



KPMG Audit Azərbaycan MMC
Port Bakı Cənub Qülləsi,
12-ci mərtəbə, Neftçilər prospekti 153, Bakı,
AZ1010, Azərbaycan
Telefon +994 (12) 404 8910/11
Fax +994 (12) 404 8914
İnternet www.kpmg.az

Müstəqil Auditorların Hesabatı

Azərbaycan İpoteka Fondu ASC-nin Müşahidə Şurasına:

Rəy

Biz Azərbaycan İpoteka Fondu ASC-nin ("Cəmiyyət) 31 dekabr 2016-cı il tarixinə maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatı və həmin tarixdə tamamlanan il üzrə mənfəət və ya zərər və sair məcmu gəlir haqqında hesabat, kapitalda dəyişikliklər və pul vəsaitlərinin hərəkəti haqqında hesabatlardan, eləcə də əsas uçot siyasətlərindən və sair izahedici qeydlərdən ibarət olan əlavə edilmiş maliyyə hesabatlarının auditini apardıq.

Bizim rəyimizcə, əlavə edilən maliyyə hesabatları 31 dekabr 2016-cı il tarixinə Cəmiyyətin maliyyə vəziyyətini və həmin tarixdə tamamlanan il üzrə maliyyə nəticələrini və pul vəsaitlərinin hərəkətini bütün əhəmiyyətli aspektlər baxımından Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartlarına (BMHS) uyğun olaraq düzgün əks etdirir.

Rəy üçün Əsas

Biz audit yoxlamasını Beynəlxalq Audit Standartlarına (BAS) uyğun aparmışıq. Həmin standartlar əsasında bizim məsuliyyətlərimiz hesabatımızın *Maliyyə Hesabatlarının Auditini üzrə Auditorların Məsuliyyəti* hissəsində təqdim edilir. Biz Mühəsiblər üçün Beynəlxalq Etik Standartlar Şurasının *Peşəkar Mühəsiblərin Etika Məcəlləsinə* (IESBA Məcəlləsi) əsasən Cəmiyyətdən müstəqillik və IESBA Məcəlləsi üzrə digər etika məsuliyyətlərimizi yerinə yetirmişik. Biz hesab edirik ki, əldə etdiyimiz audit sübutu auditor rəyinin bildirilməsi üçün yetərli və müvafiq əsası təmin edir.



Əsas Audit Məsələləri

Əsas audit məsələləri, bizim peşəkar mülahizəmizə əsasən, cari dövrün maliyyə hesabatlarının auditi üçün ən mühüm əhəmiyyətə malik məsələlərdir. Bu məsələlər ümumilikdə maliyyə hesabatlarının auditi çərçivəsində və bu hesabatlarla bağlı rəyimizin formalaşdırılması zamanı nəzərə alınmışdır və biz bu məsələlər barədə ayrıca rəy vermirik.

Cəmiyyətin yenidən təşkilindən yaranan vergi riski	
Maliyyə hesabatlarında Qeyd 1, 3(g), 9, 18 və 20(f)-ə baxın.	
Əsas audit məsələsi	Bu məsələ ilə bağlı apardığımız audit prosedurları
<p>"Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyəti Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 27 oktyabr tarixli 661 nömrəli Fərmanına əsasən, Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun yenidən təşkili yolu ilə 22 iyun 2016-cı ildə yaradılmışdır.</p> <p>Yenidən təşkil olunan Cəmiyyət kommersiya hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatından keçərək vergi ödəyicisi olmuşdur. Rəhbərlik Cəmiyyətin əməliyyatları barədə vergi orqanlarına hesabatın hansı tarixdə verilməli olmasını müəyyən etmək üçün mülahizə tətbiq etmişdir və bu tarix Cəmiyyətin vergi qeydiyyatına alınma tarixi olan 18 avqust 2016-cı il müəyyən edilmişdir. Qərar vergi öhdəliklərinin hesablanmasına əhəmiyyətli təsir edə bilər və vergi orqanlarının Cəmiyyətə əlavə vergi hesablamaları riski yaradır.</p>	<p>Biz audit prosedurlarımız çərçivəsində müvafiq orqanların və məhkəmələrin yerli qanunvericiliyi tətbiq etməsi ilə bağlı bilik və təcrübəmizə, habelə Cəmiyyətin müvafiq vergi orqanları ilə yazışmalarına əsaslanaraq, Cəmiyyətin yenidən təşkil olunma tarixi olan 22 iyun 2016-cı il tarixi ilə vergi qeydiyyatına alınma tarixi olan 18 avqust 2016-cı il tarixi arasındakı dövr üzrə potensial vergi hesablamalarının mümkün təsirini hesablamaq və vergi orqanlarının bu əlavə hesablamalarını qiymətləndirmək məqsədilə öz yerli vergi mütəxəssislərimizi cəlb etdik. Biz həmçinin Cəmiyyətin vergi açıqlamalarının, o cümlədən Cəmiyyətin vergi mövqeləri üzrə qeyri-müəyyənliklə bağlı açıqlamaların adekvatlığını nəzərdən keçirdik.</p>



Əsas Audit Məsələləri (davamı)

Banklarda yerləşdirilmiş depozitlər və ipoteka kreditləri ilə bağlı ehtiyatlar	
Maliyyə hesabatlarında Qeyd 3(f), 5, 11 və 13-ə baxın.	
Əsas audit məsələsi	Bu məsələ ilə bağlı apardığımız audit prosedurları
<p>Qalıqların əhəmiyyətli olması (31 dekabr 2016-cı il tarixinə cəmi aktivlərin 83%-ni əhatə edən) və dəyersizləşmənin vaxtının və məbləğinin hesablanması mürəkkəbliyi və subyektivliyi ilə əlaqədar olaraq, banklarda yerləşdirilmiş depozitlər və ipoteka kreditləri və avansların dəyersizləşməsi əsas audit məsələsi hesab edilir. Risk dəyersizləşmə məbləğinin yanlış göstərilə bilməsi ilə bağlıdır.</p> <p>Dəyersizləşmə zərəri üzrə ehtiyatın hesablanması üçün, dəyersizləşmənin obyektiv sübutunun mövcud olub-olmamasını müəyyən etmək və borcalanların maliyyə vəziyyəti və gözlənilən gələcək pul axınları barədə ehtimallar etmək məqsədilə rəhbərliyin mülahizələr irəli sürməsi tələb edilir.</p>	<p>Biz öz prosedurlarımız çərçivəsində prosesləri və banklarda yerləşdirilmiş depozitlər və ipoteka kreditlərinin Rəhbərlik tərəfindən hesablanması üzərində nəzarət sistemlərini qiymətləndirdik.</p> <p>Biz pul vəsaitlərinin toplanmasının əvvəlki təmayüllərini, ipoteka kreditləri üzrə ödənilməmiş məbləğlərin və depozitlər üzrə faizlərin olmasını, yerli bank sənayesində iqtisadi vəziyyəti nəzərə alaraq ipoteka kreditləri və banklarda yerləşdirilmiş depozitlər üzrə Cəmiyyətin ehtiyat səviyyələrini qiymətləndirdik. Biz banklarda yerləşdirilmiş depozitlərlə bağlı hesablanmış ehtiyatları qiymətləndirmək məqsədilə bankların maliyyə vəziyyətini fərdi şəkildə nəzərdən keçirdik.</p> <p>Biz həmçinin ehtiyatları hesablamaq üçün aparılmış hesablama dərəcəsi ilə bağlı Cəmiyyət açıqlamalarının adekvatlığını nəzərdən keçirdik.</p>



Digər məsələlər

Cəmiyyətin 31 dekabr 2015-ci il tarixinə və həmin tarixdə tamamlanan il üzrə maliyyə hesabatlarının auditi digər auditorlar tərəfindən aparılmışdır və onlar həmin hesabatlar üzrə 27 aprel 2016-cı il tarixində şərtsiz müsbət rəy ifadə etmişlər.

Maliyyə Hesabatları üzrə Rəhbərliyin və Müşahidə Şurasının Məsuliyyəti

Rəhbərlik maliyyə hesabatlarının BMHS-ə uyğun olaraq hazırlanmasına və düzgün təqdimatına, habelə saxtakarlıq və ya səhv nəticəsində yaranmasından asılı olmayaraq əhəmiyyətli təhriflərin müşahidə olunmadığı maliyyə hesabatlarının hazırlanması üçün Rəhbərliyin qənaətinə əsasən zəruri sayılan daxili nəzarət sistemində görə məsuliyyət daşıyır.

Rəhbərliyin Cəmiyyəti likvidasiya etmək və ya əməliyyatları dayandırmaq niyyətinin olduğu və ya qeyd edilən tədbirlərdən başqa real alternativinin olmadığı hallar istisna olmaqla, maliyyə hesabatlarının hazırlanması zamanı Rəhbərlik Cəmiyyətin fasiləsiz fəaliyyət göstərmək qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi, müvafiq hallarda fəaliyyətin fasiləsizliyi ilə bağlı məsələlərin açıqlanması və hesabatların fəaliyyətin fasiləsizliyi prinsipi əsasında hazırlanmasına görə məsuliyyət daşıyır.

Müşahidə Şurası Cəmiyyətin maliyyə hesabatlarının hazırlanması prosesinə nəzarət üçün məsuliyyət daşıyır.

Maliyyə Hesabatlarının Auditi üzrə Auditorların Məsuliyyəti

Bizim məqsədimiz maliyyə hesabatlarında, saxtakarlıq və ya səhv nəticəsində yaranmasından asılı olmayaraq, əhəmiyyətli təhriflərin olmaması barədə ağlabatan əminlik əldə etmək və rəyimizi əhatə edən auditor hesabatını buraxmaqdan ibarətdir. Ağlabatan əminlik yüksək əminlik səviyyəsi olsa da, BAS əsasında aparılmış auditin əhəmiyyətli təhrifi hər zaman aşkar edəcəyinə zəmanət vermir. Təhriflər saxtakarlıq və ya səhv nəticəsində yarana bilər və istifadəçilərin bu maliyyə hesabatları əsasında qəbul etdikləri iqtisadi qərarlara ayrı-ayrılıqda yaxud ümumilikdə təsir edə bilməsi əsaslı şəkildə ehtimal ediləydi halda əhəmiyyətli hesab edilir.

BAS əsasında aparılmış audit çərçivəsində biz bütün audit müddətində peşəkar mülahizə tətbiq edir və peşəkar skeptikliyi qoruyub saxlayırıq. Biz həmçinin:

- saxtakarlıq və ya səhv nəticəsində yaranmasından asılı olmayaraq, maliyyə hesabatlarının əhəmiyyətli təhrifləri riskini aşkar edir və qiymətləndirir, həmin risklərə uyğun audit prosedurlarını işləyib hazırlayır və icra edir, rəyimizi bildirmək üçün yetərli və müvafiq olan audit sübutunu əldə edirik. Saxtakarlıq nəticəsində yaranmış əhəmiyyətli təhrifin aşkarlanmaması riski səhv nəticəsində yaranan riskdən daha yüksəkdir, çünki saxtakarlıq gizli sözləşmə, dələduzluq, qəsdən buraxma, məlumatın təhrifli təqdimatı və ya daxili nəzarətə əməl olunmamasından ibarət ola bilər.
- Cəmiyyətin daxili nəzarət sisteminin effektivliyi barədə rəy bildirmək üçün deyil, şəraitə uyğun olan audit prosedurlarının işləyib hazırlanması üçün daxili nəzarət sistemi barədə anlayış əldə edirik.
- Rəhbərlik tərəfindən tətbiq edilən uçot siyasətlərinin müvafiqliyini və aparılmış mühasibatlıq hesablamalarının və əlaqəli açıqlamaların əsaslı olmasını qiymətləndiririk.

- Rəhbərliyin fəaliyyətin fasiləsizliyi prinsipindən istifadə etməsinin müvafiqliyi və əldə etdiyimiz audit sübutuna əsasən, Cəmiyyətin fasiləsiz fəaliyyətini davam etdirmək qabiliyyətini mühüm şübhə altına sala bilən hadisə və ya şəraitlərlə bağlı əhəmiyyətli qeyri-müəyyənliyin olub-olmaması barədə qənaətə gəlirik. Əgər biz əhəmiyyətli qeyri-müəyyənliyin olması qənaətinə gəlsək, öz auditor hesabatımızda diqqəti maliyyə hesabatlarındakı əlaqəli açıqlamalara yönəlməli və ya bu cür açıqlamalar qeyri-adekvat olduqda, rəyimizi modifikasiya etməliyik. Bizim nəticələrimiz auditor hesabatımızın tarixinə qədər əldə edilmiş audit sübutuna əsaslanır. Bununla belə, gələcək hadisə və ya şəraitlər Cəmiyyətin fasiləsiz fəaliyyətini dayandırmasına səbəb ola bilər.
- Maliyyə hesabatlarının, o cümlədən açıqlamaların ümumi təqdimatı, strukturu və məzmununu, habelə maliyyə hesabatlarının əsas əməliyyat və hadisələri düzgün təqdim edib-etməməsini qiymətləndiririk.

Biz digər məsələlərlə yanaşı, auditin planlaşdırılan həcmi və müddəti və mühüm audit nəticələri, o cümlədən audit zamanı daxili nəzarət sistemində aşkar etdiyimiz əhəmiyyətli çatışmazlıqlarla bağlı idarəetməyə məsul şəxslərlə əlaqə yaradıırıq.

Biz həmçinin idarəetməyə məsul şəxslərə müstəqilliklə bağlı müvafiq etik tələblərə əməl etməyimizlə bağlı bəyanat verir və həmin şəxsləri əsaslı şəkildə müstəqilliyimizə təsir etməsi güman edilə bilən bütün qarşılıqlı əlaqələr və digər məsələlər, habelə zəruri hallarda müvafiq ehtiyat tədbirləri barədə məlumatlandırırıq.

Biz idarəetməyə məsul şəxsləri məlumatlandırdığımız məsələlər arasından, cari dövrün maliyyə hesabatlarının auditü üçün ən mühüm əhəmiyyətə malik olmuş və bu səbəbdən, əsas audit məsələlərinə daxil edilən məsələləri müəyyən edirik. Məsələ barədə ictimaiyyətə açıqlamanın qanunvericilik və ya normativ aktlarla qadağan edilməsi halları və ya nadir hallarda bu məsələnin hesabatımızda açıqlanmasının mənfəi nəticələrinin belə açıqlamanın ictimai əhəmiyyətli faydalarından artıq olması əsaslı şəkildə ehtimal edildiyi üçün, bu məsələnin hesabatımızda açıqlanmamalı olması qənaətinə gəldiyimiz hallar istisna olmaqla, biz bu cür məsələləri auditor hesabatımızda təqdim edirik.

Hazırkı müstəqil auditorların hesabatının hazırlanması ilə nəticələnmiş audit layihəsinin partnyoru:

V. F. Niyozov

Vüqar Əliyev

KPMG Audit Azərbaycan MMC

Bakı, Azərbaycan

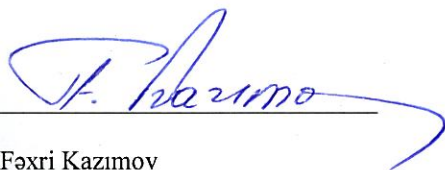
28 aprel 2017-ci il



Azərbaycan İpoteka Fondu Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
31 dekabr 2016-cı il tarixində tamamlanmış il üzrə Mənfəət və ya zərər və Məcmu Gəlir haqqında Hesabat

		2016 AZN	2015 AZN
Faiz gəlirləri	4	22,095,364	19,800,777
Faiz xərcləri	4	(10,329,190)	(10,437,923)
Xalis faiz gəlirləri		11,766,174	9,362,854
Dəyərsizləşmə üzrə zərərlər	5	(584,455)	(320,174)
Haqq və komissiya xərcləri	6	(424,187)	(418,453)
Digər gəlirlər		444,614	445,314
Əməliyyat gəlirləri		11,202,146	9,069,541
İnsan resursları üzrə xərclər	7	(1,718,985)	(1,694,156)
İnzibati və digər xərclər	8	(1,816,168)	(1,975,615)
Vergidən əvvəlki mənfəət		7,666,993	5,399,770
Mənfəət vergisi xərci	9	(613,003)	-
İl üzrə mənfəət və cəmi məcmu gəlir		7,053,990	5,399,770

12-52-ci səhifələrdə əks olunmuş maliyyə hesabatları 25 aprel 2017-ci il tarixində Cəmiyyətin rəhbərliyi tərəfindən təsdiqlənərək imzalanmışdır:



Fəxri Kazımov
İdarə Heyətinin Sədri



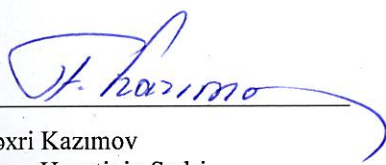
Samir Rzayev
Baş Maliyyə Direktoru




Azərbaycan İpoteka Fondu Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
31 dekabr 2016-cı il tarixinə olan Maliyyə Vəziyyəti haqqında Hesabat

Qeydlər	2016 AZN	2015 AZN
AKTİVLƏR		
Pul vəsaitləri və onların ekvivalentləri	10 9,999,949	2,457,991
Banklarda yerləşdirilmiş depozitlər	11 38,984,424	30,217,573
Ödəniş tarixinədək saxlanılan investisiyalar	12 97,040,268	42,707,865
İpoteka kreditləri	13 537,486,894	556,188,905
Əmlak, avadanlıqlar və qeyri-maddi aktivlər	14 8,435,535	9,409,849
Digər aktivlər	15 83,757	77,462
Təxirə salınmış vergi aktivləri	9 52,512	-
Cəmi aktivlər	692,083,339	641,059,645
ÖHDƏLİKLƏR		
Buraxılmış qiymətli kağızlar	16 337,501,623	343,680,874
Digər öhdəliklər	17 6,448,130	6,299,175
Cəmi öhdəliklər	343,949,753	349,980,049
KAPİTAL VƏ DÖVLƏTƏ AİD OLAN MƏBLƏĞ		
Nizamnamə kapitalı	18 307,238,671	-
Əlavə ödənilmiş kapital	18 8,761,329	-
Dövlət büdcəsindən ayırmalar	-	266,000,000
Bölüşdürülməmiş mənfəət	32,133,586	25,079,596
Cəmi kapital	348,133,586	291,079,596
Cəmi öhdəliklər və kapital	692,083,339	641,059,645

12-52-ci səhifələrdə əks olunmuş maliyyə hesabatları 25 aprel 2017-ci il tarixində Cəmiyyətin rəhbərliyi tərəfindən təsdiqlənərək imzalanmışdır:



Fəxri Kazımov
İdarə Heyətinin Sədri



Samir Rzayev
Baş Maliyyə Direktoru



Azərbaycan İpoteka Fondu Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
31 dekabr 2016-cı il tarixində tamamlanmış il üzrə Pul Vəsaitlərinin Hərəkəti haqqında Hesabat

Qeydlər	2016 AZN	2015 AZN
ƏMƏLİYYAT FƏALİYYƏTLƏRİ ÜZRƏ PUL VƏSAİTLƏRİNİN HƏRƏKƏTİ		
Alınmış faizlər	19,880,290	20,180,462
Ödənilmiş faizlər	(11,508,441)	(10,212,750)
Ödənilmiş haqq və komissiya	(423,028)	(412,729)
Digər gəlirlər	644	992
İnsan resursları üzrə xərclər	(1,715,819)	(1,694,791)
İnzibati və digər xərclər	(841,608)	(950,871)
Əməliyyat aktivlərində (artım) azalma		
Banklarda yerləşdirilmiş depozitlər	(8,800,000)	10,300,000
İpoteka kreditləri	18,237,344	(80,396,164)
Digər aktivlər	(6,295)	(30,927)
Əməliyyat öhdəliklərində (azalma) artım		
Digər öhdəliklər	398,093	50,795
Mənfəət vergisi ödənişi	(475,007)	-
Əməliyyatlardan daxil olan (istifadə edilən) pul vəsaitləri	14,746,173	(63,165,983)
İNVESTİSIYA FƏALİYYƏTLƏRİ ÜZRƏ PUL VƏSAİTLƏRİNİN HƏRƏKƏTİ		
Ödəniş tarixinədək saxlanılan investisiyaların alınması	(109,725,403)	-
Ödəniş tarixinədək saxlanılan investisiyaların ödənilməsi	57,521,434	10,768,524
Əmlak, avadanlıqlar və qeyri-maddi aktivlərin alınması	(246)	(400,189)
İnvestisiya fəaliyyətindən (istifadə edilən) daxil olan pul vəsaitləri	(52,204,215)	10,368,335
MALİYYƏ FƏALİYYƏTLƏRİ ÜZRƏ PUL VƏSAİTLƏRİNİN HƏRƏKƏTİ		
Səhmlərin buraxılması	18,158,671	-
Səhmdarın ayırmaları	8,761,329	-
Dövlət büdcəsindən ayırmalar	23,080,000	50,000,000
Borc qiymətli kağızların buraxılması	-	50,425,417
Borc qiymətli kağızların vaxtından əvvəl geri alışı	(5,000,000)	(46,617,965)
Maliyyə fəaliyyətindən daxil olan pul vəsaitləri	45,000,000	53,807,452
Pul vəsaitlərində və onların ekvivalentlərində xalis artım	7,541,958	1,009,804
İlin əvvəlinə pul vəsaitləri və onların ekvivalentləri	2,457,991	1,448,187
İlin sonuna pul vəsaitləri və onların ekvivalentləri	10 9,999,949	2,457,991

Pul vəsaitlərinin hərəkəti haqqında hesabat maliyyə hesabatlarının tərkib hissəsini təşkil edən Qeydlərlə birgə oxunur.

Azərbaycan İpoteka Fondu Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
 31 dekabr 2016-cı il tarixində tamamlanmış il üzrə Kapitalda Dəyişikliklər haqqında Hesabat

AZN

	Nizamnamə kapitalı	Əlavə ödənilmiş kapital	Dövlət ayrılmaları	Bölüşdürülməmiş mənfəət	Cəmi
1 yanvar 2015-ci il tarixinə qalıq	-	-	216,000,000	19,679,826	235,679,826
Dövlət büdcəsindən ayrılmalar (Qeyd 18)	-	-	50,000,000	-	50,000,000
İl üzrə mənfəət və cəmi məcmu gəlir	-	-	-	5,399,770	5,399,770
31 dekabr 2015-ci il tarixinə qalıq	-	-	266,000,000	25,079,596	291,079,596
Səhmdarın ayrılmaları (Qeyd 18)	-	26,920,000	-	-	26,920,000
Dövlət büdcəsindən ayrılmalar (Qeyd 18)	-	-	23,080,000	-	23,080,000
Səhmdardan və dövlət büdcəsindən ayrılmaların kapitallaşdırılması	307,238,671	(18,158,671)	(289,080,000)	-	-
İl üzrə mənfəət və cəmi məcmu gəlir	-	-	-	7,053,990	7,053,990
31 dekabr 2016-cı il tarixinə qalıq	307,238,671	8,761,329	-	32,133,586	348,133,586