



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой финансовой отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент Металлинвест-1»
за 2017 год**



Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1» (ОГРН 1157746912718, 119435, город Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, строение 2А), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за 2017 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год 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 за 2017 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.

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

Директор Департамента аудита

Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,

127015, г. Москва, ул. Вятская, дом 70, эт. 4, пом. II, ком. 1-20, 20А, 20Б,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«28» апреля 2018 года



Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
Металлинвест-1»
за год, закончившийся 31 декабря 2017

ПРИЛОЖЕНИЕ
к аудиторскому отчету № 046/107
АО АК «Деловой Профиль»
Директор Департамента аудита
ПЕРКОВСКАЯ Д. В.



Оглавление

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.....	8
3 Основные принципы учетной политики.....	13
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	17
5 Первое применение.....	18
6 Процентные доходы.....	20
7 Процентные расходы.....	20
8 Прочие доходы.....	21
9 Прочие расходы.....	21
10 Административные расходы.....	21
11 Налог на прибыль.....	21
12 Денежные средства и их эквиваленты.....	22
13 Ипотечные заложенные.....	22
14 Прочие краткосрочные активы.....	26
15 Облигации выпущенные.....	26
16 Кредиты банков.....	28
17 Прочие краткосрочные обязательства.....	29
18 Уставный капитал.....	29
19 Анализ по сегментам деятельности.....	30
20 Операции со связанными сторонами.....	30
21 Вознаграждения управленческому персоналу.....	31
22 Управление финансовыми рисками.....	31
23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.....	38
24 Условные обязательства.....	40
25 События, произошедшие после отчетной даты.....	41



Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2017 год	2016 год
Процентные доходы	6	375 371	229 938
Процентные расходы	7	(345 011)	(209 505)
Чистые процентные доходы		30 360	20 433
Прочие доходы	8	177	26 301
Прочие расходы	9	(13 480)	(149)
Операционные доходы		17 057	46 585
Административные расходы	10	(14 058)	(12 273)
Прибыль до налогообложения		2 999	34 312
Текущий налог на прибыль	11	-	-
Чистая прибыль		2 999	34 312
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход за период		2 999	34 312

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 23 апреля 2018 года.



 Лесная Луиза Владимировна

 Директор ООО «ТКС-Управление»,
 управляющей организации ООО «ИА
 Металлинвест-1»


Прилагаемые примечания на страницах 7-41 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.



Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 01 января 2016 года
АКТИВЫ				
Денежные средства и их эквиваленты	12	424 829	289 742	4
Ипотечные закладные	13	2 486 356	3 343 370	-
Прочие краткосрочные активы	14	5 558	8 248	-
Итого активы		2 916 743	3 641 360	4
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Обязательства				
Облигации выпущенные	15	2 253 116	2 952 124	-
Кредиты банков	16	626 727	655 275	-
Прочие краткосрочные обязательства	17	271	331	686
		2 880 114	3 607 730	686
Собственный капитал				
Уставный капитал	18	10	10	10
Нераспределенная прибыль		36 619	33 620	(692)
Итого собственный капитал		36 629	33 630	(682)
Итого капитал и обязательства		2 916 743	3 641 360	4

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 23 апреля 2018 года.

Лесная Луиза Владимировна

Директор ООО «ТКС-Управление»
управляющей организации ООО «ИА
Металлинвест-1»



Прилагаемые примечания на страницах 7-41 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Аудиторскому заключению
АО АК «ДЕЛОВАЯ ПРОФИЛЬ»

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Отчет об изменениях в собственном капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 01 января 2016 года	10	(692)	(682)
Совокупный доход		34 312	34 312
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года	10	33 620	33 630
Совокупный доход		2 999	2 999
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года	10	36 619	36 629

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 23 апреля 2018 года.

Лесная Луиза Владимировна

Директор ООО «ТКС-Управление»
управляющей организации ООО «ИА
Металлинвест-1»



Прилагаемые примечания на страницах 7-41 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Аудиторскому заключению
АО АК «Деловой партнер»
Директор Департамента аудита
Черковская Д.В.

Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2017 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2017 год	2016 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		380 796	229 165
Проценты выплаченные		(358 367)	(169 806)
Приобретение закладных		-	(3 654 103)
Поступления по закладным		853 303	306 912
Прочие доходы полученные		177	77
Административные расходы оплаченные		(13 142)	(15 100)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		862 767	(3 302 855)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		-	3 271 721
Облигации погашенные		(704 681)	(322 128)
Кредиты полученные		-	646 500
Кредиты погашенные		(22 999)	(3 500)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности		(727 680)	3 592 593
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		135 087	289 738
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	289 742	4
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	424 829	289 742

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 23 апреля 2018 года

Лесная Луиза Владимировна

Директор ООО «ТКС-Управление»,
управляющей организации ООО «ИА
Металлинвест-1»



Прилагаемые примечания на страницах 7-41 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») 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.

Компания 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.

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

Высшим органом управления Компании является Общее собрание участников. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТКС-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «ТКС-Учет».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 06 октября 2015 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.10, стр.2А.

Компания осуществляет свою деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Компанией 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.

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у originаторов;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Аудиторскому отчету
АО АК «Деловой Профиль»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

1 Введение (продолжение)

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- 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 закладных после погашения всех облигаций.

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 Компании.

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 Компании, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства. На способность заемщиков погашать задолженность перед Компанией 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 закладным. Руководство

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

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2017 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).



2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, 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 Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией 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 Компания не могла продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

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

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2017 г.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, которые вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2017 г.:

(а) «Инициатива в сфере раскрытия информации (поправки к МСФО (IAS) 7)»

Поправки требуют раскрытия информации, которая позволит пользователям финансовой отчетности оценить изменения в обязательствах, которые обусловлены финансовой деятельностью, включая изменения как связанные, так и не связанные с изменением денежных потоков.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Для выполнения новых требований по раскрытию информации Компания представила сверку сальдо обязательств на начало и на конец отчетного периода с раскрытием информации об изменениях, обусловленных финансовой деятельностью.



2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

(b) Признание отложенных налоговых активов в отношении нерезализованных убытков (поправки к МСФО (IAS) 12)»

Поправки разъясняют порядок учета отложенных налоговых активов в отношении нерезализованных убытков, возникших по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости.

Применение данных поправок не оказало существенного влияния на финансовую отчетность, поскольку Компания оценивает достаточность будущей налогооблагаемой прибыли способом, сопоставимым с указанным в поправках.

Вышеуказанные стандарты, поправки к стандартам и интерпретациям не оказали значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Компанией досрочно

Ниже представлены стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации отдельной финансовой отчетности Компании. Компания планирует применить эти стандарты после их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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 (ПЧУ), 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 прибылях и убытках.

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

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

После вступления стандарта в силу Компания планирует классифицировать финансовые активы как учитываемые по амортизированной стоимости.

По предварительной оценке Компании применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых обязательств не окажет значительного влияния на ее финансовую отчетность.

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 будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки будут оцениваться 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 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.

Компания полагает, что применение новой модели обесценения в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не приведет к существенному увеличению убытков от обесценения под ожидаемые кредитные убытки. Методика оценки обесценения закладных, применяемая Компанией в соответствии с МСФО 39 описана в примечании 13.

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

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ
К АУДИТОРСКОМУ ОТЧЕТУ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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 годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты.

Новый стандарт не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда», регулирующий учет договоров аренды. Для арендодателей порядок учета договоров аренды по новому стандарту существенно не изменится. Однако для арендаторов вводится требование признавать большинство договоров аренды путем отражения на балансе обязательств по аренде и соответствующих им активов в форме права пользования.

Арендаторы должны использовать единую модель для всех признаваемых договоров аренды, но имеют возможность не признавать краткосрочную аренду и аренду, в которой базовый актив имеет низкую стоимость.

Порядок признания прибыли или убытка по всем признаваемым договорам аренды в целом соответствует текущему порядку признания финансовой аренды, при этом процентные и амортизационные расходы должны будут признаваться отдельно в отчете о прибылях и убытках.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты.

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

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций»

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», относящиеся к классификации и оценке операций по выплатам на основе акций. Поправки призваны устранить расхождения в практике применения стандарта, но рассматривают ограниченный круг вопросов, касающихся только классификации и оценки.

Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

Руководство предполагает, что вышеуказанные стандарты и поправки к стандартам не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, которые вступят в силу в период после отчетной даты, как ожидается, также не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании:

- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014–2016 гг. – поправки к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28
- Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию (Поправки к МСФО (IAS) 40)
- Продажа или взнос активов в сделке между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28)
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 Операции в иностранной валюте и предварительная оплата
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль

Директор Департамента аудита
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

3 Основные принципы учетной политики

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

Финансовые активы

Первоначальное признание

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; кредиты и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. При первоначальном отражении в учете финансовых активов Компания присваивает им соответствующую категорию, и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, предусмотренных стандартом.

Дата признания

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

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, классифицируемые в качестве предназначенных для торговли, включаются в категорию «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Финансовые активы классифицируются в качестве предназначенных для торговли, если они приобретены для целей продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они представляют собой эффективные инструменты хеджирования. Доходы и расходы по финансовым активам, предназначенным для торговли, отражаются в составе отчета о совокупном доходе.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Компания намерена и способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного периода времени, не включаются в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитываются по амортизированной стоимости. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.

Кредиты и дебиторская задолженность

Кредиты и дебиторская задолженность – это непроизводные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи. Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

Компания классифицирует ипотечные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеуказанных категорий. После первоначального отражения в

ПРИЛОЖЕНИЕ
К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
Д.В. ПЕРКОВСКАЯ

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, при этом доходы и расходы отражаются в прочем совокупном доходе до момента выбытия или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные доходы и расходы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, переклассифицируются в отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной ставки процента, отражаются в составе прибыли или убытка.

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

- если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Компания признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Компания признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Обесценение активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или Компания заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельства, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

Финансовые обязательства

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

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ
К АУДИТОРСКОМУ ОТЧЕТУ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«И.А. МЕТАЛЛИНВЕСТ-1»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Л.В.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета, или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

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

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании 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 Компании.

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 прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Компания относит 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 Компания 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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

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

Резервы

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

Уставный капитал

Уставный капитал состоит из номинальных долей участников.

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

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

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 Компанией 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.



3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 прибылях и убытках.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, 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 2017 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро (31 декабря 2016 г.: 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 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 Компании руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Компанией 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:

Резерв под обесценение заложных

Компания регулярно проводит анализ ипотечных заложных и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках.

Компания оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

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.

Директор Департамента
ЦЕРКОВСКАЯ Д.В.

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

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.

Компания 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.

Компания 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 Компания классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

5 Первое применение МСФО

Настоящая финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2017 года является первой, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и при ее подготовке применялся МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности». Датой перехода является 01 января 2016 года.

При подготовке данной финансовой отчетности вступительный отчет о финансовом положении был подготовлен по состоянию на 1 января 2016 г. – дату перехода Компании на МСФО. Первый полный комплект финансовой отчетности Компании по МСФО подготовлен за 2017 год. Данное примечание поясняет основные корректировки, произведенные Компанией при пересчете отчета о финансовом положении, составленного согласно национальным стандартам по состоянию на 1 января 2016 г., и за год, завершившийся 31 декабря 2016 год.

Сверка отчета о финансовом положении Компании по состоянию на 01 января 2016 года

	По национальным стандартам	Корректировки по МСФО	МСФО
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	4		4
Итого активы	4		4

Капитал и обязательства

Уставный капитал	10	-	10
Нераспределенная прибыль	(692)	-	(692)
Итого капитал	(682)	-	(682)
Прочие обязательства	686	-	686
Итого обязательства	686	-	686
Итого капитал и обязательства	4	-	4

Сверка отчета о финансовом положении Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года

	Прим.	По национальным стандартам	Корректировки по МСФО	МСФО
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты		289 742	-	289 742
Закладные		3 343 370		3 343 370
Прочие активы		8 248		8 248
Расходы будущих периодов	а)	8 042	(8 042)	-
Итого активы		3 649 402	(8 042)	3 641 360
Капитал и обязательства				
Уставный капитал		10	-	10
Нераспределенная прибыль	а)	8 160	25 460	33 620
Итого капитал		8 170	25 460	33 630
Облигации выпущенные	а)	2 985 626	(33 502)	2 952 124
Кредиты банков		655 275	-	655 275
Прочие обязательства		331	-	331
Итого обязательства		3 641 232	(33 502)	3 607 730
Итого капитал и обязательства		3 649 402	-	3 641 360

ПРИЛОЖЕНИЕ
К АУДИТОРСКОМУ ОТЧЕТУ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА КУПИТ
ПЕРКОВСКАЯ Д/В

5 Первое применение МСФО (продолжение)

Сверка прибыли за год, завершившийся 31 декабря 2016 года

	Прим.	По национальным стандартам	Корректировки по МСФО	МСФО
Процентные доходы		229 938		229 938
Процентные расходы		(209 505)		(209 505)
Чистые процентные доходы		20 433		20 433
Прочие доходы	а)	999	25 302	26 301
Административные и прочие расходы	а)	(12 580)	158	(12 422)
Прибыль (убыток) до налогообложения		8 852	25 460	34 312
Прибыль (убыток) за отчетный год		8 852	-	34 312

Переход на МСФО не оказал существенного влияния на денежные потоки Компании.

Основные корректировки, произведенные Компанией при пересчете отчета о финансовом положении и отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

(а) Компания отразила облигационные займы в соответствии с МСФО по амортизированной стоимости с учетом эффективной ставки. Компания списала суммы расходов будущих периодов, сформированные в соответствии с требованиями национальных стандартов, но не формирующие стоимости актива в соответствии с требованиями МСФО и представляющие собой сумму дисконта по облигациям.

6 Процентные доходы

	2017 год	2016 год
Проценты к получению по закладным	353 382	216 918
Проценты к получению прочие	21 989	13 020
Итого	375 371	229 938

7 Процентные расходы

	2017 год	2016 год
Проценты, начисленные по выпущенным облигациям	(268 987)	(168 675)
Проценты к уплате по кредитам	(76 024)	(40 830)
Итого	(345 011)	(209 505)

ПРИЛОЖЕНИЕ
к АТГАТ.СФМУ.Т.1.Д.С.С.С.С.
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

8 Прочие доходы

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Штрафы, пени по закладным	177	77
Курсовые разницы	-	922
Эффект от дисконтирования облигаций	-	25 302
Итого	177	26 301

9 Прочие расходы

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Курсовые разницы	-	(149)
Эффект от дисконтирования облигаций	(13 480)	-
Итого	(13 480)	(149)

10 Административные расходы

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Расходы на услуги поручительства	(7 170)	(3 550)
Расходы на ведение бухгалтерского учета	(1 440)	(1 973)
Расходы по управлению	(1 344)	(1 825)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(1 127)	(1 065)
Расходы на услуги спец. депозитария	(971)	(596)
Расходы на услуги резервного сервисного агента	(610)	(373)
Расходы на услуги расчетного агента	(561)	(431)
Расходы на услуги сервисного агента	(268)	(108)
Расходы на услуги биржи	(181)	(925)
Расходы на услуги банков	(105)	(91)
Расходы на аудит	(82)	(82)
Услуги по приему и хранению сертификата и учета цб	(21)	(983)
Прочие административные расходы	(178)	(271)
Итого	(14 058)	(12 273)

11 Налог на прибыль

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
к АТТ. СЛУЖ. М. А. ЛОНЧИНА
АО АК «Деловой Профиль»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА КУДАТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

12 Денежные средства и их эквиваленты

	<i>На 31 декабря 2017 года</i>	<i>На 31 декабря 2016 года</i>	<i>На 01 января 2016 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	283 885	157 417	4
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	140 944	132 325	-
Итого	424 829	289 742	4

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в Банке ВТБ (ПАО) в качестве обеспечения выпущенных облигаций и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода по выпущенным облигациям.

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31 декабря 2017 года, представлены в Отчете о движении денежных средств.

13 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	2 318 644	3 124 610
Краткосрочные ипотечные закладные	167 712	218 760
Итого	2 486 356	3 343 370

<i>Долгосрочные ипотечные закладные</i>	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	138 120	117 954
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	2 180 524	3 006 656
Итого	2 318 644	3 124 610

Краткосрочные ипотечные закладные

<i>Основная сумма долга</i>	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	3 212	6 337
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	47 848	49 593
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	99 743	140 495
Итого	150 803	196 425

13 Ипотечные закладные (продолжение)**Проценты к получению по ипотечным закладным**

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Проценты к получению по ипотечным закладным	16 909	22 335
Итого краткосрочных ипотечных закладных	167 712	218 760

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Обеспечение по закладным	7 054 135	8 810 616

Суммы обеспечений приведены по справедливой стоимости на основе оценки, производимой независимым оценщиком.

На отчетную дату было проанализировано наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов, т.е. существует ли объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка») и случай (или случаи) наступления убытка, которые оказывают влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Согласно условиям договоров купли-продажи закладных в случае наступления одного из нижеперечисленных событий:

- нарушение заемщиком по соответствующему ипотечному кредиту сроков внесения платежей по Закладной более чем на 3 (Три) календарных месяца;
- полностью либо частично утрачен предмет ипотеки, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на предмет ипотеки;
- вступило в законную силу решение суда о признании обязательства, права по которому удостоверяются закладной, договора купли-продажи соответствующего объекта недвижимости, договоров (полисов) страхования или самой закладной недействительным или о прекращении их по иным основаниям;
- признание Заемщика несостоятельным (банкротом);
- наложение ареста или обращение взыскания на предмет ипотеки;
- отсутствие в течение более чем 6 (Шести) календарных месяцев страхования предмета ипотеки от риска утраты или повреждения, в том числе по причине неисполнения заемщиком по закладной обязательств по уплате страховых взносов.

Соответствующие закладные признаются дефолтными и подлежат передаче (обратной продаже) оригинатору.

В Компании налажена система, обеспечивающая своевременное выявление фактов возникновения вышеперечисленных событий.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 13
 АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
 ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
 П. Р.

13 Ипотечные закладные (продолжение)

Дефолтные закладные выкупаются оригинатором по их полной балансовой стоимости на дату выкупа с учетом всех просроченных платежей.

В покупную цену закладных по договору обратного выкупа входит остаток основного долга на дату обратного выкупа, проценты, начисленные на дату выкупа, включая проценты на просроченный основной долг, а также любые штрафы, пени и судебные издержки.

Все ипотечные закладные обеспечены предметом залога, который в свою очередь застрахован.

На основании вышеизложенного руководство Компании полагает, что закладные, находящиеся в собственности Компании, не имеют признаков обесценения. Резерв обесценения закладных не создается.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к АТТРАКТОРУ ЗА ОТЧЕТ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АДМИНИСТРАЦИИ
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

13 Ипотечные закладные (продолжение)**Классификация ипотечных закладных по срокам погашения**

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных закладных
По состоянию на 31 декабря 2017 года				
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	150 803	138 120	2 180 524	2 469 447
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	16 909	-	-	16 909
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	167 712	138 120	2 180 524	2 486 356

По состоянию на 31 декабря 2016 года

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных закладных
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	196 425	117 954	3 006 656	3 321 035
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	22 335	-	-	22 335
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	218 760	117 954	3 006 656	3 343 370



14 Прочие краткосрочные активы

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Авансы выданные поставщикам	2 680	3 655
Прочая дебиторская задолженность	2 878	4 593
Итого прочих активов	5 558	8 248

15 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, обеспеченные залогом с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Долгосрочные облигации	2 081 253	2 728 090
Текущая часть долгосрочных облигаций	150 803	196 425
Проценты к оплате по облигациям	21 060	27 609
Итого	2 253 116	2 952 124

Движение по облигациям выпущенным

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Остаток на начало периода		
Долгосрочные облигации	2 728 090	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	196 425	-
Итого	2 924 515	-

Движение облигаций выпущенных за период

Выпуск облигаций	-	3 271 721
Комиссия за выпуск облигаций		409
Погашение облигаций	(704 681)	(322 128)
Эффект от дисконтирования облигаций	12 222	(25 487)
Итого	(692 459)	2 924 515

Остаток на конец периода

Долгосрочные облигации	2 081 253	2 728 090
Текущая часть долгосрочных облигаций	150 803	196 425
Итого	2 232 056	2 924 515

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Остаток на начало периода	27 609	-
Начислено за период	268 987	168 675
Выплачено за период	(276 794)	(141 251)
Эффект от дисконтирования процентов	1 258	185
Остаток на конец периода	21 060	27 609

ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА КУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

15 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 года

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	балансовая стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28.08.2046	10,25%	3 280 331	680,44	2 232 056	21 060	2 253 116
Итого облигации выпущенные					2 232 056	21 060	2 253 116

По состоянию на 31 декабря 2016 года

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	балансовая стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28.08.2046	10,25%	3 280 331	891,53	2 924 515	27 609	2 952 124
Итого облигации выпущенные					2 924 515	27 609	2 952 124



16 Кредиты банков

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Долгосрочные кредиты	620 001	643 000
Краткосрочные проценты по долгосрочным кредитам	6 726	12 275
Итого	626 727	655 275

Движение по кредитам банков

Остаток на начало периода	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Долгосрочные кредиты	643 000	-
Итого	643 000	-

Движение кредитов за период

Получено кредитов	-	646 500
Погашено кредитов	(22 999)	(3 500)
Итого	(22 999)	643 000

Остаток на конец периода

Долгосрочные кредиты	620 001	643 000
Итого	620 001	643 000

Движение процентов к оплате по кредитам банков

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Остаток на начало периода	12 275	-
Начислено за период	76 024	40 830
Выплачено за период	(81 573)	(28 555)
Остаток на конец периода	6 726	12 275

ПРИЛОЖЕНИЕ
 К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
 ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
 ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

16 Кредиты банков (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 год и на 31 декабря 2016 год отражены остатки по следующему полученному кредиту:

- долгосрочный кредит, предоставленный ПАО АКБ «МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК» по кредитному договору № б/н от 26.04.2016 г., процентная ставка 12% годовых, возврат суммы кредита должен быть осуществлен в полном объеме до 28.06.2046г. Начисленные проценты выплачиваются согласно очередности (вторая очередь) после поступления денежных средств от Заемщика.

17 Прочие краткосрочные обязательства

	<i>На 31 декабря 2017 года</i>	<i>На 31 декабря 2016 года</i>	<i>На 01 января 2016 года</i>
Задолженность перед поставщиками услуг	271	331	686
Итого прочих обязательств	271	331	686

18 Уставный капитал

Уставный капитал Компании составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и состоит из номинальной стоимости долей участников Компании.

<i>На 31 декабря 2017 года</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	100	50	5
Итого			10
<i>На 31 декабря 2016 года</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	100	50	5
Итого			10

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Аудиторскому отчету
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Директор Департамента аудита
Перковская Д.В.

18 Уставный капитал (продолжение)

<i>На 01 января 2016 года</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	100	50	5
Итого			10

Все доли полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2017 года и 2016 года не начислялись и не выплачивались.

19 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение закладных 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 Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

20 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 Компании приведен ниже:

<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
ООО «ТКС-Управление» Россия	Является Управляющей организацией Компании на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 03.11.2015г.
ООО «ТКС-Учет» Россия	Является Бухгалтерской организацией Компании на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 03.11.2015г.
Качалова Татьяна Валентиновна Директор Департамента ИДМ Перковская Д.В.	Является Генеральным директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 03.11.2015г.

ПАО АКБ
«МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК» Россия

Является originатором сделки секьюритизации
ипотечных кредитов, кредитором по которым
является Компания

Конечные контролирующие стороны отсутствуют.

Компания совершает операции со связанными сторонами и имеет остатки на конец отчетного периода по следующим активам и обязательствам:

	2017 год	2016 год
Дебиторская задолженность	3 320	5 255
Кредиторская задолженность	21	15
Задолженность по кредитам и займам, в т.ч. проценты	626 727	655 275
Остаток на банковских счетах	14 532	1 557

Операции со связанными сторонами за отчетные периоды следующие:

	2017 год	2016 год
Административные расходы	3 052	3 907
Приобретение закладных	-	3 654 103
Получение кредитов и займов	-	646 500
Начисление процентов по кредитам и займам	76 024	40 830
Погашение кредитов и займов, в т.ч. проценты	104 572	32 055
Поступление по договорам обратного выкупа	30 603	2 579

21 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «ТКС-Управление».

22 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, 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 Компании.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к АТЭС, утвержденному
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, 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, электроэнергии 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 Компании.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании 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 Компании, Руководством не прогнозируются.

Отраслевые риски

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

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

Кредитный риск по зкладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным зкладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по зкладным 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.).

ПРИЛОЖЕНИЕ
«А» к финансовому отчету
АО АК «ДЕНОВО ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 закладными, Компания как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.

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 Компанию кредитному риску, состоят, в основном из закладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым закладным и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков закладных, требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание закладных Компании.

Компания приобретает закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым закладным 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 Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личнострахования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к АУДИТСКОМУ ОТЧЕТУ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АДМИНИСТРАЦИИ
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Ниже представлен анализ просроченных задкладных по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на отчетные даты:

Закладные	2017 год	2016 год
без просроченных платежей	2 485 061	3 317 860
с задержкой платежа на срок до 30 дней	789	14 224
в т. ч. просроченная часть по платежам	83	155
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	159	9 301
в т. ч. просроченная часть по платежам	26	127
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	347	1 985
в т. ч. просроченная часть по платежам	179	80
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	-	-
Итого задкладных	2 486 356	3 343 370

Закладные с задержкой платежа на срок свыше 90 дней переведены в статус дефолтных, Компания планирует передать их в собственность originатора по договору обратного выкупа задкладных в течение 2018 года.

Компания оценивает свою подверженность кредитному риску как минимальную, так как вероятность убытков от неисполнения заемщиками своих обязательств отсутствует в связи с наличием соглашения с originатором об обратном выкупе дефолтных задкладных по полной балансовой стоимости на дату выкупа с учетом всех просроченных платежей по основному долгу и процентам, а также пени, штрафов и судебных издержек.

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, Компания 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 Компании.

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 Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля задкладных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения задкладных;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование денежных потоков с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ФИНАНСОВ
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

Руководство Компании 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 Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2017 и на 31 декабря 2016 год Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения – это риск того, что Компания 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 залоговых 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 Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Компании 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 Компании.

В ходе обычной деятельности Компания убеждена в том, что она 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.

Компания 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 Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств может быть представлена следующим образом:

ПРИЛОЖЕНИЕ
К АТТИСТИЧЕСКОМУ ОТЧЕТУ
АО АК «МЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ФИНАНСОВ
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 года

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	424 829	-	-	424 829
Ипотечные закладные	167 712	138 120	2 180 524	2 486 356
Прочие активы	2 878	-	-	2 878
Итого активы	595 419	138 120	2 180 524	2 914 063
Обязательства				
Облигации выпущенные	171 863	138 120	1 943 133	2 253 116
Кредиты банков	6 726	-	620 001	626 727
Прочие обязательства	271	-	-	271
Итого обязательств	178 860	138 120	2 563 134	2 880 114
Чистая позиция	416 559	-	(382 610)	33 949

* Включая только финансовые активы



22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2016 года

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	289 742	-	-	289 742
Ипотечные закладные	218 760	117 954	3 006 656	3 343 370
Прочие активы	4 594	-	-	4 594
Итого активы	513 096	117 954	3 006 656	3 637 706
Обязательства				
Облигации выпущенные	224 034	117 954	2 610 136	2 952 124
Кредиты банков	12 275	-	643 000	655 275
Прочие обязательства	331	-	-	331
Итого обязательств	236 640	117 954	3 253 136	3 607 730
Чистая позиция	276 456	-	(246 480)	29 976

* Включая только финансовые активы



23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

Компания 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.

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

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	424 829	424 829
Закладные	-	-	2 486 356	2 486 356
Прочая дебиторская задолженность	-	-	2 878	2 878
Итого активы на 31.12.2017	-	-	2 914 063	2 914 063
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	2 315 449	-	-	2 315 449
Кредиты банков	-	-	626 727	626 727
Кредиторская задолженность	-	-	271	271
Итого обязательства на 31.12.2017	2 315 449	-	626 998	2 942 447
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	289 742	289 742
Закладные	-	-	3 343 370	3 343 370
Прочая дебиторская задолженность	-	-	4 593	4 593
Итого активы на 31.12.2016	-	-	3 637 705	3 637 705
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	2 979 206	-	-	2 979 206
Кредиты банков	-	-	655 275	655 275
Кредиторская задолженность	-	-	331	331
Итого обязательства на 31.12.2016	2 979 206	-	655 606	3 634 812

ПРИЛОЖЕНИЕ
К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д. В.

23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

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

31 декабря 2017 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	424 829	424 829	-
Закладные	2 486 356	2 486 356	-
Прочая дебиторская задолженность	2 878	2 878	-
Итого активы на 31.12.2017	2 914 063	2 914 063	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 253 116	2 315 449	(62 333)
Кредиты банков	626 727	626 727	-
Кредиторская задолженность	271	271	-
Итого обязательства на 31.12.2017	2 880 114	2 942 447	(62 333)
31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Денежные средства и их эквиваленты	289 742	289 742	-
Закладные	3 343 370	3 343 370	-
Прочая дебиторская задолженность	4 594	4 593	-
Итого активы на 31.12.2016	3 637 706	3 637 705	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 952 124	2 979 206	(27 082)
Кредиты банков	655 275	655 275	-
Кредиторская задолженность	331	331	-
Итого обязательства на 31.12.2016	3 607 730	3 634 812	(27 082)

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 Компанией допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

Закладные, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость закладных незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в 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 имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используются котировки иных инструментов со схожими условиями размещения либо 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.

24 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств на общую сумму 6 924 006 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2016 года и сумму 5 011 890 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Налогообложение

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

По состоянию на 31 декабря 2017 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

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

Компания 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 Компании.

ИДНКО-АИИ
АВ/11/СКЗЕ А.А.ИИИИ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

25 События, произошедшие после отчетной даты

28 февраля 2018 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» номинальная стоимость - 326 459 тыс. руб.

28 февраля 2018 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» купонный доход - 58 226 тыс. руб.

Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный год не произошло.

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 23 апреля 2018 года.

Лесная Луиза Владимировна

Директор ООО «ТКС-Управление»,
управляющей организации ООО «ИА
Металлинвест-1»



Прилагаемые примечания на страницах 7-41 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности

