



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о годовой финансовой отчетности

Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2014-1»
за 2015 год

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (GGI)

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



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»
и иным лицам

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»
(ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1137746856323

Местонахождение: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом № 16А, строение 1,
этаж 8

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ
ПРОФИЛЬ» (АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом некоммерческого партнерства
«Аудиторская Палата России» (НП АПР), включено в реестре аудиторов и
аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи
(ОРНЗ) 10201003075.

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности ЗАО «Ипотечный
агент АИЖК 2014-1» (далее – аудируемое лицо), состоящей из отчета о финансовом
положении по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчетов о совокупном доходе, об
изменениях в капитале, о движении денежных средств за 2015 год, а также
примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных
положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2015 год.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и
достоверность указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с
Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего
контроля, необходимую для составления годовой финансовой отчетности, не
содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или
ошибок.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой финансовой отчетности.

МНЕНИЕ

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Генеральный директор



Крапивенцева С.В.

«28» апреля 2016г.

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),

Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

за год, закончившийся 31 декабря 2015

Содержание

Отчет о совокупном доходе.....	1
Отчет о финансовом положении.....	2
Отчет об изменениях в капитале.....	3
Отчет о движении денежных средств.....	4
Примечания к финансовой отчетности	5
1 Введение.....	5
2 Основа подготовки отчетности.....	6
3 Основные принципы учетной политики	9
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	13
5 Процентные доходы.....	13
6 Процентные расходы	13
7 Прочие доходы	14
8 Административные расходы	14
9 Налог на прибыль	14
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	15
11 Средства с ограниченным правом использования	15
12 Ипотечные закладные	15
13 Прочие краткосрочные активы	19
14 Облигации выпущенные.....	20
15 Акционерный капитал.....	22
16 Прибыль на акцию.....	22
16 Прибыль на акцию (продолжение)	23
17 Анализ по сегментам деятельности.....	23
18 Операции со связанными сторонами.....	23
19 Вознаграждения управленческому персоналу.....	24
20 Управление финансовыми рисками.....	24
21 Условные обязательства	29
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	30
23 События, произошедшие после отчетной даты.....	31

Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
Процентные доходы	5	1 761 282	2 089 574
Процентные расходы	6	(1 436 551)	(1 293 736)
Чистые процентные доходы (расходы)		324 731	795 838
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		(25)	(16)
Прочие доходы	7	2 703	1 020
Прочие расходы		-	-
Операционные доходы и расходы		2 678	1 004
Административные расходы	8	(197 107)	(253 662)
Прибыль до налогообложения		130 302	543 180
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистая прибыль		130 302	543 180
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход за период		130 302	543 180

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016

Головенко Ульяна Теодоровна

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

Прилагаемые примечания 1-23 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	430 018	589 921
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	407 800	404 540
Ипотечные закладные	12	13 013 765	15 854 093
Прочие краткосрочные активы	13	268 546	342 982
Итого активы		14 120 129	17 191 536
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	13 250 698	16 449 123
Кредиторская задолженность		14 432	17 716
Прочие краткосрочные обязательства		-	-
		13 265 130	16 466 839
Собственный капитал			
Акционерный капитал	15	10	10
Резервный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		854 988	724 686
Итого собственный капитал		854 999	724 697
Итого капитал и обязательства		14 120 129	17 191 536

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016


 Головенко Ульяна Теодоровна


 Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
 организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

Прилагаемые примечания 1-23 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 г.	10	-	181 506	181 516
Совокупный доход			543 180	543 180
Дивиденды, выплаченные акционерам				-
Операции с капиталом		1		1
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	1	724 686	724 697
Совокупный доход			130 302	130 302
Дивиденды, выплаченные акционерам				-
Операции с капиталом				-
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	1	854 988	854 999

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016

Головенко Ульяна Теодоровна

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

Прилагаемые примечания 1-23 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		1 772 060	2 134 256
Проценты выплаченные		(1 451 410)	(1 239 548)
Приобретение закладных		-	(20 460 075)
Поступления по закладным	12	2 843 920	3 811 739
Поступления по обратному выкупу закладных	12	60 536	17 185
Прочие доходы полученные		2 703	1 020
Прочие расходы оплаченные		(25)	(16)
Административные расходы оплаченные		(200 862)	(161 622)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		3 026 922	(15 897 061)
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		3 026 922	(15 897 061)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		-	19 638 571
Облигации погашенные	14	(3 183 565)	(3 243 636)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(3 183 565)	16 394 935
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(156 643)	497 874
Денежные и их эквиваленты на начало года	10,11	994 461	496 587
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	10,11	837 818	994 461

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016


Головенко Ульяна Теодоровна

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

Прилагаемые примечания 1-23 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

Высшим органом управления Компании является Общее собрание 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 18 сентября 2013 г. 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.

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;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

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

1 Введение (продолжение)

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

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

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

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

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 2015 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.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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 2015 г.

Следующие изменения к действующим стандартам МСФО и новый комментарий, вступили в силу, начиная с 1 января 2015 г.:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9, выпущенный по результатам двух из трех этапов проекта Совета по МСФО по замене МСФО (IAS) 39, применяется в отношении классификации и оценки финансовых активов и обязательств, а также учета хеджирования. Стандарт не устанавливает дату обязательного применения и может применяться на добровольной основе. Применение МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Компании, но не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств Компании. Компания оценит влияние после публикации оставшейся части стандарта, содержащей указания по обесценению финансовых активов.

Поправки к МСФО (IAS) 32 «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»

В рамках данных поправок разъясняется значение фразы «в настоящий момент обладает юридически закрепленным правом на осуществление взаимозачета», а также критерии взаимозачета в отношении расчетных систем, в рамках которых используются механизмы одновременных валовых платежей. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 г. или после этой даты. Предполагается, что поправки не окажут влияния на Компанию.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Интерпретация IFRIC 21 «Обязательные платежи»

Интерпретация разъясняет, что компания должна признавать обязательство в отношении сборов и иных обязательных платежей, если имеет место деятельность, обуславливающая необходимость выплаты, которая определена соответствующим законодательством. В случае обязательного платежа, необходимость выплаты которого возникает вследствие достижения некоторого минимального порогового значения, Интерпретация разъясняет, что обязательство не признается до достижения определенного минимального порогового значения. Интерпретация IFRIC 21 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 г. или после этой даты. Компания считает, что Интерпретация IFRIC 21 не окажет существенного влияния на финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 39 «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования»

Поправки освобождают от необходимости прекращения учета хеджирования в случае, когда новация производного инструмента, классифицированного в качестве инструмента хеджирования, удовлетворяет определенным критериям. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 г. или после этой даты. В текущем отчетном периоде у Компании не было новации производных финансовых инструментов. Однако данные поправки будут учитываться в случае новации в будущем.

Компания рассмотрела данные изменения к стандартам при подготовке данной финансовой отчетности. Изменения к действующим стандартам не оказали существенного влияния на финансовую отчетность.

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

Ряд новых стандартов, поправок и интерпретаций к стандартам, вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2015 г.

Поправки в МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или позднее).

Стандарт был изменен для уточнения понятия материальности и объясняет, что предприятие не обязано предоставлять отдельное раскрытие, требуемое МСФО, если информация, вытекающая из данного раскрытия незначительна, даже если МСФО содержит список отдельных раскрытий или описывает их как минимальные требования. Стандарт также предоставляет новое руководство в отношении промежуточных итоговых сумм в финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (применяется к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2018 г. или позднее).

МСФО (IFRS) 9 заменяет части МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами предприятия и от характеристик потоков денежных средств, предусмотренных контрактом по инструменту. Требования учета хеджирования были скорректированы для установления более тесной связи учета с управлением рисками. Стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, или продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.

Компания не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Прочие пересмотренные стандарты стали обязательными для Компании с 1 января 2015 года, но не оказали существенного воздействия на Компанию. Все иные стандарты, ожидаемые к вступлению в силу, не повлияют на отчетность компании.

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

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы или обязательства, которые:

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно, и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- являются в момент первоначального признания определенными Компанией в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Компания определяет финансовые активы и обязательства в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, если выполняется одно из следующих условий:

- управление активами или обязательствами и их оценка осуществляются на основе справедливой стоимости;
- такой подход полностью или существенно устраняет эффект несоответствия в бухгалтерском учете, который иначе существовал бы; или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидалось бы по договору.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности как финансовые активы, предназначенные для торговли.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие отрицательную справедливую стоимость, а также выпущенные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности как финансовые обязательства, предназначенные для торговли.

Дебиторская задолженность представляет собой непроизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Компания намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; либо
- по которым держатель может не возместить все первоначально осуществленные инвестиции по причинам, отличным от обесценения займа.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы Компании включают денежные средства и их эквиваленты, закладные и прочую дебиторскую задолженность.

Последующая оценка закладных и дебиторской задолженности

Закладные и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами. После первоначальной оценки такие финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав финансовых доходов в отчете о прибылях и убытках. Убытки от обесценения отражаются в составе коммерческих, общехозяйственных и административных расходов.

Обесценение активов

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

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

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (I AS) 39, классифицируются соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, или производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Компания классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости.

В дальнейшем финансовые обязательства Компании отражаются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки.

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.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Резервы

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

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.

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 консолидированном отчете о прибылях и убытках.

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

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 2015 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 72,8827 рублей за 1 доллар США и 79,6972 рублей за 1 евро (31 декабря 2014 г.: 56,2584 рублей за 1 доллар США и 68,3427 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

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

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

Резерв под обесценение закладных

Компания регулярно проводит анализ ипотечных закладных 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.

5 Процентные доходы

	2015 год	2014 год
Доходы по процентам по закладным	1 609 588	1 975 507
Доходы по банковским процентам	151 694	114 067
Итого	1 761 282	2 089 574

6 Процентные расходы

	2015 год	2014 год
Расходы по процентам по облигациям	1 436 551	1 293 736
Итого	1 436 551	1 293 736

7 Прочие доходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Доходы от пени по закладным	1 723	972
Доходы по госпошлине	980	48
Итого	2 703	1 020

8 Административные расходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	143 283	179 469
Расходы по услугам Специального депозитария	43 299	52 482
Расходы по бухгалтерским услугам	2 470	1 520
Расходы по госпошлине	2 228	65
Расходы по услугам Рейтингового агентства	2 096	11 782
Расходы на административные услуги	1 733	1 104
Расходы по услугам Расчетного агента	1 180	917
Расходы по услугам аудитора	406	232
Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	92	2 489
Расходы по налогам	0	1 362
Расходы по юридическим услугам	0	1 890
Прочие административные расходы	320	350
Итого	197 107	253 662

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 2015 и 2014 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

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

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

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	2015 год	2014 год
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	430 018	589 921
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	-	-
Денежные средства в пути	-	-
Итого	430 018	589 921

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2015 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 в размере 407 800 тыс. рублей (в 2014 году: 404 540 тыс.рублей) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

12 Ипотечные закладные

Общий объем портфеля ипотечных закладных Компании по состоянию на конец отчетного периода следующий:

	2015 год	2014 год
Ипотечные закладные (штук)	18 894	21 437
Ипотечные закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	137	63

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	2015 год	2014 год
Долгосрочные ипотечные закладные	11 819 794	14 498 571
Краткосрочные ипотечные закладные	1 193 971	1 355 522
Итого	13 013 765	15 854 093

Долгосрочные ипотечные закладные

	2015 год	2014 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	1 450 621	1 590 566
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	10 369 173	12 908 005
Итого	11 819 794	14 498 571

12 Ипотечные закладные (продолжение)*Краткосрочные ипотечные закладные***Основная сумма долга**

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Ипотечные закладные - с просроченным сроком погашения	1 359	4
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	57 311	41 496
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	137 670	143 320
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	984 081	1 163 100
Итого	1 180 421	1 347 920

Проценты к получению по ипотечным закладным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	147	5 852
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	13 100	1 739
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	303	11
Итого	13 550	7 602

*Движение по ипотечным закладным***Остаток на начало года**

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	14 498 571	18 428 343
Краткосрочные ипотечные закладные	1 347 920	1 246 577
Итого	15 846 491	19 674 920

Движение ипотечных закладных за год

Поступление ипотечных закладных	-	-
Погашение ипотечных закладных	(2 788 287)	(3 811 739)
Продажа ипотечных закладных по обратному выкупу	(57 989)	(16 690)
Итого	(2 846 276)	(3 828 429)

Остаток на конец года

Долгосрочные ипотечные закладные	11 819 794	14 498 571
Краткосрочные ипотечные закладные	1 180 421	1 347 920
Итого	13 000 215	15 846 491

12 Ипотечные закладные (продолжение)*Движение процентов к получению ипотечным закладным*

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года	7 602	2 192
Начислено за период	1 609 588	1 975 507
Погашено за период	(1 601 424)	(1 969 602)
Реализация процентов по обратному выкупу	(2 216)	(495)
Остаток на конец года	13 550	7 602

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Обеспечение по закладным	40 933 656	46 404 929

Полученные обеспечения по ипотечным закладным не переоценивались.

Обесценение закладных

При возникновении задержек в платежах по ипотечным закладным, Компания может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по ипотечным закладным не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с указанным обстоятельством резерв под обесценение ипотечных закладных не создавался.

12 Ипотечные закладные (продолжение)

Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

По состоянию на 31.12.2015

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	1 180 421	1 450 621	10 369 173	13 000 215
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	13 550	-	-	13 550
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	1 193 971	1 450 621	10 369 173	13 013 765

По состоянию на 31.12.2014

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	1 347 920	1 590 566	12 908 005	15 846 491
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	7 602	-	-	7 602
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	1 355 522	1 590 566	12 908 005	15 854 093

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным закладным и процентам	268 071	342 600
Дебиторская задолженность по начисленным пеням	10	6
Авансы, выданные поставщикам	426	376
Предоплаты по налогу на добавленную стоимость	39	-
Итого прочих активов	268 546	342 982

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

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года		
Дебиторская задолженность по погашенным закладным	225 841	323 669
Дебиторская задолженность по погашенным процентам	116 701	167 251
Дебиторская задолженность по погашенным пеням	57	82
Дебиторская задолженность по прочим погашенным расчетам с закладными	1	1
Итого	342 600	491 003

Движение прочих краткосрочных активов за год

Погашение закладных по отчету сервисного агента	2 788 288	3 811 682
Погашение процентов по отчету сервисного агента	1 601 423	1 969 639
Погашение пеней по отчету сервисного агента	1 646	966
Погашение прочих расчетов по закладным по отчету сервисного агента	63	17
Поступление денежных средств по погашению закладных	(2 843 920)	(3 909 510)
Поступление денежных средств по процентам закладных	(1 620 366)	(2 020 189)
Поступление денежных средств по пеням закладных	(1 603)	(991)
Поступление денежных средств по прочим расчетам закладных	(60)	(17)
Итого	(74 529)	(148 403)

Остаток на конец года

Дебиторская задолженность по погашенным закладным	170 209	225 841
Дебиторская задолженность по процентам по закладным	97 758	116 701
Дебиторская задолженность по пеням по закладным	100	57
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по закладным	4	1
Итого	268 071	342 600

14 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» 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 «А» исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Долгосрочные облигации	12 149 289	15 130 011
Текущая часть долгосрочных облигаций	1 063 080	1 264 924
Проценты к оплате по облигациям	39 329	54 188
Итого	13 250 698	16 449 123
<i>Движение по облигациям выпущенным</i>		
Остаток на начало года	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Долгосрочные облигации	15 130 011	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	1 264 924	-
Итого	16 394 935	-
<i>Движение облигаций, выпущенных за год</i>		
Выпуск облигаций	-	19 638 571
Выплаты по облигациям	(3 183 566)	(3 243 636)
Итого	(3 183 566)	16 394 935
Остаток на конец года		
Долгосрочные облигации	12 148 289	15 130 011
Текущая часть долгосрочных облигаций	1 063 080	1 264 924
Итого	13 211 369	16 394 935
<i>Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным</i>		
Остаток на начало года	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Начислено за период	54 188	
Выплачено за период	1 436 551	1 293 736
	(1 451 409)	(1 239 548)
Остаток на конец года	39 330	54 188

14 Облигации выпущенные (продолжение)

Классификация по видам облигаций выпущенных

По состоянию на 31.12.2015

	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"	11 июня 2046	8,5	6 323 000	-	-	-	-
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	11 июня 2046	8,5	6 323 000	984	6 218 798	28 959	6 247 757
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А3"	11 июня 2046	3	6 323 000	1 000	6 323 000	10 370	6 333 370
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 июня 2046	-	669 571	1000	669 571	-	669 571
					13 211 369	39 329	13 250 698

По состоянию на 31.12.2014

	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"	11 июня 2046	8,5	6 323 000	487	3 079 364	14 353	3 093 717
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	11 июня 2046	8,5	6 323 000	1 000	6 323 000	29 465	6 352 465
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А3"	11 июня 2046	3	6 323 000	1 000	6 323 000	10 370	6 333 370
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 июня 2046	-	669 571	1 000	669 571	-	669 571
					16 394 935	54 188	16 449 123

15 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций (31 декабря 2014 г.: из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая обыкновенных выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций).

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

<i>На 31.12.2015</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI (Stichting Moscow Mortgages XI)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI I(Stichting Moscow Mortgages XII)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Итого				10,0

<i>На 31.12.2014</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI (Stichting Moscow Mortgages XI)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI I(Stichting Moscow Mortgages XII)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Итого				10,0

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2015 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 31.12.2014 г.	100	0	100
Выпуск акций в течение отчетного года			
Количество акций по состоянию на 31.12.2015 г.	100	0	100

16 Прибыль на акцию (продолжение)

	<i>За год, закончившийся 31.12.2015</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2014</i>
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	130 302	543 180
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
Базовая прибыль (убыток) на акцию	1 303	5 432

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

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 ХП	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013
Штихтинг Москоу Мортгеджиз ХП	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 09.10.2013г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 09.10.2013г.
Головенко Ульяна Теодоровна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 09.10.2013г.
Алекс Медлок	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 09.10.2013г.

Королев Андрей Юрьевич	Россия	Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз XII от 03.09.2013, Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз XII от 03.09.2013
------------------------	--------	---

АО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (АО «АИЖК»)	Россия	Материнская компания
---	--------	----------------------

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что АО «АИЖК» контролирует Компанию и является ее материнской организацией.

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

	2015 год	2014 год
Активы		
Прочие краткосрочные активы	268 071	342 600
Авансы поставщикам	295	295
Обязательства		
Кредиторская задолженность	11 056	13 613

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

	2015 год	2014 год
Административные расходы	148 667	183 010
Итого	148 667	183 010

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.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Страновые риски

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

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием. Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергии и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.
- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

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

Отраслевые риски

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

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

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

Кредитный риск

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

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет 14 120 млн. руб. (31 декабря 2014 г.: 17 192 млн. руб.).

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

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

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

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.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 закладных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения закладных;
- 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 2015, 31 декабря 2014 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 закладных 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).

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств по состоянию на 31 декабря 2015 г. может быть представлена следующим образом:

По состоянию на 31.12.2015

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	837 818			837 818
Ипотечные закладные	1 193 971	1 450 621	10 369 173	13 013 765
Прочие активы	268 546			268 546
Итого активы	2 300 335	1 450 621	10 369 173	14 120 129
Обязательства				
Облигации выпущенные	1 102 409	1 450 621	10 697 668	13 250 698
Кредиторская задолженность	14 432	-	-	14 432
Прочие обязательства	-	-	-	-
Итого обязательств	1 116 841	1 450 621	10 697 668	13 265 130
Чистая позиция	1 183 494	-	(328 495)	854 999

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2014

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	994 461	-	-	994 461
Ипотечные закладные	1 355 522	1 590 566	12 908 005	15 854 093
Прочие активы	342 982	-	-	342 982
Итого активы	2 692 965	1 590 566	12 908 005	17 191 536
Обязательства				
Облигации выпущенные	1 319 112	1 590 566	13 539 445	16 449 123
Кредиторская задолженность	17 716	-	-	17 716
Прочие обязательства	-	-	-	-
Итого обязательств	1 336 828	1 590 566	13 539 445	16 466 839
Чистая позиция	1 356 137	-	(631 440)	724 697

21 Условные обязательства**Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства**

На 31 декабря 2015 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 2015 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.

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	-	-	430 018	430 018
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	407 800	407 800
Ипотечные закладные	-	-	13 013 765	13 013 765
Итого активы на 31.12.2015	-	-	13 851 583	13 851 583
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	13 250 698	13 250 698
Кредиты полученные	-	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2015	-	-	13 250 698	13 250 698
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	589 921	589 921
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	404 540	404 540
Ипотечные закладные	-	-	15 854 093	15 854 093
Итого активы на 31.12.2014	-	-	16 848 554	16 848 554
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	16 449 123	16 449 123
Кредиты полученные	-	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2014	-	-	16 449 123	16 449 123

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

31 декабря 2015 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	430 018	430 018	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	407 800	407 800	-
Ипотечные закладные	13 013 765	13 013 765	-
Итого активы на 31.12.2015	13 851 583	13 851 583	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	13 250 698	13 250 698	-
Кредиты полученные	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2015	13 250 698	13 250 698	-
31 декабря 2014 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	589 921	589 921	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	404 540	404 540	-
Ипотечные закладные	15 854 093	15 854 093	-
Итого активы на 31.12.2014	16 848 554	16 848 554	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	16 449 123	16 449 123	-
Кредиты полученные	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2014	16 449 123	16 449 123	-

23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2016 года по 28 апреля 2016 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2015 года, не начислялись и не выплачивались.