влияния на финансовую отчетность, так как Общество не имеет договоров аренды, в которых бы она выступала, как в качестве арендодателя, так и арендатора.

3 Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной финансовой отчетности.

Классификация и оценка финансовых инструментов

Согласно МСФО 9 классификация при первоначальном признании определяется на основании 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 - «ССЧПСД»);
- инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убытки (далее - «ССЧПУ»).

Долговые инструменты

Долговые инструменты, которые соответствуют следующим двум условиям, должны оцениваться по амортизированной стоимости

- Тестирование бизнес-модели: Финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков (а не для продажи активов до наступления срока их погашения по договору с целью реализации изменений справедливой стоимости).
- Тестирование характеристик 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.

Долговой инструмент, соответствующий условиям тестирования характеристик денежных потоков, должен оцениваться по ССЧПСД, если он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов.

Обесценение финансовых активов

При определении обесценения финансовых активов применяется модель ожидаемых кредитных убытков. Модель ожидаемых кредитных убытков требует учитывать предполагаемые кредитные убытки и их изменения на каждую отчетную дату, чтобы отразить изменения в уровне кредитного риска с даты признания финансовых активов.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, либо как прочие финансовые обязательства. У Общества отсутствуют финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Приложение к
Аудиторскому заключению
АО «ИА Металлинвест-2»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Прочие финансовые обязательства, включающие облигационные заемные средства, иную кредиторскую задолженность, принимаются к учету по справедливой стоимости за вычетом расходов по операции.

В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Общество списывает финансовые обязательства только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Общества относят активы, которые могут быть легко обратимы в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. В состав денежных и приравненных к ним средств входят наличные денежные средства, средства на текущих счетах в банках и краткосрочные депозиты в банках до 90 дней.

Заемные средства

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 включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

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

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

В случае если Общество передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Общества в этом активе.

Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Общества.

Финансовые обязательства

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

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

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.

Процентные доходы и расходы и административные расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Обществом оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

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

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о совокупном доходе.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи,

ПРИЛОЖЕНИЕ
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи. Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 69,4706 рублей за 1 доллар США и 79,46065 рублей за 1 евро (31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Общества руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Обществом сделаны следующие основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки (с 1 января 2018 года)

При оценке ожидаемых кредитных убытков Общество применяет суждения, такие как:

- определение критериев значительного увеличения кредитного риска,
- оценка вероятности дефолта,
- оценка будущих денежных потоков, в том числе от реализации обеспечения,
- оценка влияния макроэкономических параметров.

Для расчета резерва под ожидаемые кредитные убытки Обществом используется коэффициент резервирования, который рассчитывается в несколько этапов в соответствии с критериями отнесения прав (требований) к дефолтным.

При расчете коэффициента резервирования прав (требований) Общество анализирует влияние следующих факторов:

- объем возникающих просрочек платежей по правам (требованиям) и объем совершаемых Сервисным агентом обратных выкупов таких закладных;
- наличие страхования предмета ипотеки (залога) по правам (требованиям);
- соотношение задолженности и стоимости обеспечения (залога) по правам (требованиям).

В случае, если размер рассчитанного резерва не превышает 5% от общего размера финансовых активов на отчетную дату и 5% от полученного Обществом финансового результата за отчетный период, резерв не создается.

Подходы к оценке ожидаемых кредитных убытков описаны в Примечании 3 Основные принципы учетной политики.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости финансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

- I. Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- II. Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- III. Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке. Общество определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Общество классифицировало активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также примененного уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

5 Первое применение МСФО

Общество впервые подготовило финансовую отчетность в соответствии с МСФО за период с 27 октября 2017 по 31 декабря 2018 г. Датой первого применения МСФО является дата регистрации Общества.

Кроме некоторых исключений, МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» требует ретроспективного применения редакции стандартов и интерпретаций МСФО, действительных на дату применения МСФО. При подготовке настоящей финансовой отчетности Общество применяло обязательные исключения и следующие добровольные исключения с учетом ретроспективного применения:

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Оценочные значения

Оценочные значения, использованные для составления отчетности в соответствии с МСФО на 31.12.2018 г. соответствуют оценкам, сделанным на ту же самую дату в соответствии с ранее использовавшимися национальными стандартами учета, если только не существует объективных данных, свидетельствующих о том, что эти оценки были ошибочными.

	<i>По национальным стандартам на 31.12.2018</i>	<i>Корректировки в соответствии с МСФО</i>	<i>По МСФО на 31.12.2018</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	148 950	(80 681)	68 269
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	80 681	80 681
Права (требования), в том числе удостоверенные залладными	1 909 343	17 881	1 927 224
Прочие краткосрочные активы	25 068	(17 881)	7 187
Итого активы	2 083 361	-	2 083 361
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Долгосрочные кредиты	350 315	-	350 315
Долгосрочные облигации	1 741 981	-	1 741 981
Кредиторская задолженность	126	-	126
	2 092 422	-	2 092 422
Собственный капитал			
Уставный капитал	10	-	10
Нераспределенная прибыль	(9 071)	-	(9 071)
Итого собственный капитал	(9 061)	-	(9 061)
Итого капитал и обязательства	2 083 361	-	2 083 361

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

6 Процентные доходы

	<u>27.10.2017-31.12.2018</u>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	172 664
Доходы по банковским процентам	12 121
Итого	184 785

7 Процентные расходы

	<u>27.10.2017-31.12.2018</u>
Расходы по процентам по облигациям	(107 563)
Расходы по процентам по кредитам	(73 841)
Итого	(181 404)

8 Прочие доходы

	<u>27.10.2017-31.12.2018</u>
Доходы по пени по правам (требованиям)	89
Итого	89

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

9 Административные расходы

	<u>27.10.2017-31.12.2018</u>
Управленческие услуги	(3 591)
Услуги андеррайтера	(2 025)
Бухгалтерские услуги	(1 649)
Услуги сервисного агента	(1 318)
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	(946)
Услуги биржи	(735)
Услуги расчетного агента	(582)
Услуги специализированного депозитария	(464)
Услуги резервного сервисного агента	(463)
Аудиторские услуги	(250)
Прочие административные расходы	(518)
Итого	(12 541)

10 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2018 и 2017 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

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

11 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<u>31.12.2018</u>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	68 269
Денежные средства, ограниченные к использованию*	80 681
Итого	148 950

*Средства с ограниченным правом использования представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в АО "Райффайзенбанк", и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Общества.

На денежные средства, размещенные на банковских счетах в АО "Райффайзенбанк", начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств за период с даты регистрации Общества до 31 декабря 2018г., классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Отчете о движении денежных средств.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

12 Права (требования), удостоверенные закладными

Общий объем портфеля прав (требований) Общества по состоянию на конец отчетного периода следующий:

	<u>31.12.2018</u>
Права (требования) (штук)	1 241

В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук) - 1

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<u>31.12.2018</u>
Долгосрочные права (требования)	1 779 066
Краткосрочные права (требования)	148 158
Итого	1 927 224

Долгосрочные права (требования)

	<u>31.12.2018</u>
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	138 620
Права (требования)- сроком погашения свыше 5 лет	1 640 446
Итого	1 779 066

Краткосрочные права (требования)**Основная сумма долга**

	<u>31.12.2018</u>
Права (требования)- с просроченным сроком погашения	-
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	2 725
Права (требования)- текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	9 939
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	117 613
Итого	130 277

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Е.В.

Проценты к получению по правам (требованиям)

	<u>31.12.2018</u>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	17 681
Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	200
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	-
Итого	17 881
Итого краткосрочных прав (требований)	148 158

Движение по основному долгу по правам (требованиям)

	<u>27.10.2017-31.12.2018</u>
Остаток на начало периода	-
Долгосрочные права (требования)	-
Краткосрочные права (требования)	-
Итого	-
Движение за период	
Поступление прав (требований)	2 601 616
Погашение прав (требований)	(668 481)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(23 792)
Итого	1 909 343
Остаток на конец периода	
Долгосрочные права (требования)	1 779 066
Краткосрочные права (требования)	130 277
Итого	1 909 343

Движение процентов по правам (требованиям)

	<u>27.10.2017-31.12.2018</u>
Остаток на начало периода	-
Начислено за период	172 664
Погашено за период	(154 282)
Реализация процентов по обратному выкупу	(501)
Остаток на конец периода	17 881

Концентрация прав (требований)

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Общество не имело заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)**31.12.2018**

Обеспечение по правам (требованиям)

4 642 284

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, при подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Обществом проанализировано влияние следующих факторов на обесценение прав (требований):

- объем возникающих просрочек платежей по правам (требованиям) и объем совершаемых Сервисным агентом обратных выкупов таких закладных;
- наличие страхования предмета ипотеки (залога) по правам (требованиям);
- соотношение остатка ссудной задолженности и стоимости обеспечения (залога) по правам (требованиям)

По итогам анализа, проведенного на основании данных Общества за период 27.10.2017-31.12.2018г. резерв под ожидаемые кредитные убытки по правам (требованиям) не создавался.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Профиль»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Классификация прав (требований) по срокам погашения

На 31.12.2018 г.

	со сроком погашения		со сроком погашения		со сроком погашения		Итого права (требования)
	до 1 года		от 1 года до 5 лет		свыше 5 лет		
Основной долг	130 277		138 620		1 640 446		1 909 343
Проценты по правам (требованиям)	17 881		-		-		17 881
Итого	148 158		138 620		1 640 446		1 927 224

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
ОБ АК «Деловой Профи»
ЗАО «И.Е.», ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕТУХОВСКАЯ Д.В.

13 Прочие краткосрочные активы

	<u>31.12.2018</u>
Дебиторская задолженность по правам (требованиям)	6 520
Авансы, выданные поставщикам	667
Итого прочих активов	<u>7 187</u>

Движение по дебиторской задолженности по правам (требования)

	<u>27.10.2017-31.12.2018</u>
Остаток на начало периода	
Дебиторская задолженность по основному долгу по правам (требованиям)	-
Дебиторская задолженность по процентам	-
Дебиторская задолженность по пеням	-
Итого	<u>-</u>

Движение по дебиторской задолженности

Погашение основного долга по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	668 481
Погашение процентов по отчету сервисного агента	154 282
Погашение пеней по отчету сервисного агента	89
Поступление денежных средств по основному долгу прав (требований)	(647 635)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(168 608)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(89)
Итого	<u>6 520</u>

Остаток на конец периода

Дебиторская задолженность по основному долгу по правам (требованиям)	5 297
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	1 222
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	1
Итого	<u>6 520</u>

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Профиль»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

14 Облигации выпущенные и кредиты банков**Облигации выпущенные**

В отчетном периоде Общество выпустило неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Общества, в количестве 2 354 187 штук, номинальной стоимостью 1 000,00 рублей каждая.

			31.12.2018
Долгосрочная часть облигаций	выпущенных		1 610 597
Краткосрочная часть облигаций	выпущенных		130 277
Проценты по облигациям			1 107
Итого			1 741 981

Движение номинальной стоимости облигаций**Остаток на начало периода**

Долгосрочная часть облигаций выпущенных -
Краткосрочная часть облигаций выпущенных -

Итого**Движение номинальной стоимости облигаций за период**

Выпуск облигаций 2 354 187
Выплаты по облигациям (613 313)

Итого**Остаток на конец период**

Долгосрочная часть облигаций выпущенных 1 610 597
Краткосрочная часть облигаций выпущенных 130 277

Итого**Движение по процентам к оплате по облигациям****Остаток на начало периода**

Начислено за период 107 563
Погашено за период (106 456)

Остаток на конец периода

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Кредиты банков

В отчетном периоде у Общества было заключено четыре кредитных договора, в соответствии с которыми погашение кредитом предусмотрено в конце срока:

	Дата полного погашения
ПАО АКБ "Металлинвестбанк"/ Договор Кредитной линии №6452-К от 17.05.2018	28 марта 2046 г.
ПАО АКБ "Металлинвестбанк"/ Договор Субординированного Кредита №6291-К от 20.02.2018	28 марта 2046 г.
ПАО АКБ "Металлинвестбанк"/ Договор Субординированного Кредита №6448-К от 16.05.2018	28 марта 2046 г.
ПАО АКБ "Металлинвестбанк"/ Договор Субординированного Кредита №6449-К от 16.05.2018	28 марта 2046 г.

Возврат предоставленных кредитных денежных средств и уплата процентов за пользование кредитными средствами производится Заемщиком в Дату полного погашения. При этом, по каждому из перечисленных договоров предусмотрена возможность досрочного погашения по усмотрению Общества.

	31.12.2018
Долгосрочная часть кредитов банков	350 027
Краткосрочная часть кредитов банков	-
Проценты к оплате по кредитам	288
Итого	350 315

Движение по основному долгу кредитов

	27.10.2017-31.12.2018
Остаток на начало периода	
Долгосрочная часть кредитов банков	-
Краткосрочная часть кредитов банков	-
Итого	-
Движение по кредитам	
Получено кредитов	380 695
Выплаты по кредитам	(30 668)
Итого	350 027
Остаток на конец период	
Долгосрочная часть кредитов банков	350 027
Краткосрочная часть кредитов банков	-
Итого	350 027

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

*Движение по процентам к оплате кредитам*27.10.2017-31.12.2018

Остаток на начало периода	-
Начислено за период	73 841
Погашено за период	(73 553)
Остаток на конец периода	<u>288</u>

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Облигации выпущенные

На 31 декабря 2018

наименование выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб	номинальная стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием ГРН 4-01-00386-К	28 марта 2046 г.	7,80%	2 354 187	739,48	1 740 874	1 107	1 741 981
Итого					1 740 874	1 107	1 741 981

Кредиты банков

На 31 декабря 2018

	срок погашения	ставка %	основной долг, тыс. рублей	проценты по кредитам, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
ПАО АКБ "Металлинвестбанк" / Договор Кредитной линии №6452-К от 17.05.2018	28 марта 2046 г.	10,00% + плавающая (переменная) ставка	247 432	203	247 635
ПАО АКБ "Металлинвестбанк" / Договор Субординированного Кредита №6449-К от 16.05.2018	28 марта 2046 г.	10,00%	102 595	85	102 680
Итого			350 027	288	350 315



15 Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников и равен 10 (десять) тысяч рублей.

На начало отчетного периода

	<i>Номинальная стоимость доли, тыс.руб.</i>	<i>Размер доли (в процентах)</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Металлинвест-1	5	50	5
Штихтинг Металлинвест-2	5	50	5
Итого			10

30.11.2018г. произошла смена учредителей Общества на основании:

- Договора купли-продажи, заключенного между Штихтинг Металлинвест-1 и Фондом «Комета-1»;
- и Договора купли-продажи, заключенного между Штихтинг Металлинвест-2 и Фондом «Комета-2».

На 31.12.2018 г.

	<i>Номинальная стоимость доли, тыс.руб.</i>	<i>Размер доли (в процентах)</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд «Комета-1»	5	50	5
Фонд «Комета-2»	5	50	5
Итого			10

16 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

31.12.2018

(9 071)

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям и процентов по субординированному кредиту, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по облигациям является переменная (плавающая) ставка по кредиту, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по облигациям и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнут нулевой величины.

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Общество планирует осуществлять свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговыми, для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Общества сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Общество не представляет сегментную отчетность.

18 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.

Список основных связанных сторон по отношению к Обществу приведен ниже:

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

<i>Наименование связанной стороны</i>	<i>Страна</i>	<i>Характер отношений</i>
Штихтинг Металлинвест-1	Нидерланды	учредитель (до 30.11.2018) Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале
Штихтинг Металлинвест-2	Нидерланды	учредитель (до 30.11.2018) Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале
Фонд «Комета-1»	Россия	учредитель (с 30.11.2018) Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале
Фонд «Комета-2»	Россия	учредитель (с 30.11.2018) Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	является единоличным исполнительным органом Общества
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета Общества
Королев Андрей Юрьевич	Россия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа Общества
		является членом совета директоров Штихтинг Металлинвест-1; Штихтинг Металлинвест-2
Песу Юсси Самули	Финляндия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа Общества
Шарп Данара Сундетовна	Россия	является генеральным директором специализированной организации по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета Общества
Акционерный коммерческий банк «Металлургический инвестиционный банк» (Публичное акционерное общество)	Россия	Организация, контролирующая Общество

Показатели по операциям Общества со связанными сторонами представлены следующим образом:

Активы31.12.2018

Денежные средства на счете Общества, открытом в АКБ «Металлинвестбанк» (ПАО)

3 256

Обязательства31.12.2018

Кредиторская задолженность

15

Кредиты банков, в т.ч.

350 315

остаток задолженности по основному долгу

350 028

остаток задолженности по процентам

288

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Доходы (расходы)	27.10.2017-31.12.2018
Расходы на бухгалтерские услуги	(1 641)
Расходы на управленческие услуги	(3 582)
Расходы на услуги Сервисного агента (АКБ «Металлинвестбанк» (ПАО))	(1 318)
Проценты по кредитам	(73 841)

Поступления (списания) денежных средств	27.10.2017-31.12.2018
Поступление от учредителей (уставный капитал)	10
Приобретение прав (требований)	(2 601 616)
Получено кредитов	380 695
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	24 293

19 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Общества.

Функции единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС».

20 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Общества. Основными видами рисков, которые принимает на себя Общество, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Общества.

Действующие процедуры 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 его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Общество, это риски Российской Федерации.

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием. Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергетики и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к

увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Общества.

- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Общества по эффективному ведению бизнеса.
- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

Ухудшения ситуации в регионе и в России в целом, которые в ближайшее время могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Общества, Руководством не прогнозируются.

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Общества ограничена, в связи с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу, исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) залладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимися наиболее значимыми, относятся следующие:

Кредитный риск по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по залладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным залладными, Общество как заллодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по правам (требованиям).

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Общество кредитному риску, состоят, в основном, из залладных с учётом

ПРЕДЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕРЖАВНОЕ ПРОФИЦИ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Общества на 31 декабря 2018 г. и составляет 2 083 361 тыс. руб.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым правам (требованиям) и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков прав (требований), требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание прав (требований) Общества.

Общество приобретает права (требования) по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все права (требования) обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым правам (требованиям) включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Общества. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Общества является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Общество устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Общество ежемесячно отслеживает своевременность выплат по правам (требованиям) и выявляет права (требования) с просроченными выплатами. Обществом разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным правам (требованиям).

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах.

Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Валютный риск

Преимущественно, Общество не подвержена рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют, т.к. операции по основной деятельности, а также текущие расходы, выражены, как правило, в российских рублях. Таким образом, колебания курса валют не могут влиять на финансовый результат Общества.

Риск изменения процентных ставок

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

Для управления риском изменения процентных ставок Общество:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля прав (требований);
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения прав (требований);
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

АУДИТОРСКОЕ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ

Большинство активов и обязательств Общества состоят из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты.

Общество считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Общество имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

В отчетном периоде Общество в целом не было подвержено значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения - это риск того, что Общество понесет финансовый убыток вследствие того, что его клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше или позже, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю прав (требований) и величину чистого процентного дохода.

Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

Риск ликвидности

Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества.

В ходе обычной деятельности Общество убеждается в том, что имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств. Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

Общество управляет ликвидностью с целью обеспечения доступности к ликвидным активам в любой момент, когда возникает необходимость погашения обязательств, посредством подготовки годовых бюджетов, постоянного мониторинга прогнозных и фактических денежных потоков и сопоставления графиков погашения активов и обязательств.

Позиция Общества по прогнозируемым потокам денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 г. может быть представлена следующим образом:

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

На 31 декабря 2018

АКТИВЫ

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	148 950	-	-	148 950
Права (требования)	148 158	138 620	1 640 446	1 927 224
Прочие активы	6 520	-	-	6 520
Итого активы	303 628	138 620	1 640 446	2 082 694
Обязательства				
Облигации выпущенные	131 384	138 620	1 471 977	1 741 981
Кредиты банков	288	-	350 027	350 315
Кредиторская задолженность	126	-	-	126
Итого обязательства	131 798	138 620	1 822 004	2 092 422
Чистая позиция	171 830	-	(181 558)	(9 728)

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

21 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 31 декабря 2018 года Общество не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Общества данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Общества могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Общества полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Обществом налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

Общество владеет страховыми полисами в отношении своих активов во всех случаях, подлежащих обязательному страхованию.

Общество подвержена политическим, законодательным, налоговым и регулирующим изменениям и рискам, которые не покрываются страхованием.

Судебные разбирательства

Руководство не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Общества.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

- Уровень 1: котировки (нескорректированные) 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

На 31 декабря 2018

АКТИВЫ	уровень 1	уровень 2	уровень 3	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	148 950	148 950
Права (требования)	-	-	1 927 224	1 927 224
Прочие активы	-	-	6 520	6 520
Итого активы	-	-	2 082 694	2 082 694
Обязательства				
Облигации выпущенные	1 712 367	-	-	1 712 367
Кредиты банков	-	-	350 315	350 315
Кредиторская задолженность	-	-	126	126
Итого обязательства	1 712 367	-	350 441	2 062 808

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Общества, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

На 31 декабря 2018

	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход (расход)
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	148 950	148 950	-
Права (требования)	1 927 224	1 927 224	-
Прочие активы	6 520	6 520	-
Итого активы	2 082 694	2 082 694	-
Обязательства			
Облигации выпущенные	1 741 981	1 712 367	29 614
Кредиты банков	350 315	350 315	-
Кредиторская задолженность	126	126	-
Итого обязательства	2 092 422	2 062 808	29 614

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

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

Права требования, дебиторская задолженность

По мнению руководства Общества, справедливая стоимость прав требований по закладным незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПЕИ КОЗСКАЯ

результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Облигации

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям Общества имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

Либо используются котировки иных эмитентов со схожими условиями размещения.

23 События, произошедшие после отчетной даты

28 марта 2019 г. Общество осуществило следующие выплаты по выпущенным облигациям и полученным кредитам:

1. Купонный доход по облигациям в сумме 33 477 тыс. руб.;
2. Частичное погашение номинальной стоимости облигаций в сумме 180 237 тыс. руб.
3. Частичное досрочное погашение основного долга по кредитам в сумме 26 392 тыс.руб.
4. Проценты по кредитам в сумме 8 631 тыс.руб.

Иных событий, в течение периода с 1 января по 17 апреля 2019 года, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества, не происходило.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДНЕВНОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.С.

