



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой финансовой отчетности

Закрытого акционерного общества

«Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

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 2010-1» и иным лицам

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» (ЗАО «ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ АИЖК 2010-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1097746786664

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 2010-1» (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 2010-1» 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 2010-1»
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	14
6 Процентные расходы	14
7 Прочие доходы	14
8 Административные расходы	14
9 Налог на прибыль	15
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	15
11 Средства с ограниченным правом использования	15
12 Ипотечные закладные	16
13 Прочие краткосрочные активы	20
14 Облигации выпущенные.....	20
15 Акционерный капитал.....	23
16 Прибыль на акцию.....	23
16 Прибыль на акцию (продолжение)	24
17 Анализ по сегментам деятельности.....	24
18 Операции со связанными сторонами.....	24
19 Вознаграждения управленческому персоналу.....	25
20 Управление финансовыми рисками.....	25
21 Условные обязательства	32
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	32
23 События, произошедшие после отчетной даты.....	34

Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
Процентные доходы	6	533 830	672 655
Процентные расходы	7	(475 744)	(607 158)
Чистые процентные доходы (расходы)		58 086	65 497
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		(9)	(187)
Прочие доходы	8	2 934	3 556
Прочие расходы		(1 165)	-
Операционные доходы и расходы		1 760	3 369
Административные расходы	9	(64 527)	(82 054)
Прибыль до налогообложения		(4 681)	(13 188)
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистая прибыль		(4 681)	(13 188)
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход за период		(4 681)	(13 188)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016


 Головенко Ульяна Теодоровна


Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

Прилагаемые примечания 1-32 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

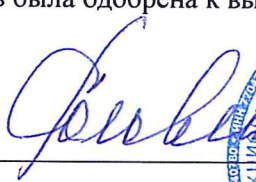
Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	11	232 819	345 474
Денежные средства, ограниченные к использованию	12	101 086	115 311
Ипотечные закладные	13	3 641 250	4 491 340
Прочие краткосрочные активы	14	86 543	104 460
Итого активы		4 061 698	5 056 585
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	15	3 671 857	4 661 042
Кредиторская задолженность		4 023	5 041
Прочие краткосрочные обязательства		8	11
		3 675 888	4 666 094
Собственный капитал			
Акции	16	10	10
Нераспределенная прибыль		385 800	390 481
Итого собственный капитал		385 810	390 491
Итого капитал и обязательства		4 061 698	5 056 585

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016


Головенко Ульяна Теодоровна



Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

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)

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 г.	10	403 669	403 679
Совокупный доход		(13 188)	(13 188)
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	390 480	390 491
Совокупный доход		(4 681)	(4 681)
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	385 800	385 810

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2015


 Головенко Ульяна Теодоровна


 Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

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)

	<i>Примечания</i>	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		533 170	686 628
Проценты выплаченные		(485 607)	(621 122)
Приобретение закладных			
Поступления по закладным	13	830 316	1 284 331
Поступления по обратному выкупу закладных	13	38 963	43 728
Прочие доходы полученные		3 035	1 267
Прочие расходы оплаченные		(9)	(187)
Административные расходы оплаченные		(65 890)	(87 329)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		853 978	1 307 316
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		853 978	1 307 316
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		-	-
Облигации погашенные	15	(979 322)	(1 379 891)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(979 322)	(1 379 891)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(125 344)	(72 575)
Денежные и их эквиваленты на начало года	11, 12	459 249	531 824
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11, 12	333 905	459 249

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016

Головенко Ульяна Теодоровна



Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

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 2010-1» (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 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.

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 непроемкие 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 непроеизводные 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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 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.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 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 потребуются 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,

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 2015 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 72,88 рублей за 1 доллар США и 79,69 рублей за 1 евро. На 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

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Доходы по процентам по закладным	506 258	640 074
Доходы по банковским процентам	27 572	32 581
Итого	533 830	672 655

6 Процентные расходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Расходы по процентам по облигациям	475 744	607 158
Итого	475 744	607 158

7 Прочие доходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Доходы от пени по закладным	2 203	2 877
Доходы по возврату госпошлины	709	679
Доходы прошлых периодов	22	-
Итого	2 934	3 556

8 Административные расходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	39 358	56 709
расходы по услугам Специального депозитария	13 012	16 536
Расходы по бухгалтерским услугам	3 456	2 151
Расходы на административные услуги	3 441	2 219
Расходы по услугам Расчетного агента	1 916	1 210
Расходы по госпошлине	1 245	1 401
Расходы по услугам Рейтингового агентства	1 049	514
Расходы по услугам аудитора	451	275
Расходы по услугам платежного агента	292	590
Расходы на услуги банка	103	125
Расходы по услугам биржи	80	180
Расходы по услугам ведения реестра закладных	76	49

Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	33	-
Расходы по госпошлине ОВ	9	-
Расходы по услугам изготовления электронных ключей	5	3
Расходы по обслуживанию домена	1	1
Прочие операционные расходы	-	91
Итого административные расходы	64 527	82 054

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:

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	232 819	345 474
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	-	-
Денежные средства в пути	-	-
Итого	232 819	345 474

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 101 086 тыс. рублей (в 2014 году: 115 311 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:

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Ипотечные закладные (штук)	6 675	7 707
Ипотечные закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	71	445

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	3 255 201	4 030 417
Краткосрочные ипотечные закладные	386 049	460 923
Итого	3 641 250	4 491 340

Долгосрочные ипотечные закладные

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	439 181	575 990
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	2 816 020	3 454 427
Итого	3 255 201	4 030 417

Краткосрочные ипотечные закладные**Основная сумма долга**

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Ипотечные закладные - с просроченным сроком погашения	407	366
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	23 291	22 066
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	47 907	61 186
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	307 182	366 954
Итого	378 787	450 567

Проценты к получению по ипотечным закладным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	3 562	3 430
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	3 494	4 030
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	206	2 896
Итого	7 262	10 356

Движение по ипотечным закладным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
--	-----------------	-----------------

Остаток на начало года

12 Ипотечные закладные (продолжение)

Долгосрочные ипотечные закладные	4 030 417	5 289 328
Краткосрочные ипотечные закладные	450 567	475 647
Итого	4 480 984	5 764 975

Движение ипотечных закладных за год

Поступление ипотечных закладных	-	-
Погашение ипотечных закладных	(802 094)	(1 240 263)
Продажа ипотечных закладных по обратному выкупу	(44 903)	(43 728)
Итого	(846 997)	(1 283 991)

Остаток на конец года

Долгосрочные ипотечные закладные	3 255 201	4 030 417
Краткосрочные ипотечные закладные	378 786	450 567
Итого	3 633 987	4 480 984

Движение процентов к получению ипотечным закладным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года	10 356	12 802
Начислено за период	506 258	640 074
Погашено за период	(503 412)	(635 535)
Реализация процентов по обратному выкупу	(5 940)	(6 985)
Остаток на конец года	7 262	10 356

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	13 190 669	15 187 257

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

	со сроком погашения до 1 года	со сроком погашения от 1 года до 5 лет	со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечные закладные
На 31.12.2015				
Ипотечные закладные - Номинальная стоимость	378 787	439 181	2 816 020	3 633 988
Ипотечные закладные - Проценты по ипотечным закладным	7 262	-	-	7 262
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным, по состоянию на 31.12.2014	386 049	439 181	2 816 020	3 641 250
На 31.12.2014				
Ипотечные закладные - Номинальная стоимость	450 567	575 990	3 454 427	4 480 984
Ипотечные закладные - Проценты по ипотечным закладным	10 356	-	-	10 356
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным, по состоянию на 31.12.2014	460 923	575 990	3 454 427	4 491 340

13 Прочие краткосрочные активы

	<u>2015 год</u>	<u>2014 год</u>
Остаток на начало года		
Дебиторская задолженность по погашенным закладным	68 793	105 144
Дебиторская задолженность по процентам по закладным	35 033	53 545
Дебиторская задолженность по пеням по закладным	123	187
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по закладным	5	8
Итого остаток на начало года	<u>103 954</u>	<u>158 884</u>
Движение по прочим краткосрочным активам за год		
Погашение закладных по отчету сервисного агента	814 680	1 247 980
Погашение процентов по отчету сервисного агента	503 412	635 535
Погашение пеней по отчету сервисного агента	1 893	2 225
Погашение прочих расчетов по закладным по отчету сервисного агента	103	91
Поступление денежных средств по погашению закладных	(830 316)	(1 284 331)
Поступление денежных средств по процентам закладных	(505 598)	(654 047)
Поступление денежных средств по пеням закладных	(1 892)	(2 289)
Поступление денежных средств по прочим расчетам закладных	(101)	(94)
Итого движения ипотечных закладных за год	<u>(17 819)</u>	<u>(54 930)</u>
Остаток на конец года		
Дебиторская задолженность по погашенным закладным	53 157	68 793
Дебиторская задолженность по процентам по закладным	32 847	35 033
Дебиторская задолженность по пеням по закладным	124	123
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по закладным	7	5
Итого остаток на конец года	<u>86 135</u>	<u>103 954</u>

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».

	<u>2015 год</u>	<u>2014 год</u>
Остаток на начало года		
Долгосрочные облигации	4 177 386	5 532 197
Текущая часть долгосрочных облигаций	450 567	475 647
Итого остаток на начало года	<u>4 627 953</u>	<u>6 007 844</u>
Движение облигаций выпущенных за год		
Выпуск облигаций		
Выплаты по облигациям	(979 322)	(1 379 891)
Итого движения облигаций выпущенных за год	<u>(979 322)</u>	<u>(1 379 891)</u>
Остаток на конец года		
Долгосрочные облигации	3 269 845	4 177 386
Текущая часть долгосрочных облигаций	378 786	450 567
Итого остаток на конец года	<u>3 648 631</u>	<u>4 627 953</u>
Движение по Процентам к оплате		
	<u>2015 год</u>	<u>2014 год</u>
Остаток на начало года	33 089	47 053
Начислено за период	475 744	607 158
Погашено за период	(485 607)	(621 122)
Остаток на конец года	<u>23 226</u>	<u>33 089</u>

14 Облигации выпущенные (продолжение)

Классификация по видам облигаций выпущенных

На 31.12.2015

номер выпуска	срок погашения	ставка купона и период купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, тыс.руб	номинальная стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"	20 ноября 2042	-	-	-	-	-	-
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	20 ноября 2042	6,50%	6 096 000	376,30	2 293 925	23 226	2 317 151
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	20 ноября 2042		1 354 706	1 000	1 354 706		1 354 706
Итого облигации выпущенные					3 648 631	23 226	3 671 857

На 31.12.2014

номер выпуска	срок погашения	ставка купона и период купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, тыс.руб	номинальная стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"	20 ноября 2042	-	-	-	-	-	-
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	20 ноября 2042	6,50%	6 096 000	536,95	3 273 247	33 089	3 306 336
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	20 ноября 2042		1 354 706	1 000	1 354 706		1 354 706
Итого облигации выпущенные					4 627 953	33 089	4 661 042

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 (31 декабря 2014 г.: из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированной акцией номинальной стоимостью 100 руб. 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 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»	Привилегированная акция	100	1	0,1
Итого				10,1

<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 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»	Привилегированная акция	100	1	0,1
Итого				10,1

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	1	101
Выпуск акций в течение отчетного года	-	-	-
Количество акций по состоянию на 31.12.2015 г.	100	1	101

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	(4 681)	(13 188)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
Базовая прибыль (убыток) на акцию	(47)	(132)

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 VI	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 14.01.2011 г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г.
Головенко Ульяна Теодоровна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 14.01.2011 г.
Алекс Медлок	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз V от 29.10.2013, Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI от 29.10.2013
АО «АИЖК»	Россия	Материнская компания

18 Операции со связанными сторонами

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
Прочие краткосрочные активы	86 135	103 954
Кредиторская задолженность	3 021	3 768

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	2015 год	2014 год
Административные расходы	46 255	61 080

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.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- 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 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) закладных.

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 закладным, входящим в состав ипотечного покрытия

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

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 4 063 (31 декабря 2014 г.: 5 057 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.

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.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 и 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:

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)
по состоянию на 31.12.2015

АКТИВЫ

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты				
Закладные	333 905			333 905
Прочие активы	386 049	439 181	2 816 020	3 641 250
	86 543			86 543
Итого активы	806 497	439 181	2 816 020	4 061 698
Обязательства				
Облигации выпущенные				
Кредиторская задолженность	402 012	439 181	2 830 664	3 671 857
Прочие обязательства	4 023			4 023
	8			8
Итого обязательства	406 043	439 181	2 830 664	3 675 888
Чистая позиция	400 454	-	(14 644)	385 810

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

по состоянию на 31.12.2014

АКТИВЫ

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	460 785			460 785
Закладные	460 923	575 990	3 454 427	4 491 340
Прочие активы	104 460			104 460
Итого активы	1 026 168	575 990	3 454 427	5 056 585
Обязательства				
Облигаций выпущенные	483 656	575 990	3 601 396	4 661 042
Кредиторская задолженность	5 041			5 041
Прочие обязательства	11			11
Итого обязательства	488 708	575 990	3 601 396	4 666 094
Чистая позиция	537 460	-	(146 969)	390 491

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	-	-	232 819	232 819
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	101 086	101 086
Ипотечные закладные	-	-	3 641 250	3 641 250
Итого активы на 31.12.2015	-	-	3 975 155	3 975 155
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	3 671 857	3 671 857
Кредиты полученные	-	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2015	-	-	3 671 857	3 671 857
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	345 474	345 474
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	115 311	115 311
Ипотечные закладные	-	-	4 491 340	4 491 340
Итого активы на 31.12.2014	-	-	4 952 125	4 952 125
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	4 661 042	4 661 042
Кредиты полученные	-	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2014	-	-	4 661 042	4 661 042

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	232 819	232 819	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	101 086	101 086	-
Ипотечные закладные	3 641 250	3 641 250	-
Итого активы на 31.12.2015	3 975 155	3 975 155	-

Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	3 671 857	3 671 857	-
Кредиты полученные	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2015	3 671 857	3 671 857	-
31 декабря 2014 года	балансовая	справедливая	непризнанный
	стоимость	стоимость	доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	345 474	345 474	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	115 311	115 311	-
Ипотечные закладные	4 491 340	4 491 340	-
Итого активы на 31.12.2014	4 952 125	4 952 125	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	4 661 042	4 661 042	-
Кредиты полученные	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2014	4 661 042	4 661 042	-

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.