



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой финансовой отчетности**

**Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2010-1»**

за 2018 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» (ОГРН 1097746786664, 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 42), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года и отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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 годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» за 2018 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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 указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, 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 придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

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

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

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

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

Заместитель генерального директора
по аудиту и консалтингу



Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

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

«29» апреля 2019 года

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»
за год, закончившийся 31 декабря 2018



Содержание

Отчет о совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в 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	12
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	16
5 Процентные доходы	18
6 Процентные расходы.....	18
7 Прочие доходы.....	18
8 Административные расходы	18
9 Налог на прибыль	18
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	19
11 Средства с ограниченным правом использования	19
12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	19
13 Прочие краткосрочные активы	24
14 Облигации выпущенные.....	25
15 Акционерный капитал.....	27
16 Прибыль на акцию.....	27
17 Анализ по сегментам деятельности	28
18 Операции со связанными сторонами.....	28
19 Вознаграждения управленческому персоналу.....	30
20 Управление финансовыми рисками.....	30
21 Условные обязательства	36
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	36
23 События, произошедшие после отчетной даты.....	39



Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	31.12.2018	31.12.2017
Процентные доходы	5	245 841	336 372
Процентные расходы	6	(268 669)	(352 309)
Чистые процентные доходы (расходы)		(22 828)	(15 937)
Восстановление/(создание) резерва под обесценение прав (требований)	12	(31 255)	-
Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение		(54 083)	-
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		(6)	(19)
Прочие доходы	7	2 056	4 534
Операционные доходы и расходы		2 050	4 515
Административные расходы	8	(30 923)	(38 456)
Убыток до налогообложения		(82 956)	(49 878)
Текущий налог на прибыль	9	-	-
Чистый убыток		(82 956)	(49 878)
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный расход за период		(82 956)	(49 878)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019.


 Белая Оксана Юрьевна
 Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
 2010-1» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

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


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

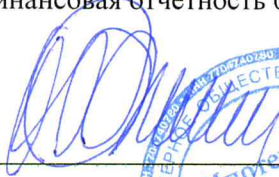
Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2018 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	133 364	168 573
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	102 559	109 577
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	12	1 547 417	2 232 393
Прочие краткосрочные активы	13	9 219	20 369
Итого активы		1 792 559	2 530 912
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	1 607 263	2 219 119
Кредиторская задолженность		1 752	2 288
Прочие краткосрочные обязательства		9	27
		1 609 024	2 221 434
Собственный капитал			
Акционерный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		183 524	309 467
Прочие компоненты капитала		1	1
Итого собственный капитал		183 535	309 478
Итого капитал и обязательства		1 792 559	2 530 912

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019.


 Белая Оксана Юрьевна
 Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

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

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



Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

(в тысячах российских рублей)


	Акции капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.	10	1	359 345	359 356
Совокупный расход за период	-	-	(49 878)	(49 878)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 г.	10	1	309 467	309 478
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9	-	-	(42 987)	(42 987)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, скорректированный с учетом применения МСФО (IFRS) 9	-	-	266 480	266 491
Совокупный расход за период	-	-	(82 956)	(82 956)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 г.	10	1	183 524	183 535

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019.


 Белая Оксана Юрьевна


 Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
 2010-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

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


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

Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		250 106	342 196
Проценты выплаченные		(274 827)	(359 197)
Приобретение прав (требований)		-	-
Поступления по правам (требованиям)	13	582 803	655 241
Поступления по обратному выкупу прав (требований)		34 655	49 073
Прочие доходы полученные		3 741	2 908
Прочие расходы оплаченные		(1 626)	(19)
Административные расходы оплаченные		(31 381)	(39 475)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		563 471	650 727
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		563 471	650 727
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации погашенные	14	(605 698)	(683 605)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(605 698)	(683 605)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(42 227)	(32 878)
Денежные и их эквиваленты на начало года	10, 11	278 150	311 028
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	10, 11	235 923	278 150

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019.


 Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
 2010-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

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

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

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований) по ипотечным кредитам, в т. ч. удостоверенные закладными (далее – права (требования)) для осуществления эмиссий 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 акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТМФ РУС». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 08 декабря 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 42.

Компания осуществляет деятельность в России.

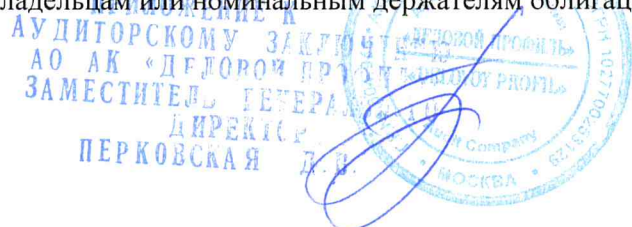
Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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 соответствии с Уставом основными видами деятельности Компании являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;



- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Компанией эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Компании как ипотечного агента.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

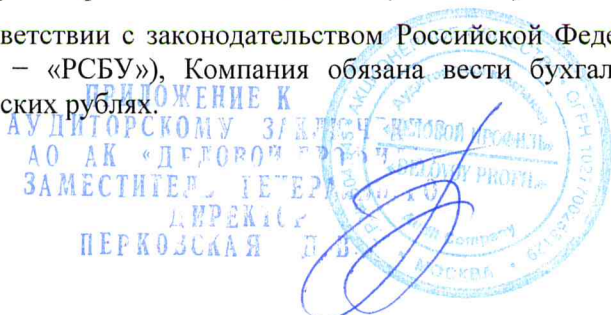
Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

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

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 бы 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 2018 года:

Изменения в учетной политике

Компания начала применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года.

• МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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

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

Для целей перехода на МСФО (IFRS) 9 Компания приняла решение не пересчитывать сравнительные данные, и поэтому влияние МСФО (IFRS) 9 не нашло отражение в пересчитанной финансовой отчетности за предыдущий период. Напротив, эти изменения были отражены на дату первоначального применения (1 января 2018 год) и признаны в составе вступительного сальдо статей капитала.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

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

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

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

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости, в частности к правам требования и оказала значительное влияние на отчетность Компании в следующих областях:

**Влияние, оказываемое в
результате перехода на
МСФО (IFRS) 9
1 января 2018 года**

Резерв изменения ожидаемых кредитных убытков

Дополнительное признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости

(42 987)

Влияние на 1 января 2018 года

(42 987)

Нераспределенная прибыль

Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9

(42 987)

Соответствующий отложенный налоговый актив

-

Влияние на 1 января 2018 года

(42 987)

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Компании в отношении классификации финансовых активов и классификации и оценки финансовых обязательств.

Основные новые положения учетной политики изложены в разделе Финансовые инструменты данного примечания 2.

В следующей таблице представлены результаты сверки величин балансовой стоимости согласно МСФО (IAS) 39 с величинами балансовой стоимости согласно МСФО (IFRS) 9 при переходе на новый стандарт 1 января 2018 года.

	Балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39 31 декабря 2017 года	Изменение оценки	Балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
--	---	---------------------	---

Финансовые активы

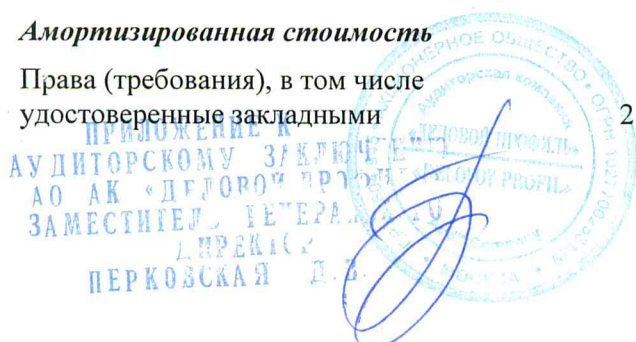
Амортизированная стоимость

Права (требования), в том числе
удостоверенные залоговыми

2 232 393

(42 987)

2 189 406



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

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

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

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

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

Компания на 31.12.2018 применила все стандарты МСФО (IFRS), а также изменения к ним и их интерпретации, которые вступили в силу до 31 декабря 2018 г. и имеют отношение к ее деятельности.

Компания не осуществляла досрочный переход при подготовке данной финансовой отчетности на новые и измененные стандарты вступившие в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года.

- **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

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

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

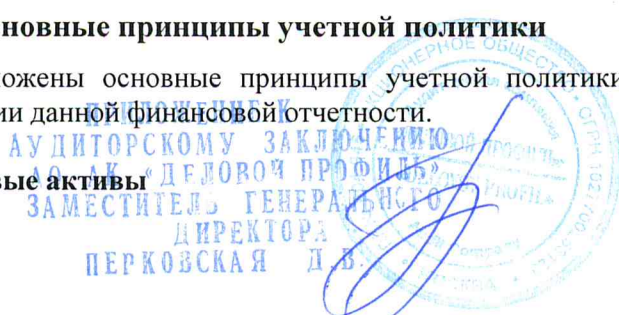
МСФО (IFRS) 16 вступает в силу с 1 января 2019 года.

Руководство 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, как в качестве арендодателя, так и арендатора.

3 Основные принципы учетной политики

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

Финансовые активы



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.

Классификация финансовых инструментов

Согласно МСФО 9 классификация при первоначальном признании определяется на основании бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

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

Долговые инструменты

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

- Тестирование бизнес-модели: Финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков (а не для продажи активов до наступления срока их погашения по договору с целью реализации изменений справедливой стоимости).
- Тестирование характеристик денежных потоков: Договорные условия финансового актива.
- обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

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

Обесценение финансовых активов

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

Финансовые обязательства

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

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.

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

Реструктуризация кредитов

Компания стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по кредитам, например, продлять договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования. Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

- Если реструктуризация не обусловлена финансовыми трудностями заемщика, Компания использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;
- Если реструктуризация обусловлена финансовыми трудностями заемщика и кредит считается обесцененным после реструктуризации, Компания признает разницу между приведенной стоимостью будущих денежных потоков в соответствии с новыми условиями, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, и балансовой стоимостью до реструктуризации в составе расходов на обесценение в отчетном периоде. Если кредит не является обесцененным в результате реструктуризации, Компания пересчитывает эффективную процентную ставку.

Такие кредиты продолжают оцениваться на предмет обесценения на индивидуальной или совокупной основе, и их возмещаемая стоимость оценивается с использованием первоначальной или текущей эффективной процентной ставки по кредиту.

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 сохраняет 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 совокупном доходе.

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.

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций, с учетом поправки на гиперинфляцию.

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.

Операции в иностранной валюте

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 69,4706 рублей за 1 доллар США и 79,4605 рублей за 1 евро (31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики 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.

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

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

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

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



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

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

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

Учетная политика, применимая к периодам, которые заканчиваются до 1 января 2018 года:

Ниже представлены положения учетной политики, применимые к сопоставимому периоду, закончившемуся 31 декабря 2017 года, в которые были внесены изменения в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Резерв под обесценение прав (требований)

Компания регулярно проводит анализ прав (требований) 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.

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.

АО АК «Деловое партнерство»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

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 Процентные доходы

	31.12.2018	31.12.2017
Доходы по процентам по правам (требованиям)	235 288	317 594
Доходы по банковским процентам	10 553	18 778
Итого	245 841	336 372

6 Процентные расходы

	31.12.2018	31.12.2017
Расходы по процентам по облигациям	(268 669)	(352 309)
Итого	(268 669)	(352 309)

7 Прочие доходы

	31.12.2018	31.12.2017
Доходы от пени по правам (требованиям)	1 539	3 381
Доходы по возврату госпошлины	517	1 153
Итого	2 056	4 534

8 Административные расходы

	31.12.2018	31.12.2017
Расходы по услугам Сервисного агента	(13 333)	(19 369)
Расходы по услугам Специального депозитария	(6 447)	(8 462)
Расходы по бухгалтерским услугам	(3 871)	(3 507)
Расходы по управленческим услугам	(3 668)	(3 290)
Расходы по услугам Расчетного агента	(1 062)	(1 062)
Расходы по услугам Рейтингового агентства	(989)	(894)
Расходы по услугам аудитора	(402)	(503)
Прочие административные расходы	(1 151)	(1 369)
Итого	(30 923)	(38 456)

9 Налог на прибыль

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

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

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

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

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	31.12.2018	31.12.2017
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	133 364	168 573
Итого	133 364	168 573

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, открытых в банке ВТБ (ПАО) начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2018 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Отчете о движении денежных средств.

11 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования на 31.12.2018г. в размере 102 559 тыс. рублей (на 31.12.2017г.: 109 577 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на счете, открытого в банке ВТБ (ПАО), и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными

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

	31.12.2018	31.12.2017
Права (требования) (штук)	3 514	4 529
В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	30	50

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	31.12.2018	31.12.2017
Долгосрочные права (требования)	1 341 086	1 912 609
Краткосрочные права (требования)	280 573	319 784
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по правам (требованиям)	(74 242)	-
Итого	1 157 417	2 232 393

Долгосрочные права (требования)

	31.12.2018	31.12.2017
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	520 775	580 281
Права (требования)- сроком погашения свыше 5 лет	820 311	1 332 328
Итого	1 341 086	1 912 609

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Права (требования)- с просроченным сроком погашения	4 643	4 640
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	11 805	22 952
Права (требования)- текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	95 213	80 662
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	149 978	185 201
Итого	261 639	293 455

Проценты к получению по правам (требованиям)

	31.12.2018	31.12.2017
Проценты к получению - с непросроченным сроком	17 020	21 823
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	1 426	3 493
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	488	1 013
Итого	18 934	26 329

Движение по правам (требованиям)

	За 2018 год	За 2017 год
Остаток на начало года		
Долгосрочные права (требования)	1 912 609	2 549 292
Краткосрочные права (требования)	319 784	364 065
Итого	2 232 393	2 913 357


Движение прав (требований) за год

Погашение прав (требований)	(572 065)	(666 233)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(31 274)	(41 060)
Итого	(603 339)	(707 293)

Остаток на конец года

Долгосрочные права (требования)	1 341 086	1 912 609
Краткосрочные права (требования)	261 639	293 455
Резерв под обесценение основной суммы долга прав (требований)	(72 994)	-
Итого	1 529 731	2 206 064

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



Движение процентов к получению по правам (требованиям)

	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Остаток на начало года	26 329	38 373
Начислено за период	235 288	317 594
Погашено за период	(239 302)	(323 443)
Реализация процентов по обратному выкупу	(3 381)	(6 195)
Резерв под обесценение процентов	(1 248)	-
Остаток на конец года	17 686	26 329

Резерв под обесценение прав (требований)

	31.12.18	31.12.17
Резерв под обесценение прав (требований), в том числе	(74 242)	-
Резерв под обесценение основной суммы долга прав (требований)	(72 994)	-
Резерв под обесценение процентов по правам (требованиям)	(1 248)	-
Итого	(74 242)	-

Движение резерва под обесценение прав (требований)

	<i>За 2018 год</i>
Остаток по состоянию на 31.12.2017	-
Создание резерва, в связи с изменением МСФО (IFRS) 9	(42 987)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 г., с учетом применения МСФО (IFRS) 9	(42 987)
Начисление резерва	(31 255)
Остаток на конец периода	(74 242)

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



На 31.12.2018	Стоимость прав (требований) до вычета резерва	Резерв под обесценение прав (требований)	Итого балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
без просрочки	1 580 804	(66 932)	1 513 872	4,23%
просрочка до 1 месяца	-	-	-	0,00%
просрочка до 2 месяцев	10 261	(783)	9 478	7,63%
просрочка до 3 месяцев	5 233	-	5 233	0,00%
дефолты (просрочка более 3 месяцев)	25 361	(6 527)	18 834	25,74%
Итого	1 621 659	(74 242)	1 547 417	-

Концентрация прав (требований)

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)

	31.12.2018	31.12.2017
Обеспечение по правам (требованиям)	6 964 158	9 015 801

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЕ ПРОСВЕЩЕНИЕ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.А.



Классификация прав (требований) 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 прав (требований)
На 31.12.2018				
Права (требования) - Номинальная стоимость	261 639	520 775	820 311	1 602 725
Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)	18 934	-	-	18 934
Резерв под кредитные убытки	(74 242)	-	-	(74 242)
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2018	206 331	520 775	820 311	1 547 417
На 31.12.2017				
Права (требования) - Номинальная стоимость	293 455	580 281	1 332 328	2 206 064
Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)	26 329	-	-	26 329
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2017	319 784	580 281	1 332 328	2 232 393



13 Прочие краткосрочные активы

	31.12.2018	31.12.2017
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам	9 043	20 042
Дебиторская задолженность по начисленным пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	173	322
Авансы, выданные поставщикам	3	5
Итого прочих активов	9 219	20 369

Движение по прочим краткосрочным активам (в отношении дебиторской задолженности по погашенным правам (требованиям) и процентам)

	За 2018 год	За 2017 год
Остаток на начало года		
Дебиторская задолженность по основному долгу по погашенным правам (требованиям)	16 874	5 882
Дебиторская задолженность по процентам правам (требованиям)	3 140	3 116
Дебиторская задолженность по пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	28	20
Итого остаток на начало года	20 042	9 018

Движение по прочим краткосрочным активам за год

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	572 065	666 233
Погашение процентов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	239 301	323 443
Погашение пеней и прочим расчетам по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	1 310	2 876
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(582 573)	(655 241)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(239 778)	(323 419)
Поступление денежных средств по пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	(1 324)	(2 868)
Итого движения прав (требований) за год	(10 999)	11 024

Остаток на конец года

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	6 366	16 874
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	2 663	3 140
Дебиторская задолженность по пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	14	28
Итого остаток на конец года	9 043	20 042



14 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А2» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства класса А2 исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	31.12.2018	31.12.2017
Долгосрочные облигации	1 343 125	1 917 007
Текущая часть долгосрочных облигаций	261 639	293 455
Проценты к оплате по облигациям	2 499	8 657
Итого	1 607 263	2 219 119

Движение по облигациям выпущенным

	За 2018 год	За 2017 год
Остаток на начало года		
Долгосрочные облигации	1 917 007	2 530 002
Текущая часть долгосрочных облигаций	293 455	364 065
Итого остаток на начало года	2 210 462	2 894 067
Движение облигаций выпущенных за год		
Выплаты по облигациям	(605 698)	(683 605)
Итого движения облигаций выпущенных за год	(605 698)	(683 605)
Остаток на конец года		
Долгосрочные облигации	1 343 125	1 917 007
Текущая часть долгосрочных облигаций	261 639	293 455
Итого остаток на конец года	1 604 764	2 210 462

Движение по Процентам к оплате

	За 2018 год	За 2017 год
Остаток на начало года	8 657	15 545
Начислено за период	268 669	352 309
Погашено за период	(274 827)	(359 197)
Остаток на конец года	2 499	8 657

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



Классификация по видам облигаций выпущенных

На 31.12.2018

номер выпуска	срок погашения	ставка купона и период купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб	номинальная стоимость, тыс. руб.	проценты по облигациям, тыс. руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	20 ноября 2042	9,00%	6 096 000	4,02	250 058	2 499	252 557
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	20 ноября 2042	Плавающая ставка	1 354 706	1 000	1 354 706	-	1 354 706
Итого облигации выпущенные					1 604 764	2 499	1 607 263

На 31.12.2017

номер выпуска	срок погашения	ставка купона и период купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб	номинальная стоимость, тыс. руб.	проценты по облигациям, тыс. руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	20 ноября 2042	9,00%	6 096 000	140,38	855 756	8 657	864 413
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	20 ноября 2042	Плавающая ставка	1 354 706	1 000	1 354 706	-	1 354 706
Итого облигации выпущенные					2 210 462	8 657	2 219 119



15 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированной акцией номинальной стоимостью 100 руб. выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций.

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

<i>На 31.12.2018</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименовано в АО «ДОМ.РФ»)	Привилегированная акция	100	1	0,1
Итого				10,1

<i>На 31.12.2017</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименовано в АО «ДОМ.РФ»)	Привилегированная акция	100	1	0,1
Итого				10,1

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2018 года не начислялись и не выплачивались.

16 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на владельцев обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода. У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции.

Ниже приводится количество акций для расчета базовой прибыли на акцию:

	<i>Обыкновенные акции, штук</i>	<i>Привилегированные акции, штук</i>	<i>Итого, штук</i>
Количество акций по состоянию на 31.12.2017 г.	100	1	101
Выпуск акций в течение отчетного года	-	-	-
Количество акций по состоянию на 31.12.2018 г.	100	1	101

АУДИТОРСКОМУ ЗАЯВЛЕНИЮ
АО АК «ДЕРЛОС»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛ-ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

	<i>За год, закончившийся 31.12.2018</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2017</i>
Чистый убыток от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	(82 956)	(49 878)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
Базовый убыток на акцию	(830)	(499)

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

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

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

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение прав (требований) 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.

18 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» от 30.11.2009
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» от 30.11.2009
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13.01.2010 г.



Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2010 г.
Песу Юсси Самули	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13.01.2010 г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2010 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13.01.2010 г., Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI от 01.06.2013, Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз V от 01.06.2013
АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименовано в АО «ДОМ.РФ»)	Россия	Организация, контролирующая Компанию

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименовано в АО «ДОМ.РФ») контролирует Компанию.

Российская Федерация, через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, контролирует деятельность АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименовано в АО «ДОМ.РФ»).

Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «предприятия, связанные с государством»). Компания с данными организациями операций не совершала.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Прочие краткосрочные активы	9 043	20 042
Кредиторская задолженность	1 014	1 390
Движение денежных средств по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:	За 2018 год	За 2017 год
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	34 655	49 072
Прочие поступления	878	-

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

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Расходы на управленческие услуги	(3 668)	(3 290)
Расходы на бухгалтерские услуги	(3 871)	(3 507)
Расходы на услуги Сервисного агента	(13 333)	(19 369)
Прочие расходы	-	(1 062)
Итого	(20 872)	(27 228)

19 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

20 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.

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, электроэнергетики и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
АО «ИПотечный агент АИЖК 2010-1»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

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) залладных.

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 правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия

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

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

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

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

Кредитный риск

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

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и на 31 декабря 2018 г. составляет 1 793 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 531 млн. руб.).

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым правам (требованиям) и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на

поставщиков прав (требований), требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание прав (требований) Компании.

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

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. 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 правам (требованиям) и выявляет права (требования) с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным правам (требованиям).

Рыночный риск

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

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

Валютный риск

Преимущественно, 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 прав (требований);
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения прав (требований);
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоят 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 2018 и 31 декабря 2017 гг. 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 прав (требований) и величину чистого процентного дохода.

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

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

Риск ликвидности

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

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



по состоянию на 31.12.2018

АКТИВЫ

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	235 923	-	-	235 923
Права (требования)	206 331	520 775	820 311	1 547 417
Прочие активы	9 216	-	-	9 216
Итого активы	451 470	520 775	820 311	1 792 556
Обязательства				
Облигации выпущенные	264 138	520 775	822 350	1 607 263
Кредиторская задолженность	1 752	-	-	1 752
Прочие обязательства	9	-	-	9
Итого обязательства	265 899	520 775	822 350	1 609 024

Чистая позиция

	185 571	-	(2 039)	183 532
--	---------	---	---------	---------



по состоянию на 31.12.2017

АКТИВЫ

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	278 150	-	-	278 150
Права (требования)	319 784	580 281	1 332 328	2 232 393
Прочие активы	20 364	-	-	20 364
Итого активы	618 298	580 281	1 332 328	2 530 907
Обязательства				
Облигации выпущенные	302 112	580 281	1 336 726	2 219 119
Кредиторская задолженность	2 288	-	-	2 288
Прочие обязательства	27	-	-	27
Итого обязательства	304 421	580 281	1 336 726	2 221 434
Чистая позиция	313 871	-	(4 398)	309 473

ПОСЛОЖЕНИЕ К
 А/ДЕНЕЖНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 10 АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
 ЗАКЛЮЩЕНА ГЕНЕРАЛЬНОГО
 ДИРЕКТОРА
 НЕКОЗСКАЯ Т.В.

21 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

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

Налогообложение

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

По состоянию на 31 декабря 2018 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.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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 для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОР» ПРОФИ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛ
ДИРЕКТОР
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



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	-	-	133 364	133 364
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	102 559	102 559
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	1 547 417	1 547 417
Прочие краткосрочные активы	-	-	9 216	9 216
Итого активы на 31.12.2018	-	-	1 792 556	1 792 556
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные:				
Класса А2	253 062	-	-	253 062
Класса Б	-	1 357 415	-	1 357 415
Кредиторская задолженность	-	-	1 752	1 752
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	9	9
Итого обязательства на 31.12.2018	253 062	1 354 706	1 761	1 612 238
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	168 573	168 573
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	109 577	109 577
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	2 232 393	2 232 393
Прочие краткосрочные активы	-	-	20 364	20 364
Итого активы на 31.12.2017	-	-	2 530 907	2 530 907
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные:				
Класса А2	864 845	-	-	864 845
Класса Б	-	1 355 383	-	1 355 383
Кредиторская задолженность	-	-	2 288	2 288
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	27	27
Итого обязательства на 31.12.2017	864 845	1 355 383	2 315	2 222 543

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.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

31 декабря 2018 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	133 364	133 364	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	102 559	102 559	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	1 547 417	1 547 417	-
Прочие краткосрочные активы	9 216	9 216	-
Итого активы на 31.12.2018	1 792 556	1 792 556	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	1 607 263	1 610 477	(3 214)
Кредиторская задолженность	1 752	1 752	-
Прочие краткосрочные обязательства	9	9	-
Итого обязательства на 31.12.2018	1 609 024	1 612 238	(3 214)
31 декабря 2017 года			
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	168 573	168 573	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	109 577	109 577	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	2 232 393	2 232 393	-
Прочие краткосрочные активы	20 364	20 364	-
Итого активы на 31.12.2017	2 530 907	2 530 907	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 219 119	2 220 228	(1 109)
Кредиторская задолженность	2 288	2 288	-
Прочие краткосрочные обязательства	27	27	-
Итого обязательства на 31.12.2017	2 221 434	2 222 543	(1 109)

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.

Права требования, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость прав требований по залладным 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.

ПЕРКОВСКАЯ

Облигации

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям класса «А2» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

Либо используются котировки иных эмитентов со схожими условиями размещения.

23 События, произошедшие после отчетной даты

20 февраля 2019 года Компания осуществила частичное досрочное погашение номинальной стоимости облигаций класса «А2» в размере 129 723 тыс. руб., а также выплату купонного дохода по облигациям класса «А2» в размере 5 669 тыс. руб., по облигациям класса «Б» в размере 52 617 тыс. руб.

В течение периода с 01 января 2019 года по 22 апреля 2019 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2018 года, не начислялись и не выплачивались. 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛА
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Л. П.

