

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2013 г.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

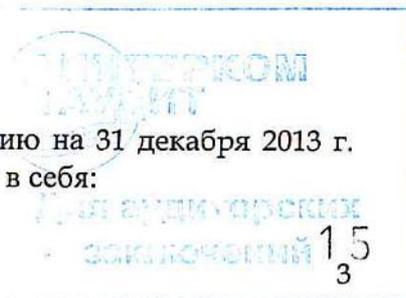
Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I. Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена стоимость залладных в размере 3 173 881 тыс. рублей.
Текущий остаток основного долга по залладным (с учетом полученных авансов, учтенных на счете 76.05.1) составляет 2 907 449 тыс. рублей.

Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма в размере 28 051 тыс. рублей, которая включает в себя:



Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Учет"	258
ООО "ТКС-Управление"	155
Задолженность по процентам	1 421
Расчеты с сервисным агентом	26 217
Итого	28 051

3.3. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетном счете №40702810500030004358 в банке ВТБ (ОАО) в размере 126 480 152 (Сто двадцать шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч сто пятьдесят два) рубля 83 копейки и денежные средства на расчетном счете №40701810000020090990 в филиале ОАО «МДМ Банк» в г. Москва в размере 780 024 (Семьсот восемьдесят тысяч двадцать четыре) рубля 50 копеек.

Раздел III. Капитал и резервы

3.4. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012» от 19 июля 2012 г. пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования Платформа 1, пятьдесят штук обыкновенных акций Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования Платформа 2.

3.5. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 54 315 тыс. рубле, в том числе нераспределенная прибыль за 2012 г в размере 1 007 тыс. рублей, чистая прибыль за 2013 г. – 53 309 тыс. руб.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

3.6. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражены суммы:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 2 997 374 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.13, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Класс А	2 614 712	1 000,00	2 614 712	11 августа 2046 г
Класс Б	82 924	1 000,00	82 924	11 августа 2046 г
Класс В1	68 092	1 000,00	68 092	11 августа 2046 г
Класс В2	97 760	1 000,00	97 760	11 августа 2046 г
Класс В3	133 886	1 000,00	133 886	11 августа 2046 г

Погашение облигации с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием производится на основании отчета расчетного агента - ОАО «АИЖК».

Для аудиторских
заключений 146

3.7. По строке **1450** «Прочие обязательства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма задолженности в размере 266 432 тыс. рублей, представляющая собой поступления от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным по основному долгу в размере 234 994 тыс. рублей, процентов в размере 31 438 тыс. рублей. Поступления рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) закладных.

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

3.8. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма процентов по реализованным облигациям в размере 5 220 тыс. рублей, срок погашения 11 февраля 2014.

3.9. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма в размере 5 707 тыс. рублей, которая включает в себя: -

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ОАО ГПБ	719
НКО ЗАО НРД	1 077
ОАО АИЖК	1 369
ООО "ТКС-Управление"	361
ОАО "ДВИЦ"	2 172
ООО "ТКС-Учет"	9
Итого	5 707

3.10. По строке **1550** «Прочие обязательства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма задолженности в размере 2 734 тыс. рублей, представляющая собой:
 - поступления от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным по основному долгу в размере 2 300 тыс. рублей. Поступления рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) закладных.
 - процентов в размере 32 тыс. рублей;
 - задолженность по полученным на баланс закладным в размере 69 тыс. рублей;
 - переплата по закладным, подлежащая возврату, в размере 333 тыс. рублей.

Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.11. По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма доходов в размере 180 514 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным.

3.12. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма расходов в размере 106 525 тыс. рублей, которая состоит из суммы процентов по долгосрочным договорам займов.

3.13. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов в размере 114 907 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2013 году в размере 114 850 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 57 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные пени, штрафы к получению	53
Возмещение убытков к получению	4

17
5

3.14. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере (135 587) тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2013 году в размере 114 850 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 1 209 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	659
Расходы на управление	550

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 10 922 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги сервисных агентов ОАО «АИЖК» и ОАО «ДВИЦ» по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 8 606 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Аудиторские услуги	117
Госпошлины	998
Комиссия банка	88
Расходы на обслуживание облигаций в спецдепозитарии	4 046
Расходы на обслуживание закладных в депозитарии	1 077
Расходы на раскрытие информации	13
Расходы на услуги расчетного агента	33
НДС по услугам	2 217
Программа Права акционера	7
Расходы на услуги по передаче отчетности	10

3.15. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2013 г. показана прибыль в сумме 53 309 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке **2300**.

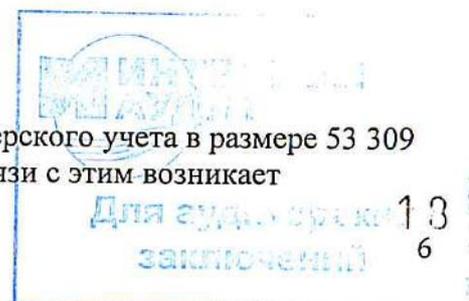
3.16. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» по состоянию на 31 декабря 2013 г. в связи с тем, что получена прибыль, которая не облагается налогом, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 10 662 тыс. рублей.

3.17. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2013 г. показана прибыль в сумме 53 309 тыс. рублей.

3.18. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию» по состоянию на 31 декабря 2013 г. показана прибыль в сумме 533 тыс. рублей, который считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2013 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 53 309 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает



постоянный налоговый актив в размере 10 662 тыс. рублей, условный расход в размере 10 662 рублей, временных и постоянных разниц нет.

5. ПОЯСНЕНИЯ К "ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ"

По строке 4129 «Прочие платежи» отражена сумма денежных средств в размере 2 728 тыс. рублей, которая состоит из: комиссии банка в размере 87 тыс. рублей, госпошлины в размере 998 тыс. рублей и оплата поставщикам в части НДС в размере 1 643 тыс. рублей

По строке 4219 «Прочие поступления» отражена сумма денежных средств в размере 57 031 тыс. рублей, которая состоит из: обратного выкупа закладных в общей сумме поступивших денежных средств в размере 56 595 тыс. рублей, штрафных санкций в размере 53 тыс. рублей, подлежащих возврату переплат в размере 334 тыс. рублей, а также остатка задолженности за 2012 г в размере 49 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность аффилированных лиц:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	155
ООО "ТКС-Учет"	258
Итого	413

Данная задолженность отражена по строке 1230 Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 г.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность аффилированных лиц:

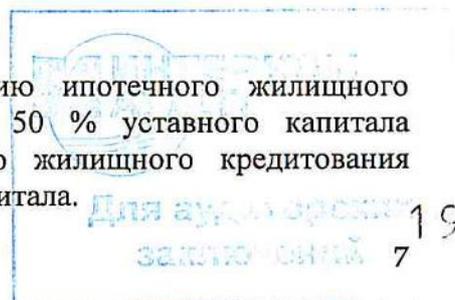
Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	361
ООО "ТКС-Учет"	9
Итого	370

Данная задолженность отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 1 209 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 23502 «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Связанными сторонами Общества являются аффилированные лица в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень аффилированных лиц приведен в приложении № 1 .

Общество контролируется Фондом содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», которому принадлежит 50 % уставного капитала.



В 2013 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Имя связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2013 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2013 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2013 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2013 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ОО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	227	155 дебиторская	3	нет	нет
ОО «ТКС-ИТ»	Оказывает значительное влияние	Услуги	652	258 дебиторская	3	нет	нет
ОО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	323	361 кредиторская	3	нет	нет
ОО «ТКС-Юр»	Оказывает значительное влияние	Услуги	7	9 кредиторская	3	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2013 году Общество не осуществляло.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2013 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 6 185 638 568,75 рублей.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2013 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 4 845 944 250 руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31.12.2013 г. не изменилась.

Подпись:

Ф.И.О.:

Качалина Т.В.

Должность:

Генеральный директор ООО «ТКС-Управление»
Управляющей организации Общества

[М.П.]

Дата:

«31» марта 2014 г.



СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (АФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА)

Закрытое акционерное общество «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только в отношении физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 июля 2012 г.	50%	50%
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 июля 2012 г.	50%	50%
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 июля 2010 г.	Нет	Нет
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 июля 2010 г.	Нет	Нет
5.	ООО «Треч Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
6.	ООО «Треч Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет

	Учет	пер., д.10, стр. 2А.		принадлежит данное юридическое лицо.			
7.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
8.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 июля 2010 г.	Нет	Нет
9.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кипр, Лимасса, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авенио Архиепископу Макариу III, 155		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
10.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
11.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
12.	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент «Абсолют»"	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
13.	Качалина Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
14.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
15.	Катя Парли	Меса Гейтонна, 4002, Лимассол, Кипр		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	09 мая 2013 г.	Нет	Нет
16.	Закрытое акционерное общество «МБРР»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 апреля 2010 г.	Нет	Нет
17.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	02 августа 2012 г.	Нет	Нет

18.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	119435, г. Москва, Большая Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Гати – Ренкер»	127055, РФ, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 4/5.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 сентября 2013 г.	Нет	Нет
20.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2013	Нет	Нет
21.	Штихтинг Возрождение 3 (Stichting Vozrozhdenie 3)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2013.	Нет	Нет
22.	Штихтинг Возрождение 4 (Stichting Vozrozhdenie 4)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2013.	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ – 1»	119435, г. Москва, Большая Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 ноября 2013 г.	Нет	Нет
24.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	119435, г. Москва, Большая Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11 декабря 2013 г.	Нет	Нет





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 23 листов
/ Е.В. Коротких