

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»
за год, закончившийся 31 декабря 2014

Содержание

Заключение независимого аудитора.....	3
Отчет о совокупном доходе.....	5
Отчет о финансовом положении.....	6
Отчет об изменениях в капитале.....	7
Отчет о движении денежных средств.....	8
Примечания к финансовой отчетности	9
1 Введение.....	9
2 Основа подготовки отчетности	10
3 Основные принципы учетной политики	13
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	17
5 Первое применение МСФО	17
6 Процентные доходы	18
7 Процентные расходы	18
8 Прочие доходы	19
9 Административные расходы	19
10 Налог на прибыль	19
11 Денежные средства и их эквиваленты.....	20
12 Средства с ограниченным правом использования	20
13 Ипотечные заложенные	20
14 Прочие краткосрочные активы	24
15 Облигации выпущенные.....	25
16 Акционерный капитал.....	27
17 Прибыль на акцию.....	27
18 Анализ по сегментам деятельности.....	28
19 Операции со связанными сторонами.....	28
20 Вознаграждения управленческому персоналу.....	29
21 Управление финансовыми рисками.....	29
22 Условные обязательства	36
23 События, произошедшие после отчетной даты.....	36

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

Основной государственный регистрационный номер: 1107746943721

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

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование: Закрытое акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (ЗАО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

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

ЗАО 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 финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2», которая включает отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 г., отчет о совокупном доходе, отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также информацию о существенных аспектах учетной политики и примечания к финансовой отчетности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА В ОТНОШЕНИИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» осуществляет управляющая компания ООО «ТМФ РУС». Ответственность за подготовку и достоверное представление данной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности несет руководство управляющей компании ООО «ТМФ РУС». Данная ответственность включает разработку, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля, необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРОВ

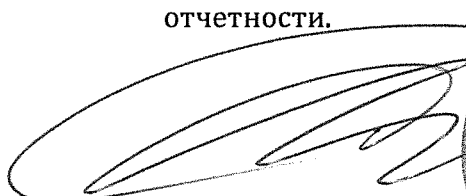
Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о данной финансовой отчетности на основе проведенного аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические нормы и спланировали и провели аудит с тем, чтобы получить достаточную уверенность в отсутствии существенного искажения финансовой отчетности.

Аудит включает выполнение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении сумм и информации, представленных в финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на суждении аудитора, включая оценку риска существенного искажения финансовой отчетности вследствие мошенничества или ошибки. При оценке этого риска аудитор рассматривает аспекты внутреннего контроля в отношении подготовки и достоверного представления предприятием финансовой отчетности с тем, чтобы определить процедуры аудита, необходимые в конкретных обстоятельствах, а не для выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля предприятия. Аудит также включает оценку уместности выбранной учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, и оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения.

МНЕНИЕ: НЕМОДИФИЦИРОВАННОЕ

По нашему мнению, финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» по состоянию на 31 декабря 2014 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.



22.04.2015

С.В. Крапивенцева (аттестат № 06-000311 выдан НП «ААС» 09.04.2015)

Генеральный директор

ЗАО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2014 год	2013 год
Процентные доходы	6	1 020 503	1 287 193
Процентные расходы	7	(808 936)	(1 175 692)
Чистые процентные доходы (расходы)		211 567	111 501
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		(16)	(24)
Прочие доходы	8	7 086	3 090
Прочие расходы			
Операционные доходы и расходы		7 070	3 066
Административные расходы	9	(125 504)	217 588)
Прибыль до налогообложения		93 133	(103 021)
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистая прибыль		93 133	(103 021)
Прочий совокупный доход/(расход)			
Итого совокупный доход за период		93 133	(103 021)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 14 апреля 2015

Головенко Ульяна Теодоровна



Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

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

Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2014 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2014 год	2013 год	2012 год
АКТИВЫ				
Денежные средства и их эквиваленты	11	304 674	90 266	124 773
Денежные средства, ограниченные к использованию	12	192 202	466 371	642 344
Ипотечные закладные	13	7 408 292	9 389 325	11 728 757
Прочие краткосрочные активы	14	156 579	242 783	278 591
Итого активы		8 061 747	10 188 745	12 774 465
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Обязательства				
Облигации выпущенные	15	7 412 358	9 624 312	12 085 167
Кредиторская задолженность		8 093	16 282	38 150
Прочие краткосрочные обязательства		36	24	-
		7 420 487	9 640 618	12 123 317
Собственный капитал				
Акционерный капитал	16	10	10	10
Нераспределенная прибыль		641 250	548 117	651 138
Итого собственный капитал		641 260	548 127	651 148
Итого капитал и обязательства		8 061 747	10 188 745	12 774 465

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 14 апреля 2015

Головенко Ульяна Теодоровна



Генеральный директор ООО «ТМФ ГЭС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

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

Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2012 г.	10	651 138	651 148
Совокупный расход		(103 021)	(103 021)
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 г.	10	548 117	548 127
Совокупный доход		93 133	93 133
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.		641 250	641 260

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 14 апреля 2015


 Головенко Ульяна Теодоровна


Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

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

Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.
(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2014 год	2013 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные	13	1 041 228	1 290 240
Проценты выплаченные	15	(817 469)	(1 174 768)
Приобретение закладных			
Поступления по закладным	13	1 992 941	2 294 849
Поступления по обратному выкупу закладных	13	56 545	76 234
Прочие доходы полученные		3 602	756
Прочие расходы оплаченные		(16)	(24)
Административные расходы оплаченные		(134 020)	(235 988)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		2 142 784	2 251 299
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		2 142 784	2 251 299
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные			
Облигации погашенные	15	(2 203 394)	(2 461 779)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(2 203 394)	(2 461 779)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(60 610)	(210 480)
Денежные и их эквиваленты на начало года		556 637	767 117
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		496 027	556 637

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 14 апреля 2015

Головенко Ульяна Теодоровна



Генеральный директор ООО «ГМФ РУС», уполномоченной организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

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 2011-2» (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 18.11.2010 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 интерпретациям 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 2014 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 2014 г.

Следующие изменения к действующим стандартам МСФО и новый комментарий, вступили в силу, начиная с 1 января 2014 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 2014 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 2014 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 2014 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.

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 залладных 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 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 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, 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 2014 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 56,2584 рублей за 1 доллар США и 68,3427 рублей за 1 евро (31 декабря 2013 г.: 32,7292 рублей за 1 доллар США и 44,9699 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 Первое применение МСФО

Компания впервые подготовило финансовую отчетность в соответствии с МСФО за год, закончившийся 31.12.2014 года. Датой перехода на МСФО является дата 31.12.2012 года.

Кроме некоторых исключений, МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» требует ретроспективного применения редакции стандартов и интерпретаций МСФО, действительных на 31.12.2014 года. При подготовке настоящей финансовой отчетности Компания применяла обязательные исключения и следующие добровольные исключения с учетом ретроспективного применения:

Оценочные значения

Оценочные значения, использованные для составления отчетности в соответствии с МСФО на 31.12.2014 и 31.12.2013 года соответствуют оценкам, сделанным на ту же самую дату в соответствии с ранее использовавшимися национальными стандартами учета, если только не существует объективных данных, свидетельствующих о том, что эти оценки были ошибочными.

5 Первое применение МСФО (продолжение)

	<i>По национальным стандартам на 31.12.2012</i>	<i>Корректировки в соответствии с МСФО</i>	<i>По МСФО на 31.12.2012</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	767 117	(642 344)	124 773
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	642 344	642 344
Ипотечные закладные	11 717 023	11 734	11 728 757
Прочие краткосрочные активы	290 325	(11 734)	278 591
Итого активы	12 774 465	-	12 774 465
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	12 085 167	(688 970)	11 396 197
Краткосрочная часть облигаций		688 970	688 970
Кредиторская задолженность	38 150		38 150
Прочие краткосрочные обязательства			
	12 123 317	-	12 123 317
Собственный капитал			
Акционерный капитал	10		10
Нераспределенная прибыль	651 138		651 138
Итого собственный капитал	651 148		651 148
Итого капитал и обязательства	12 774 465		12 774 465

6 Процентные доходы

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Доходы по процентам по закладным	997 508	1 263 547
Доходы по банковским процентам	22 995	23 646
Итого	1 020 503	1 287 193

7 Процентные расходы

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Расходы по процентам по облигациям	808 936	1 175 692
Итого	808 936	1 175 692

8 Прочие доходы

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Доходы от пени по закладным	5 936	2 842
Доходы по возврату госпошлины	1 150	248
Итого	7 086	3 090

9 Административные расходы

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	92 070	179 748
Расходы по услугам Специального депозитария	25 110	32 700
Расходы на административные услуги	1 093	719
Расходы по бухгалтерским услугам	1 435	1 313
Расходы по госпошлине	2 160	797
Расходы по услугам Расчетного агента	718	651
Расходы по услугам платежного агента	905	666
Расходы по услугам Рейтингового агентства	1 330	573
Прочие административные расходы	612	318
Итого	125 504	217 588

10 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2014 и 2013 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

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

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

11 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	304 674	90 266	124 773
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев			
Денежные средства в пути			
Итого	304 674	90 266	124 773

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2014 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Отчете о движении денежных средств.

12 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования в размере 192 202 тыс. рублей (в 2013 году: 466 371 тыс. рублей, в 2012 году: 642 344 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

13 Ипотечные закладные

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

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Ипотечные закладные (штук)	9 818	11 736	13 797
Ипотечные закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	4	1	3

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	6 809 462	8 779 147	11 058 185
Краткосрочные ипотечные закладные	598 830	610 178	670 572
Итого	7 408 292	9 389 325	11 728 757

Долгосрочные ипотечные закладные

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	740 566	647 023	630 755
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	6 068 896	8 132 124	10 427 430
Итого	6 809 462	8 779 147	11 058 185

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

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Ипотечные закладные - с просроченным сроком погашения	3	21	97
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	21 279	18 499	17 186
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	60 635	42 466	36 593
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	496 898	533 729	604 962
Итого	578 815	594 715	658 838

Проценты к получению по ипотечным закладным

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	558	511	124
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	14 965	13 770	10 462
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	4 492	1 182	1 148
Итого	20 015	15 463	11 734

Движение по ипотечным закладным

Остаток на начало года	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	8 779 147	11 058 185
Краткосрочные ипотечные закладные	594 715	658 838
Итого	9 373 862	11 717 023

Движение ипотечных закладных за год

Поступление ипотечных закладных	-	-
Погашение ипотечных закладных	(1 935 001)	(2 272 930)
Продажа ипотечных закладных по обратному выкупу	(50 584)	(70 231)
Итого	(1 985 585)	(2 343 161)

Остаток на конец года

Долгосрочные ипотечные закладные	6 809 462	8 779 147
Краткосрочные ипотечные закладные	578 815	594 715
Итого	7 388 277	9 373 862

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

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Остаток на начало года	15 463	11 734
Начислено за период	997 508	1 263 547
Погашено за период	(988 631)	(1 254 481)
Реализация процентов по обратному выкупу	(4 325)	(5 337)
Остаток на конец года	20 015	15 463

Концентрация ипотечных закладных да я то за

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 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>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Обеспечение по закладным	18 462 510	21 913 841	25 751 294

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.

13 Ипотечные закладные (продолжение)*Классификация ипотечных закладных по срокам погашения***По состоянию на 31.12.2014**

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	<i>Со сроком погашения до 1 года</i>	<i>Со сроком погашения от 1 года до 5 лет</i>	<i>Со сроком погашения свыше 5 лет</i>	<i>Итого ипотечных закладных</i>
	578 815	740 566	6 068 896	7 388 277
	20 015	-	-	20 015
	598 830	740 566	6 068 896	7 408 292

По состоянию на 31.12.2013

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	594 715	647 023	8 132 124	9 373 862
	15 463	-	-	15 463
	610 178	647 023	8 132 124	9 389 325

По состоянию на 31.12.2012

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	658 838	630 755	10 427 430	11 717 023
	11 734	-	-	11 734
	670 572	630 755	10 427 430	11 728 757

14 Прочие краткосрочные активы

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным закладным и процентам	154 922	242 568	278 402
Дебиторская задолженность по начисленным пеням	1 157	42	26
Авансы, выданные поставщикам	500	173	163
Итого прочих активов	156 579	242 783	278 591

Движение по прочим краткосрочным активам (в части дебиторской задолженности по погашенным закладным и процентам)

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Остаток на начало года		
Дебиторская задолженность по погашенным закладным	160 353	184 040
Дебиторская задолженность по погашенным процентам	81 927	94 030
Дебиторская задолженность по погашенным пеням	280	322
Дебиторская задолженность по прочим погашенным расчетам с закладными	8	10
Итого	242 568	278 402

Движение дебиторской задолженности по закладным и процентам по закладным за год

Погашение закладных по отчету сервисного агента	1 935 001	2 271 162
Погашение процентов по отчету сервисного агента	988 631	1 254 491
Погашение пеней по отчету сервисного агента	3 383	2 292
Погашение прочих расчетов по закладным по отчету сервисного агента	102	128
Поступление денежных средств по погашению закладных	(1 992 941)	(2 294 849)
Поступление денежных средств по процентам закладных	(1 018 233)	(1 266 594)
Поступление денежных средств по пеням закладных	(3 484)	(2 334)
Поступление денежных средств по прочим расчетам закладных	(105)	(130)
Итого	(87 646)	(35 834)

Остаток на конец года

Дебиторская задолженность по погашенным закладным	102 413	160 353
Дебиторская задолженность по процентам по закладным	52 325	81 927
Дебиторская задолженность по пеням по закладным	179	280
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по закладным	5	8
Итого	154 922	242 568

15 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>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Долгосрочные облигации	6 810 952	9 016 963	11 396 197
Текущая часть долгосрочных облигаций	578 812	576 195	658 740
Проценты к оплате по облигациям	22 594	31 154	30 230
Итого	7 412 358	9 624 312	12 085 167

Движение по облигациям выпущенным

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Остаток на начало года		
Долгосрочные облигации	9 016 963	11 396 197
Текущая часть долгосрочных облигаций	576 195	658 740
Итого	9 593 158	12 054 937

Движение облигаций, выпущенных за год

Выпуск облигаций	-	-
Выплаты по облигациям	(2 203 394)	(2 461 779)
Итого	(2 203 394)	(2 461 779)
Остаток на конец года		
Долгосрочные облигации	6 810 952	9 016 963
Текущая часть долгосрочных облигаций	578 812	576 195
Итого	7 389 764	9 593 158

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Остаток на начало года	31 154	30 230
Начислено за период	808 936	1 175 692
Выплачено за период	(817 496)	(1 174 768)
Остаток на конец года	22 594	31 154

15 Облигации выпущенные (продолжение)**Классификация по видам облигаций выпущенных****По состоянию на 31.12.2014**

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "А1"

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "А2"

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "Б"

Итого облигации выпущенные:

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс.руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
-	-	-	-	-	-	-
15 сентября 2043	9,00%	7 457 000	768,75	5 732 569	22 595	5 755 164
15 сентября 2043	-	1 657 195	1000,00	1 657 195	-	1 657 194
		9 114 195		7 389 764	22 595	7 412 358

По состоянию на 31.12.2013

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "А1"

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "А2"

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "Б"

Итого облигации выпущенные:

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс.руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
15 сентября 2043	8,25%	7 457 000	64,23	478 963	1 737	480 700
15 сентября 2043	9,00%	7 457 000	1000,00	7 457 000	29 417	7 486 417
15 сентября 2043	-	1 657 195	1000,00	1 657 195	-	1 657 195
		16 571 195		9 593 158	31 154	9 624 312

По состоянию на 31.12.2012

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "А1"

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "А2"

Жилищные облигации с ипотечным

покрытием класса "Б"

Итого облигации выпущенные:

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс.руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
15 сентября 2043	8,25%	7 457 000	394,36	2 940 743	10 623	2 951 366
15 сентября 2043	9,00%	7 457 000	1000,00	7 457 000	19 607	7 476 607
15 сентября 2043	-	1 657 195	1000,00	1 657 195	--	1 657 195
		16 571 195		12 054 938	30 230	12 085 167

16 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций (31 декабря 2013 г.: из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, полностью оплаченных и зарегистрированных акций).

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

<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 VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
Итого				10,0

<i>На 31.12.2013</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
Итого				10,0

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2014 года не начислялись и не выплачивались.

17 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 31.12.2013 г.	100	0	100
Выпуск акций в течение отчетного года			
Количество акций по состоянию на 31.12.2014 г.	100	0	100

17 Прибыль на акцию

	За год, закончившийся 31.12.2014	За год, закончившийся 31.12.2014
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	99 133	(103 021)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
Базовая прибыль (убыток) на акцию	991	(1 030)

18 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.

19 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:

Связанные стороны	Страна	Характер влияния
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.
Головенко Ульяна Теодоровна	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.
Алекс Медлок	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г.

19 Операции со связанными сторонами

Связанные стороны	Страна	Характер влияния
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз V от 29.10.2013, Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI от 29.10.2013

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что ОАО «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:

	2014 год	2013 год	2012 год
Прочие краткосрочные активы	154 922	242 568	278 402
Кредиторская задолженность	6 188	13 723	34 190

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	2014 год	2013 год
Административные расходы	1 093	719
Бухгалтерские услуги	1 435	1 313
Услуги Сервисного агента	92 070	179 748
Итого	94 598	181 780

20 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

21 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.

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Страновые риски

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

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

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

Отраслевые риски

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

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

Кредитный риск по зкладным, входящим в состав ипотечного покрытия

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

21 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 8 062 млн. руб. (31 декабря 2013 г.: 10 189 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.

21 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 2014 и 31 декабря 2013 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).

21 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 2014 г. может быть представлена следующим образом:

21 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	496 876	-	-	496 876
Ипотечные закладные	598 830	740 566	6 068 896	7 408 292
Прочие активы	156 579	-	-	156 579
Итого активы	1 252 285	740 566	6 068 896	8 061 747
Обязательства				
Облигации выпущенные	601 406	740 566	6 070 386	7 412 358
Кредиторская задолженность	8 092	-	-	8 092
Прочие обязательства	36	-	-	36
Итого обязательства	609 534	740 566	6 070 386	7 420 486
Чистая позиция	642 751		(1 490)	641 261

По состоянию на 31.12.2013

	<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	556 637	-	-	556 637
Ипотечные закладные	610 178	647 023	8 123 124	9 389 325
Прочие активы	242 783	-	-	242 783
Итого активы	1 409 598	647 023	8 132 124	10 188 745

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Обязательства	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Облигаций выпущенные	607 349	647 023	8 369 940	9 624 312
Кредиторская задолженность	16 281	-	-	16 281
Прочие обязательства	24	-	-	24
Итого обязательств	623 657	647 023	8 369 940	9 640 617
Чистая позиция	785 944	-	(237 816)	548 128

По состоянию на 31.12.2012

Активы	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Денежные средства и их эквиваленты	767 117	-	-	767 117
Ипотечные закладные	670 572	630 755	10 427 430	11 728 757
Прочие активы	278 591	-	-	278 591
Итого активов	1 716 280	630 755	10 427 430	12 774 465
Обязательства				
Облигации выпущенные	688 970	630 755	10 765 442	12 085 167
Кредиторская задолженность	38 149	-	-	38 149
Прочие обязательства	-	-	-	-
Итого обязательств	727 119	630 755	10 765 442	12 123 316
Чистая позиция	989 161	-	(338 012)	651 149

22 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 31 декабря 2014 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 2014 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.

23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2015 года по 14 апреля 2015 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2014 года, не начислялись и не выплачивались.