

## Титульний аркуш

Підтверджую ідентичність та достовірність Інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів.

Голова правління

(посада)

(підпис)

Камуз Андрій Олександрович

(прізвище та ініціали керівника)

26.10.2018

(дата)

М.П.

### Проміжна інформація емітента цінних паперів за 3 квартал 2018 року

#### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента

*Державна іпотечна установа*

2. Організаційно-правова форма

Державна організація (установа, заклад)

3. Ідентифікаційний код юридичної особи

33304730

4. Місцезнаходження

01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 34

5. Міжміський код, телефон та факс

(044) 207-14-14 (044) 207-14-13

6. Адреса електронної пошти

dk@ipoteka.gov.ua

#### II. Дані про дату та місце оприлюднення квартальної інформації

1. Проміжна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії

29.10.2018

(дата)

2. Квартальна інформація розміщена на сторінці

www.ipoteka.gov.ua

(адреса сторінки)

власного веб-сайту

29.10.2018

(дата)

## Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у квартальній інформації

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності	X
3. Інформація про посадових осіб емітента	X
4. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента:	
1) інформація про зобов'язання та забезпечення емітента	X
2) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
3) інформація про собівартість реалізованої продукції	
5. Відомості про цінні папери емітента:	
1) інформація про випуски акцій емітента	
2) інформація про облігації емітента	X
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери емітента	
6. Відомості щодо участі емітента в юридичних особах	
7. Інформація щодо корпоративного секретаря	
8. Інформація про вчинення значних правочинів	
9. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
10. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	
11. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	
12. Інформація про конвертацію цінних паперів	
13. Інформація про заміну управителя	
14. Інформація про керуючого іпотекою	
15. Інформація про трансформацію (перетворення) іпотечних активів	
16. Інформація про зміни в реєстрі забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом	
17. Інформація про іпотечне покриття:	
1) інформація про заміну іпотечних активів у складі іпотечного покриття	
2) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям	
3) інформація про співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулись протягом звітного періоду	
4) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття	
18. Інформація про заміну фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів	
19. Проміжна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)	
20. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	
21. Проміжна фінансова звітність емітента, яка складена за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку	
22. Проміжна фінансова звітність емітента, яка складена за міжнародними стандартами фінансової звітності	X
23. Висновок про огляд проміжної фінансової звітності, підготовлений аудитором (аудиторською фірмою)	X
24. Проміжний звіт керівництва	X
25. Твердження щодо проміжної інформації	X
26. Примітки:	
Відомості щодо участі емітента у створенні юридичних осіб не заповнено в зв'язку з тим, що Державна іпотечна установа не брала участі у створенні юридичних осіб. У розділі "Основні відомості про емітента" вказано середню кількість штатних працівників, яка становить 84 чол. Інші розділи цього звіту не заповнено, так як Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. Заміни управителя та фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів, також не відбувалось. Емітент не здійснював випуск іпотечних сертифікатів, цільових облігацій та похідних цінних паперів, позаплановий аудит реєстру іпотечного покриття не проводився. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції", так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води.	
Інформація про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість: За III квартал 2018 року не було вчинено значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні Установою правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість.	

### III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування	Державна іпотечна установа
2. Дата проведення державної реєстрації	28.12.2004
3. Територія (область)	м. Київ
4. Статутний капітал (грн)	755659719.85
5. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі	100
6. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
7. Середня кількість працівників (осіб)	84
8. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД	64.91 Фінансовий лізинг, 64.92 Інші види кредитування, 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у. Відповідно до Статуту Державної іпотечної установи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. №768 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2017 р. №616) органами управління є наглядова рада і правління.
9. Органи управління підприємства	
11. Банки, що обслуговують емітента:	
1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті	Публічне акціонерне товариство Акціонерний банк "Укргазбанк"
2) МФО банку	320478
3) поточний рахунок	2650180354
4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком в іноземній валюті	-
5) МФО банку	-
6) поточний рахунок	-

### IV. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Державний орган, що видав	Дата закінчення дії ліцензії
1	2	3	4	5
Надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту	-	09.10.2014	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	Необмежена
Опис	Ліцензія від 09.10.2014 року видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.01.2017 року № 163 «Про переоформлення деяким фінансових установам діючих ліцензій, у зв'язку зі звуженням виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню». Дана ліцензія є безстроковою, тому необхідності в продовженні строку її дії не має.			
Надання послуг з фінансового лізингу	-	27.09.2017	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	Необмежена
Опис	Ліцензія від 27.09.2017 року видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.09.2017 року № 3856 «Про видачу ДЕРЖАВНИЙ ІПОТЕЧНИЙ УСТАНОВІ ліцензії на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів)». Дана ліцензія є безстроковою, тому необхідності в продовженні строку її дії не має.			

## VI. Інформація про посадових осіб емітента

1. Посада	Голова правління
2.Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи	Камуз Андрій Олександрович
3. Ідентифікаційний код юридичної особи	2616213217
4. Рік народження	1971
5. Освіта	Повна вища, технічна та економічна
6. Стаж роботи (років)	22
7. Найменування підприємства та попередня посада, яку займав	Заступник голови правління Державної іпотечної установи
8. Опис	Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.
1. Посада	Заступник голови правління
2.Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи	Могильницький Дмитро Олександрович
3. Ідентифікаційний код юридичної особи	2802906110
4. Рік народження	1976
5. Освіта	Повна вища, економічна
6. Стаж роботи (років)	18
7. Найменування підприємства та попередня посада, яку займав	Заступник голови правління ПАТ "Родовід банк".
8. Опис	Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04.07.2018 р. №454-р звільнено з посади заступника голови правління за власним бажанням. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.
1. Посада	Заступник голови правління
2.Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи	Кучевський Віталій Віталійович
3. Ідентифікаційний код юридичної особи	2675402712
4. Рік народження	1973
5. Освіта	Повна вища, економічна
6. Стаж роботи (років)	20
7. Найменування підприємства та попередня посада, яку займав	Радник голови правління з питань залучення інвестицій Державної іпотечної установи.
8. Опис	Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.
1. Посада	Головний бухгалтер
2.Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи	Овчиннікова Леся Олександрівна
3. Ідентифікаційний код юридичної особи	2389905788
4. Рік народження	1965
5. Освіта	Повна вища, економічна
6. Стаж роботи (років)	35
7. Найменування підприємства та попередня посада, яку займав	Заступник головного бухгалтера – начальник відділу бухгалтерського обліку та звітності Державної іпотечної установи.
8. Опис	Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

## VI. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

### 1. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн.)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
Зобов'язання за цінними паперами	X	4599100	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	4599100	X	X
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.02.2014	125000.00	14.25	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	25.02.2014	80000.00	14.25	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	03.03.2014	75000.00	14.25	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2014	25000.00	14.25	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.03.2014	300000.00	14.25	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.03.2014	100000.00	14.25	02.12.2019
Облігації підприємств серії A3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.03.2014	156700.00	9	12.12.2018
Облігації підприємств серії A3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.03.2014	299800.00	9	12.12.2018
Облігації підприємств серії A3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	06.02.2014	300000.00	9	12.12.2018
Облігації підприємств серії A3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	07.02.2014	197600.00	9	12.12.2018
Облігації підприємств серії D3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	470000.00	10	12.12.2018
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	05.09.2014	450000.00	9.5	18.11.2020
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	08.09.2014	450000.00	9.5	18.11.2020
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	09.09.2014	100000.00	9.5	18.11.2020
Облігації підприємств серії C3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	09.09.2014	270000.00	9.5	15.12.2020
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	15.02.2016	200000.00	14.25	02.12.2019
Облігації підприємств серії Z2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	30.11.2017	500000.00	9	21.11.2018
Облігації підприємств серії Z2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	01.12.2017	500000.00	9	21.11.2018
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (усього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами)(за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	36	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	107308	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	4706444	X	X
Опис:	Інформація відсутня.			





	<p>гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочення виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною. Можливість дострокового погашення емітентом усього випуску облігацій: дострокове погашення облігацій відповідної серії може бути здійснене за рішенням Емітента у разі дострокового випуску 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Мета емісії облігацій: мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбачені Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Джерелами погашення та виплати доходу за облігаціями ДІУ під державну гарантію будуть виплатити кошти, отримані Емітентом в результаті статутної діяльності Установи після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Установа зобов'язується не використовувати кошти, залучені від випуску облігацій ДІУ під державну гарантію, для формування і поповнення статутного капіталу Установи та покриття її збитків від господарської діяльності. На сьогодні облігації серії С3 загальною номінальною вартістю 1 000 000 000,00 грн. розміщені та отримане свідоцтво НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій цієї серії. Більш детальну інформацію про Облігації серії С3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (<a href="http://www.ipoteka.gov.ua">www.ipoteka.gov.ua</a>).</p>										
27.12.2013	296/2/2013	НКЦПФР	відсоткові	100000.00	10000	Бездокументарні іменні	1000000000.00	10	один раз на півроку	23435610.00	14.12.2023
Опці	<p>Вид цінних паперів: облігації підприємств. Форма існування та форма випуску: бездокументарна, іменні. Серія Д3. Код ISIN: UA000178461. Дата реєстрації випуску: 27.12.2013. Номер свідоцтва про реєстрацію випуску: 296/2/2013. Найменування органу, що зареєстрував випуск: НКЦПФР. Номінальна вартість (грн.): 100 000,00. Кількість у випуску (штук): 10 000. Загальна номінальна вартість (грн.): 1 000 000 000,00. Права, закріплені за кожним цінним папером випуску: власники облігацій мають права, передбачені чинним законодавством, зокрема: купувати та продавати облігації серед визначеного у пп. в п. 4.6.3. Проспекту кола осіб з дня, що настає за днем реєстрації Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку звіт про результати розміщення облігацій та видчі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій; отримати номінальну вартість облігацій при настанні строку їх погашення; отримувати відсотковий дохід у вигляді нарахованих відсотків на номінальну вартість облігацій, що йому належать, після закінчення кожного відсоткового періоду; права на здійснення інших операцій, що не суперечать чинному законодавству та умовам випуску. Порядок погашення облігацій: погашення облігацій здійснюється за рахунок коштів Емітента в національній валюті України – гривні – депозитарною установою, з якою власник облігацій уклав договір про обслуговування рахунку у цінних паперах. Погашення облігацій у сумі їх номінальної вартості здійснюється на підставі даних реєстру власників облігацій, який складається Центральним депозитарієм ПАТ «НДУ» на день, що передує дати погашення та видається на дату погашення. Погашення облігацій здійснюється шляхом зарахування коштів, переказаних Установою на грошовий рахунок, відкритий Центральним депозитарієм ПАТ «НДУ» в Розрахунковому центрі, з подальшим переказом коштів з цього рахунку на рахунок депозитарних установ, з якими власники облігацій уклали договір про обслуговування рахунку у цінних паперах, з метою їх подальшого перерахування власникам облігацій. В разі, якщо в реєстрі власників відсутні дані щодо грошового рахунку власника облігацій або реквізити є помилковими, кошти, що підлягають перерахуванню, депонуються на поточному рахунку емітента № 2650180354 в ПАТ «Укргазбанк», МФО 320478, код СДРПОУ 33304730, до моменту особистого звернення власника облігацій. Подальші розрахунки здійснюються депозитарною установою після звернення власника облігацій до Емітента та подання депозитарній установі реквізитів рахунку, на який повинно бути здійснено перерахування коштів. Відсотки на кошти, що не отримані власником облігацій, починаючи з дати початку погашення облігацій, не нараховуються. Погашення облігацій здійснюється власникам облігацій серії «D3» з урахуванням діючого законодавства України. Якщо дата погашення припадає на вихідний, святковий або неробочий день, за законодавством України, погашення здійснюється у перший робочий день після такого вихідного, святкового або неробочого дня. Для пред'явлення облігацій до погашення власник таких облігацій переводить належні їм облігації з особистих рахунків у цінних паперах на рахунок Емітента в Центральному депозитарі ПАТ «НДУ» з 9 години до 11 години дня погашення облігацій. На дату погашення облігацій власник повинен списати облігації з власного рахунку у цінних паперах у депозитарній установі, на якому обліковуються облігації, на рахунок в цінних паперах Емітента в Центральному депозитарі ПАТ «НДУ». Якщо власник не списав на дату погашення облігації з власного рахунку у цінних паперах, на рахунок Емітента в Центральному депозитарі ПАТ «НДУ», кошти, що підлягають перерахуванню, резервуються на поточному рахунку емітента № 2650180354 в ПАТ «Укргазбанк», МФО 320478, код СДРПОУ 33304730, до дати списання облігацій. Відсотки на кошти, що не отримані власником облігацій, починаючи з дати початку погашення облігацій, не нараховуються. За облігаціями, які подані для погашення несвоєчасно, розрахунок здійснюється Установою за письмовим зверненням власників облігацій. Погашення облігацій здійснюється протягом одного банківського дня – 14 грудня 2023 року. Виплата відсоткового доходу здійснюється на підставі реєстру власників, який складає Центральний депозитарій ПАТ «НДУ» на момент завершення операційного дня, що передує дати початку відповідної виплати (дати останньої виплати). У день початку виплати (день останньої виплати) відсоткового доходу Установа отримує від Центрального депозитарія ПАТ «НДУ» реєстр власників облігацій, складений на момент завершення операційного дня, що передує дати початку виплати (дати останньої виплати), та перераховує суму відсоткового доходу на рахунок, відкритий Центральним депозитарієм ПАТ «НДУ» у Розрахунковому центрі з подальшим переказом коштів з цього рахунку на рахунок депозитарних установ, з якими власники облігацій уклали договір про обслуговування рахунку у цінних паперах. У разі, якщо в реєстрі власників відсутні дані щодо грошового рахунку власника облігацій або реквізити є помилковими, кошти, що підлягають перерахуванню, депонуються на поточному рахунку емітента № 2650180354 в ПАТ «Укргазбанк», МФО 320478, код СДРПОУ 33304730, до моменту звернення власника облігацій. Подальші розрахунки здійснюються депозитарною установою після звернення до Емітента та подання депозитарній установі реквізитів рахунку, на який повинно бути здійснено перерахування коштів. Виплата відсоткового доходу здійснюється в національній валюті України – гривні. Сума відсотків визначається на одну облігацію з точністю до 1 копійки за правилами математичного округлення. Відсотки виплачуються з періодичністю один раз на півроку (182 день). Відсоткова ставка для облігацій ДІУ під державну гарантію встановлюється на рівні - 9,5% річних. Вид забезпечення: облігації мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 26.12.2013 року № 15010-03/128, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі Міністра Фінансів України Колобова Юрія Володимировича, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України «Про Державний бюджет України на 2013 рік» та постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919 (далі – Гарант), гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі – Державна гарантія). Гарантовани зобов'язання – зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повнення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантовані вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Умови Державної гарантії підлягають включенню в повному обсязі в Рішення про розміщення та Проспект емісії Облігацій. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочення виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною. Можливість дострокового погашення емітентом усього випуску облігацій: дострокове погашення облігацій відповідної серії може бути здійснене за рішенням Емітента у разі дострокового випуску 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Мета емісії облігацій: мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбачені Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Джерелами погашення та виплати доходу за облігаціями ДІУ під державну гарантію будуть виплатити кошти, отримані Емітентом в результаті статутної діяльності Установи після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Установа зобов'язується не використовувати кошти, залучені від випуску облігацій ДІУ під державну гарантію, для формування і поповнення статутного капіталу Установи та покриття її збитків від господарської діяльності. На сьогодні облігації серії D3 загальною номінальною вартістю 1 000 000 000,00 грн. розміщені та отримане свідоцтво НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій цієї серії. Також облігації відсоткової іменні Державної іпотечної установи серії «D3» пройшли процедуру лістингу та 27 лютого 2014 року включені до Біржового реєстру в котировальний список другого рівня лістингу. Більш детальну інформацію про Облігації серії D3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (<a href="http://www.ipoteka.gov.ua">www.ipoteka.gov.ua</a>).</p>										



#### XIV. Висновок про огляд проміжної фінансової звітності

- |   |  |
|---|--|
| 1. Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)  | Д/н  |
| 2. Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)   | Д/н  |
| 3. Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора  | Д/н  |
| 4. Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України  | Номер: , дата видачі:  |
| 5. Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів | Реєстраційний номер: , серія: , номер: , дата видачі: , строк дії: |
| 6. Текст висновку про огляд проміжної фінансової звітності  |  |
- Огляд фінансової звітності за 3 квартал 2018 року не проводився.

## XV. Проміжний звіт керівництва

Проміжний звіт керівництва  
Державної іпотечної установи  
про результати її діяльності  
за III квартал 2018 року

Таблиця 1

№ п/п Показники Одиниця виміру

1. Чистий дохід від реалізації послуг тис. грн. 125 208  
Довідково: Інші операційні доходи, Інші доходи, Інші фінансові доходи, Надзвичайні доходи тис. грн. 8 178
2. Фінансові витрати (обслуговування зобов'язань за цінними паперами ДІУ - виплата купонів) тис. грн. 119 091  
Довідково: Інші операційні витрати та інші витрати тис. грн. 1 604
3. Чистий прибуток тис. грн. 2 926
4. Сплата податків і зборів (обов'язкових платежів) до бюджетів та державних цільових фондів тис. грн. 7 663
5. Кількість банків-партнерів од. 66

Таблиця 2

№ п/п Показники Одиниця виміру Фактичне виконання

підсумок звітного кварталу наростаючий підсумок з початку року

1. Обсяги рефінансування (надання фінансових кредитів первинним кредиторам з метою фінансування будівництва житла та рефінансування іпотечних кредиторів, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів, фінансовий лізинг) тис. грн. 424 424
2. Поточна ставка рефінансування (ринковий індекс іпотечного кредитування ДІУ % 11,76 х
3. Індекс іпотечного кредитування ДІУ % 11,76 х
4. Прострочена заборгованість на останню звітну дату, в т.ч.:  
дебіторська тис. грн. - 6 784 -9 027  
кредиторська тис. грн. - -
- 4.1 Заборгованість з виплати заробітної плати тис. грн. - -
5. Виконання договорів з МФУ, щодо наданих державних гарантій, в т.ч.:  
сплачено за надання держгарантій тис. грн. 25 324  
кількість укладених договорів банківського рахунка та договорів банківського вкладу (депозиту), в яких передбачено договірне списання на користь Мінфіну од. - 2

Чистий дохід ДІУ від реалізації послуг за підсумками III кв. 2018 року становить 125 208 тис. грн., (за 9 місяців поточного року – 382 022 тис. грн.) та складається з доходів від:

- 1) процентів за кредитами фізичних осіб – в сумі 39 685 тис. грн.  
(за 9 місяців 2018 р. – 118 374 тис. грн.). Установа включає до складу процентних доходів по кредитам фізичних осіб відсотки, нараховані за іпотечними кредитами, за якими набулі права вимоги.
  - 2) процентів за кредитами юридичних осіб – в сумі 85 470 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 253 413 тис. грн.). Відсоткова ставка за кредитом, метод нарахування та порядок сплати процентів за фінансовим кредитом.  
Також Установа включає до складу процентних доходів по фінансовим кредитам відсотки, нараховані за кредитами, за якими набулі права вимоги. Нарахування відсотків здійснюється Установою щомісяця, починаючи з дня набрання чинності відповідним договором відступлення права вимоги до дня повного погашення кредиту.
  - 3) винагороди за фінансовим лізингом – 14 тис. грн. У липні 2018 року ДІУ надала у фінансовий лізинг квартиру вартістю 424 тис. грн. Станом на 30.09.2018 року заборгованість за фінансовим лізингом становить 410 тис. грн., у тому числі довгострокова дебіторська заборгованість складала 382 тис. грн.
  - 4) процентів за строковими депозитами – 38,4 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 10 075 тис. грн.)
  - 5) процентів за залишками на поточних рахунках – 0,3 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 146 тис. грн.)
- Довідково: За результатами III кв. 2018 року інші операційні доходи складають 1 243 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 1 742 тис. грн.), з яких доходи за фінансовим лізингом – 424 тис. грн.; штрафи, пені, інфляційні втрати та інші нарахування згідно із рішеннями суду складають 728 тис. грн.; відшкодування понесених судових витрат та держмита – 38 тис. грн.; інші операційні доходи - 52 тис. гривень.
- Крім того, Установою отримано інші фінансові доходи в сумі 6 935 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 15 958 тис. грн.) як результат операцій з облігаціями внутрішньої державної позики.

Всього за підсумками III кварталу 2018 року Державною іпотечною установою нараховано доходів від всіх видів діяльності на суму 133 386 тис. гривень. (за 9 місяців 2018 р. – 399 722 тис. грн.)

Фінансові витрати Установи за підсумками III кв. 2018 року склали 119 091 тис. грн., з яких:

- 32 505,6 тис. грн. - витрати по нарахуванню процентів за облігаціями ДІУ, випущеними під державну гарантію 2012 року, за ставкою 14,25% річних;
- 86 585,6 тис. грн. - витрати по нарахуванню процентів за облігаціями ДІУ, випущеними під державну гарантію 2013 року, за ставками 9 - 10% річних.

Обсяг розміщених цінних паперів ДІУ станом на 30.09.2018 року становить 4 599 100 тис. гривень.

Довідково: За результатами діяльності у III кв. 2018 року Установою здійснено інших витрат на 11 369 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 32 328 тис. грн.), в тому числі:

- адміністративних витрат – 9 095 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 24 850 тис. грн.);
- інших операційних витрат (винагорода банків за обслуговування іпотечних кредитів ДІУ, витрати на нотаріальні послуги, послуги депозитарію, послуги зберігача та інших витрат, пов'язаних із основною діяльністю Установи) – 1 604 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 4 334 тис. грн.);
- податок на прибуток – 670 тис. гривень (за 9 місяців 2018 р. – 3 144 тис. грн.).

Всього за підсумками III кварталу 2018 року Установою здійснено 130 460 тис. грн. витрат (за 9 місяців 2018 р. – 385 718 тис. грн.).

За підсумками діяльності в III кв. 2018 року Установою було отримано прибуток в розмірі 2 926 тис. гривень. (чистий прибуток ДІУ за 9 місяців 2018 р. – 14 004 тис. грн.)

У III кварталі 2018 року Установою було сплачено до фондів соціального страхування та бюджетів всіх рівнів податків, зборів та інших платежів на загальну суму 7 663 тис. грн. (за 9 місяців 2018 р. – 25 024 тис. грн.), у т.ч.:

- частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету – 4 619 тис. грн. (60,28%);
- єдиний соціальний внесок - 941 тис. грн. (12,28%);
- податок з доходів фізичних осіб – 843 тис. грн. (11%);
- податок на прибуток - 831 тис. грн. (10,85% від загального обсягу платежів до бюджету);
- плата за надання державної гарантії - 25 тис. грн. (0,32%). Установа сплачує в розмірі 0,01% від розміру зобов'язань ДІУ, що забезпечені державною гарантією;
- судовий збір, що сплачується при поданні судових позовів, - 334 тис. грн. (4,35%);
- військовий збір – 70 тис. грн. (0,92%).

Кількість банків-партнерів, з якими укладено Генеральні договори про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів станом на кінець III кв. 2018 року складає 66 банківських установ, що на 2 банківські установи менше ніж на початок звітного періоду, оскільки протягом III кварталу

було виключено 2 банківські установи: ПАТ «Банк «Юнісон» та ПАТ «БМ Банк». Протягом III кварталу 2018 року Установою не включено до числа банків-партнерів жодного банку.

Протягом III кварталу 2018 року було надано у фінансовий лізинг об'єкт нерухомості вартістю 0,424 млн. грн. Обмеження фінансування основної діяльності ДІУ пояснюється відсутністю фінансових ресурсів та необхідністю накопичення коштів для погашення цінних паперів, емітованих ДІУ.

У звітньому періоді, відповідно до розпоряджень Кабінету Міністрів України, Установою були безоплатно передані до сфери управління державних органів квартири на загальну суму 6 783 тис.грн.

Простроченої кредиторської заборгованості ДІУ станом на 30.09.2018 року не має.

У III кварталі 2018 року Установою сплачено до Державного бюджету 25 тис. грн. в якості плати за надання державної гарантії, згідно з вимогами Постанови КМУ від 03.08.06 № 1094. За 9 місяців поточного року сплачено до Державного бюджету 324 тис. грн. в якості плати за надання державної гарантії.

Щодо кількості укладених договорів банківського рахунка та договорів банківського вкладу (депозиту), в яких передбачено договірне списання на користь Мінфіну: протягом III кварталу 2018 року ДІУ договори банківського вкладу (депозиту) укладені не були. Загалом, з початку року було укладено 2 договори, в яких передбачено договірне списання на користь МФУ.

Основні ризики та невизначеності, з якими стикається ДІУ у своїй діяльності

Система управління ризиками включає наступні етапи:

- ідентифікація ризиків;
- оцінка ризиків;
- мінімізація ризиків;
- моніторинг ризиків.

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

- кредитні ризики (індивідуальний та портфельний);
  - ризики ліквідності;
- ринкові ризики (процентний та валютний ризик);
  - операційні ризики;
  - юридичні ризики;
  - ризики репутації.

В наслідок несприятливих обставин на банківському ринку України, що склалися в 2014-2016 роках, в результаті банкрутства банків, ДІУ набула права вимоги по кредитах юридичних осіб шляхом звернення стягнення на предмети застави. Розмір набутих прав вимоги по кредитах юридичних осіб значною мірою вплинув на розмір кредитного ризику, який може нести Установа.

Формування резерву під знецінення набутих активів та приведення фінансової звітності ДІУ до вимог МСФЗ, призвело до зменшення власного капіталу Установи.

Для підтримання ліквідності ДІУ має декілька джерел отримання фінансування, а саме: випуск облігацій підприємств із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії, у разі передбачення її в Законі про Державний бюджет України, випуск власних іпотечних облігацій та поповнення статутного капіталу державою безпосередньо.

Державна іпотечна установа є установою другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Враховуючи специфіку Державної іпотечної установи, проблеми банківської системи мають негативний вплив на показники діяльності Установи. Так, очищення банківської системи у 2014-2016 роках зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що Установі не повернуті фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла, кошти, що були розміщені на поточних рахунках. ДІУ здійснює стягнення цієї заборгованості в судовому порядку. Через недосконалість чинного законодавства та неефективність судової системи, стягнення простроченої заборгованості з позичальників є довготривалим та не завжди результативним процесом, що негативно впливає на фінансові результати діяльності ДІУ.

## **XVI. Твердження щодо проміжної інформації**

29. Твердження щодо проміжної інформації. Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, проміжна фінансова звітність за 9 місяців 2018 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

Юридичних осіб, які перебувають під контролем ДГУ, Державна іпотечна установа не має.

Проміжна фінансова звітність за 9 місяців 2018 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якогонебудь іншого припинення діяльності Установи.



Підприємство	Державна іпотечна установа	Дата(рік, місяць, число)	КОДИ
Територія		за ЄДРПОУ	2018   10   01
Організаційно-правова форма господарювання		за КОАТУУ	33304730
Вид економічної діяльності		за КОПФГ	8038200000
Середня кількість працівників	84	за КВЕД	425
Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака			64.92
Адреса	01133, м. Київ, бул.Л.Українки, будинок №34, оф.201, 207-14-14		
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за положеннями (стандартами бухгалтерського обліку)			
за міжнародними стандартами фінансової звітності			V

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 30.09.2018 р.**

Актив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду	На дату переходу на міжнародні стандарти фінансової звітності
1	2	3	4	5
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:	1000	257	125	1582
первісна вартість	1001	3218	3279	3091
накопичена амортизація	1002	2961	3154	1509
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0	0
Основні засоби:	1010	546	230	1423
первісна вартість	1011	4833	4788	4245
знос	1012	4287	4558	2822
Інвестиційна нерухомість:	1015	0	0	0
первісна вартість	1016	0	0	0
знос	1017	0	0	0
Довгострокові біологічні активи:	1020	0	0	0
первісна вартість	1021	0	0	0
накопичена амортизація	1022	0	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	3311349	3183461	967811
Відстрочені податкові активи	1045	0	0	31960
Гудвіл	1050	0	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>3312152</b>	<b>3183816</b>	<b>1002776</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси	1100	487	471	249692
Виробничі запаси	1101	0	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0	0
Готова продукція	1103	0	0	0
Товари	1104	0	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0	0
Депозити перестрахування	1115	0	0	0
Векселі одержані	1120	0	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	0	0	0
з бюджетом	1135	297	860	2789
у тому числі з податку на прибуток	1136	270	860	2765
з нарахованих доходів	1140	929209	1257078	967811

із внутрішніх розрахунків	1145	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	538359	519982	1702765
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	153724	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	251818	2159	52281
Готівка	1166	0	0	0
Рахунки в банках	1167	251818	2159	52281
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0	81
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0	0
у тому числі в:				
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0	0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>1720170</b>	<b>1934274</b>	<b>2267061</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>5032322</b>	<b>5118215</b>	<b>3269837</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На дату переходу на міжнародні стандарти фінансової звітності
<b>I. Власний капітал</b>				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	755660	755660	951752
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0	0
Резервний капітал	1415	11918	11918	6426
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-307699	-304198	64839
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 51609 )	( 51609 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>408270</b>	<b>411771</b>	<b>1024788</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	36	36	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2645000	2645000	2200000
Довгострокові забезпечення	1520	0	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0	0
Страхові резерви, у тому числі:	1530	0	0	0
резерв довгострокових зобов'язань; (на початок звітного періоду)	1531	0	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат; (на початок звітного періоду)	1532	0	0	0
резерв незароблених премій; (на початок звітного періоду)	1533	0	0	0
інші страхові резерви; (на початок звітного періоду)	1534	0	0	0
Інвестиційні контракти;	1535	0	0	0
Призовий фонд	1540	0	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0	0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>2645036</b>	<b>2645036</b>	<b>2200000</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>				
Короткострокові кредити банків	1600	0	0	0
Векселі видані	1605	0	0	0
Поточна кредиторська заборгованість: за довгостроковими зобов'язаннями	1610	1954100	1954100	17500
за товари, роботи, послуги	1615	0	0	0
за розрахунками з бюджетом	1620	0	253	0
за у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0	0
за розрахунками зі страхування	1625	0	11	0

за розрахунками з оплати праці	1630	12	1376	3
за одержаними авансами	1635	1012	256	130
за розрахунками з учасниками	1640	5322	2195	4194
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0	0
за страховою діяльністю	1650	0	0	0
Поточні забезпечення	1660	2001	981	896
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	16569	102236	22326
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>1979016</b>	<b>2061408</b>	<b>45049</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>5032322</b>	<b>5118215</b>	<b>3269837</b>

## Примітки

### 1. Загальна інформація

Державна іпотечна установа (далі по тексту – Установа) є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 «Про Державну іпотечну установу» (в редакції постанови КМУ від 18 серпня 2017 р. №616).

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

Адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, 6-р Л. Українки, 34, оф.201

Державна іпотечна установа створена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 року №1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи».

Основною метою діяльності Установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів.

Установа не має дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених підрозділів.

Організаційно-правова форма: Установа є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).

Фактична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, 6-р Л. Українки, 34, оф.201

Юридична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, 6-р Л. Українки, 34, оф.201  
Рішенням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08.10.2009 року № 592-КУ Установі надано Ліцензію серії АВ № 020897 на діяльність з надання фінансових послуг (діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів кредитними установами). Строк дії зазначеної Ліцензії: з 08.10.2009 року по 08.10.2014 року. Рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України від 16.09.2014 року № 2666

Установі надано Ліцензію серії АЕ №199973, що подовжує діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів. Строк дії Ліцензії: з 09.10.2014 року по 09.10.2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 року №163 у зв'язку зі звуженням виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню, Установі була переоформлена ліцензія на діяльність з надання фінансових послуг (надання коштів в позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту). Початок дії ліцензії 09.10.2014 року. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.09.2017 року №3856 Установі була видана ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на надання послуг фінансового лізингу.

Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 року № 768 (із змінами в редакції постанови КМУ від 18 серпня 2017 року №616), передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;
  - управління іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
    - випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
    - надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
  - фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
  - розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.
- Установа має право здійснювати з дотриманням вимог законодавства про фінансові послуги, у тому числі щодо суміщення надання певних видів фінансових послуг, такі операції:
  - надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
  - надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження



такими об'єктами до повного викупу та відчуження.

Органи управління: органами управління Установи є наглядова рада і правління.

Наглядова рада утворюється Кабінетом Міністрів України.

Фактори ризику підпадають під вплив зовнішніх та внутрішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:

- Кредитним ризиком - це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання виконати умови будь-якої фінансової угоди із ДГУ або в інший спосіб виконати взяті на себе зобов'язання.
- Ризиком ліквідності – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність Установи виконати свої зобов'язання у належні строки, не зазнавши при цьому неприйнятних втрат.
  - Ринковими ризиками – ризики, які виникають внаслідок негативного впливу змін ринкових факторів, таких як процентні ставки, валютні курси, котирування цінних паперів, підвищення рівня конкуренції на ринку іпотечного кредитування, різкі зміни цінових умов на ринку нерухомості, на доходи і капітал Установи або на її здатність виконувати поставлені завдання.
  - Операційним ризиком – це потенційний ризик для довгострокового існування Установи, який виникає внаслідок наявності недоліків корпоративного керування, систем внутрішнього контролю, неадекватності інформаційних технологій і процесів обробки інформації щодо керованості, універсальності, надійності й безперервності роботи.
  - Юридичним ризиком - це наявний або потенційний ризик для діяльності ДГУ, який виникає через порушення або недотримання вимог законів та нормативно-правових актів, а також через можливість двозначного тлумачення встановлених законів або правил.
  - Ризиком репутації - наявний або потенційний ризик для доходу й капіталу, який виникає внаслідок несприятливого сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами, засновниками або органами нагляду.

В процесі управління ризиками задіяні: наглядова рада Установи, Правління Установи, відділ ризиків та Управління внутрішнього аудиту. Правління Установи є відповідальним за функціонування системи внутрішнього контролю та управління ризиками. Управління внутрішнього аудиту здійснює оцінку адекватності та ефективності системи управління ризиками. Головним завданням відділу ризиків є оцінка та контроль за ризиками, які впливають на діяльність Установи.

Установою затверджено «Порядок формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів» (далі по тексті – Порядок). Порядок розроблений у відповідності до вимог законодавства України та з урахуванням нормативно-правових актів Національного банку України, Національної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України, Статуту та внутрішніх нормативних документів Установи та з метою організації процесів, пов'язаних із функціонування системи управління ризиками в Установі.

Мета управління ризиками - сприяти підвищенню вартості власного капіталу ДГУ, одночасно забезпечуючи досягнення цілей багатьох зацікавлених сторін, а саме: клієнтів та контрагентів, керівників, працівників, органів управління і контролю, інвесторів та кредиторів та інших сторін.

Комплекс дій з управління ризиками має на меті забезпечити досягнення таких цілей:

- ризики повинні бути зрозумілими та усвідомлюватися ДГУ та її керівництвом;
- рішення з прийняття ризику повинні відповідати стратегічним завданням діяльності ДГУ;
  - рішення з прийняття ризику повинні бути конкретними і чіткими;
  - очікувана дохідність повинна компенсувати прийнятий ризик.

Оскільки ДГУ працює виключно з національною валютою, вплив зміни валютних курсів майже відсутній.

Робота ДГУ безпосередньо не пов'язана з навколишнім середовищем, тому вплив екологічних ризиків практично відсутній.

У майбутньому існує ризик виконання не повною мірою стратегічних планів Установи через кризові явища у банківському секторі економіки, які спричинені нестабільністю фінансової системи, що знаходить своє відображення і на діяльності Установи.

## 2. Основа складання фінансової звітності

Фінансову звітність Установи станом на 30.09.2018 р. було складено із використанням концептуальної основи спеціального призначення, що ґрунтується на застосуванні вимог МСФЗ.

Установа представляє звітність у відповідності з МСФЗ та застосувала МСФЗ, які є чинними на 01.01.2018 р.

Для складання фінансової звітності керівництво виконує оцінку відображених у фінансової звітності активів, пасивів, доходів та витрат виходячи з концепції безперервного функціонування.

Дата складання звітності: станом на 30.09.2018 року.

Валютою звітності є гривня.

Звітність представлена у тисячах гривень без десятих знаків.

За всі попередні звітні періоди, закінчуючи роком, який закінчився 31.12.2012р.,

Установа складала фінансову звітність відповідно до національних стандартів бухгалтерського обліку України. Фінансова звітність Установи станом на 30.09.2018 р. є попередньою проміжною фінансовою звітністю, підготовленою відповідно до МСФЗ. Ця фінансова звітність складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

Установа має самостійний баланс, рахунки в банках, печатку, штампи і бланки із своїм найменуванням, веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність відповідно до законодавства.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи.

### 3. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

У процесі застосування облікової політики Установи при визначенні сум, визнаних у фінансовій звітності, керівництво використовує твердження та оціночні значення, найбільш суттєві з яких подані нижче.

#### Припущення про безперервність діяльності

Керівництво Установи оцінює здатність Установи здійснювати безперервну діяльність та задоволено тим, що Установа володіє ресурсами для продовження своєї діяльності в найближчому майбутньому. Крім того, керівництву не відомо про наявність невизначеності, яка може викликати значний сумнів щодо можливості Установи здійснювати безперервну діяльність. Таким чином, фінансова звітність готується на підставі припущення про безперервність діяльності.

#### Бізнес-модель з управління фінансовими активами

Метою бізнес-моделі Установи є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків.

#### Відстрочені податкові активи

Відстрочені податкові активи визнаються щодо податкових збитків в тій мірі, в якій існує значна ймовірність того, що буде отримано оподатковуваний прибуток, на який можуть бути зараховані збитки. Для визначення суми відстрочених податкових активів, яку можна визнати у фінансовій звітності на підставі ймовірних строків та розміру майбутнього оподаткованого прибутку, а також майбутніх стратегій податкового планування, необхідно припущення.

#### а. Істотні положення облікової політики

##### (1) Перерахунок сум в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті первісно відображаються у функціональній валюті за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату здійснення операції. Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату складання звіту про фінансовий стан. Всі різниці, що виникають у зв'язку з неторговою діяльністю, обліковуються за статтею «Інші операційні доходи» у звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за офіційними курсами Національного банку України, чинними на дату здійснення первісних операцій. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, перераховуються за офіційними курсами Національного банку України, чинними на дату визначення справедливої вартості.

##### (2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

###### (i) Первісне визнання

Установа визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Установа стає стороною договірних положень щодо інструмента.

Безумовна дебіторська та кредиторська заборгованість визнається як активи або зобов'язання тоді, коли Установа стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти або юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Активи, що придбаваються, та зобов'язання, що приймаються внаслідок твердого зобов'язання придбати або продати товари чи послуги, зазвичай не визнаються доти, доки як мінімум, одна зі сторін не виконає свою частину договору.

###### (ii) Первісна оцінка фінансових інструментів

Установа під час первісного визнання оцінює фінансовий актив або фінансове зобов'язання за його справедливою вартістю плюс або мінус (у випадку фінансового активу або фінансового зобов'язання, що не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу чи фінансового зобов'язання. Справедливою вартістю фінансового інструмента при первісному визнанні зазвичай є ціна операції (тобто справедлива вартість наданої або одержаної компенсації).

###### (iii) Класифікація фінансових активів

Установа класифікує фінансові активи як такі, що надалі оцінюються за амортизованою собівартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід або справедливою вартістю через прибуток або збиток, на основі обох таких критеріїв:

- бізнес-моделі з управління фінансовими активами; та
- установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю в разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; і
- договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід у разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів; і
- договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо він не оцінюється за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

###### (iv) Класифікація фінансових зобов'язань

Установа класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, за винятком:

- фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або

збиток. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, що є зобов'язаннями, надалі оцінюються за справедливою вартістю;

- фінансових зобов'язань, що виникають у разі невідповідності передавання фінансового активу критеріям для припинення визнання або в разі застосування підходу подальшої участі;
  - договорів фінансової гарантії;
  - зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.
- (v) Перекласифікація

Установа здійснює перекласифікацію всіх охоплених відповідними змінами фінансових активів тоді й лише тоді, коли вона змінює свою бізнес-модель управління фінансовими активами,

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

(3) Припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань

(i) Фінансові активи

Установа припиняє визнання фінансового активу тоді і лише тоді, коли:

- спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або
- вона передає фінансовий актив і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання.

Якщо внаслідок передавання відбувається припинення визнання фінансового активу в цілому, але передавання тягне за собою одержання Установою нового фінансового активу або взяття нею на себе нового фінансового зобов'язання або зобов'язання з обслуговування, то Установа визнає новий фінансовий актив, нове фінансове зобов'язання або зобов'язання з обслуговування за справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

- балансовою вартістю (визначеною на дату припинення визнання) та
- одержаною компенсацією (включаючи всі одержані нові активи мінус усі прийняті нові зобов'язання)

визнається в прибутку чи збитку.

(ii) Фінансові зобов'язання

Установа виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого звіту про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли воно погашається: тобто тоді, коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано, або коли сплив термін його виконання.

Обмін борговими інструментами з суттєво відмінними умовами між існуючим позичальником та Установою обліковується як погашення первісного фінансового зобов'язання й визнання нового фінансового зобов'язання. Подібним чином і значна модифікація умов існуючого фінансового зобов'язання або його частини (незалежно від того, чи пов'язана ця зміна з фінансовими труднощами боржника) обліковується як погашення первісного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання), яке було погашене або передане іншій стороні, та виплаченою компенсацією, включаючи будь-які передані негрошові активи або прийняті зобов'язання, визнається в прибутку або збитку.

(4) Зменшення корисності

Установа визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, для дебіторської заборгованості за орендою, за договірним активом або за зобов'язанням із кредитування, і за договором фінансової гарантії, до яких застосовуються вимоги щодо зменшення корисності.

Установа оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

Якщо станом на звітну дату кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, то Установа оцінює резерв під збитки за таким фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам.

Установа приймає спростовне припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим активом зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, у разі прострочення договірних платежів більш ніж на 30 днів.

Станом на звітну дату Установа визнає як резерв під збитки за придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами лише кумулятивні зміни в розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу з моменту первісного визнання.

Установа визнає суму очікуваних кредитних збитків (або здійснює відновлення корисності) як прибуток або збиток від зменшення корисності в прибутку або збитку.

(5) Метод ефективного відсотка

Процентний дохід розраховується за методом ефективного відсотка. Розрахунок здійснюється шляхом застосування ефективною ставки відсотка до валової балансової вартості фінансового активу за винятком:

- придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів. До таких фінансових активів Установа застосовує відкориговану на кредитний ризик ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу з моменту первісного визнання.

- фінансових активів, які не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами, але згодом стали кредитно-знеціненими фінансовими активами. До таких фінансових активів Установа застосовує ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу в наступних звітних періодах.

(6) Прибутки та збитки

Прибуток або збиток за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за справедливою вартістю, визнається в прибутку чи збитку за винятком випадків, коли:

- він є частиною відносин хеджування;
- він є інвестицією в інструмент власного капіталу, а Установа прийняла рішення враховувати прибутки та збитки за такою інвестицією у складі іншого сукупного доходу;
- він є фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- він є фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку в момент припинення визнання фінансового активу, його перекласифікації, у процесі амортизації або для визнання прибутку або збитку від зменшення корисності.

Прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку при припиненні визнання фінансового зобов'язання та у процесі амортизації.

Установа відображає прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, у такому порядку:

- сума зміни справедливої вартості фінансового зобов'язання, обумовлена змінами кредитного ризику за таким зобов'язанням, відображається в іншому сукупному доході;
- залишок суми зміни справедливої вартості зобов'язання відображається в прибутку або збитку.

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається в іншому сукупному доході, окрім прибутку чи збитку від зменшення корисності та прибутку чи збитку від курсових різниць доти, доки не відбудеться припинення визнання або перекласифікація фінансового активу.

#### (7) Взаємозалік фінансових інструментів

Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань з відображенням нетто-суми в звіті про фінансовий стан (баланс) здійснюється тоді, і тільки тоді, коли існує юридично закріплене право провести взаємозалік визнаних сум і намір провести розрахунки на нетто-основі, або реалізувати актив одночасно з врегулюванням зобов'язання. Це, як правило, не виконується щодо генеральних угод про взаємозалік, і відповідні активи і зобов'язання відображаються в балансі в повній сумі.

#### (8) Оренда

Визначення того, чи є угода орендою, або чи містить вона ознаки оренди, ґрунтується на аналізі змісту угоди. При цьому потрібно встановити, чи залежить виконання угоди від використання конкретного активу або активів і чи переходить право користування активом в результаті даної угоди.

##### (i) Установа як орендар

Оренда, за якою до Установи не переходять практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням орендованими активами, вважається операційною орендою. Платежі з операційної оренди визнаються як витрати у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід рівними частинами протягом терміну оренди. Кредиторська заборгованість щодо умовних платежів з оренди визнається як витрати в тому періоді, в якому вона виникає.

##### (ii) Установа як орендодавець

Договори оренди, за якими у Установи залишаються практично всі ризики і вигоди від володіння активом, класифікуються як операційна оренда. Початкові прямі витрати, понесені при укладенні договорів операційної оренди, включаються до балансової вартості орендованого активу і визнаються протягом терміну оренди на тій же основі, що і дохід від оренди. Умовні платежі по оренді визнаються як виручка в тому періоді, в якому вони були отримані.

#### (9) Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти для цілей складання звіту про рух грошових коштів включають грошові кошти в касі та депозити в банках на вимогу чи з початковим терміном розміщення 3 місяці або менше.

#### (10) Основні засоби

Основні засоби (включаючи обладнання, яке утримується за договорами операційної оренди, відповідно до яких Установа виступає в якості орендодавця) відображаються за первісною вартістю, без урахування витрат на повсякденне обслуговування, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення. Зміни очікуваного терміну корисного використання відображаються у фінансовій звітності як зміна періоду або методу амортизації, залежно від ситуації, і враховуються як зміни оціночних значень.

Амортизація розраховується прямолінійним методом з метою списання вартості основних засобів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання. Земля не амортизується. Очікувані терміни корисного використання наступні:

- Будівлі 20 років
- Передавальні пристрої 10 років
- Меблі та обладнання 5 років
- Комп'ютери 5 років
- Транспортні засоби 5 років

Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигод.

Дохід або витрати, що виникають в результаті припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за той рік, в якому було припинено визнання, за статтею «Інші операційні доходи».

#### (11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення. Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою

очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням. Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення.

Нематеріальні активи мають обмежений або невизначений строк корисного використання. Нематеріальні активи з обмеженим строком корисного використання амортизуються протягом строку корисного використання. Період і метод амортизації нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються принаймні щорічно в кінці кожного звітного року. Зміна очікуваного строку корисного використання або очікуваної структури споживання майбутніх економічних вигод, пов'язаних з активом, відображається у фінансовій звітності як зміна періоду або методу амортизації, залежно від ситуації, і враховується як зміна облікової оцінки. Витрати на амортизацію нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання визнаються у звіті про прибутки та збитки у тій категорії витрат, яка відповідає функції нематеріального активу.

Амортизація розраховується з використанням лінійного методу списання вартості нематеріальних активів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання:

Строк корисного використання на програмне забезпечення та інші нематеріальні активи складає від 2 до 10 років, відповідно норма амортизації - від 10% до 50% щорічно.

#### (12) Знецінення нефінансових активів

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічну перевірку активу на знецінення, Установа проводить оцінку суми очікуваного відшкодування. Сума очікуваного відшкодування є більшою з наступних величин: справедливої вартості активу або підрозділу, що генерує грошові потоки, за вирахуванням витрат на продаж, або вартості використання активу. Якщо балансова вартість активу або підрозділу, що генерує грошові потоки перевищує суму очікуваного відшкодування, актив вважається знеціненим і списується до суми відшкодування. Вартість використання активу оцінюється шляхом приведення очікуваних грошових надходжень до теперішньої вартості з використанням ставки дисконтування до оподаткування, що відображає поточну ринкову вартість грошей і ризики, властиві даному активу. При визначенні справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж використовується відповідна модель оцінки. Дані розрахунки підкріплюються коефіцієнтами оцінки, котируваннями цін на акції дочірніх компаній, які обертаються на біржі або іншими доступними індикаторами справедливої вартості.

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу, за винятком гудвілу, більше не існують або скоротилися. Якщо така ознака є, Установа визначає суму очікуваного відшкодування активу або підрозділу, що генерує грошові потоки. Раніше визнані збитки від знецінення відновлюються тільки в тому випадку, якщо мала місце зміна в припущеннях, що використовуються для визначення суми очікуваного відшкодування активу, з моменту останнього визнання збитку від знецінення. Відновлення має обмежений характер, тобто балансова вартість активу не повинна перевищувати суму очікуваного відшкодування і балансової вартості, яка була б визначена за вирахуванням амортизації, якби в попередніх періодах не був визнаний збиток від зменшення корисності. Таке відновлення визнається у звіті про прибутки та збитки.

#### (13) Резерви

Резерви визнаються, якщо Установа має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне), що виникло в результаті минулої події, існує висока ймовірність відтоку економічних вигод для погашення зобов'язання, і сума таких зобов'язань може бути надійно оцінена. Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів».

#### (14) Оподаткування

##### (i) Поточні податки

Податкові активи та зобов'язання за поточними податками за поточні і попередні періоди оцінюються як очікувана сума, що має бути відшкодована податковими органами або сплачена податковим органам. Податкові ставки та податкове законодавство, що застосовуються для розрахунку цієї суми, - це ставки і закони, прийняті або фактично прийняті на дату складання звіту про фінансовий стан.

##### (ii) Відстрочені податки

Відстрочений податок визнається на дату складання звіту про фінансовий стан стосовно тимчасових різниць між оподаткованою базою активів та зобов'язань та їх балансовою вартістю з метою складання фінансової звітності. Відстрочене податкове зобов'язання визнається стосовно всіх оподатковуваних тимчасових різниць.

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма тимчасовими різницями, перенесеними на майбутні періоди невикористаними податковими пільгами і невикористаними податковими збитками, тією мірою, в якій існує ймовірність отримання у майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можна здійснити залік цих тимчасових різниць, перенесених невикористаних податкових пільг і невикористаних податкових збитків.

Балансова вартість відстроченого податкового активу повторно аналізується на кожну дату складання звіту про фінансовий стан і знижується, якщо отримання достатнього оподаткованого прибутку, що дозволить використати всі або частину відстрочених податкових активів, більше не є ймовірним. Невизнані відстрочені податкові активи повторно аналізуються на кожну дату складання звіту про фінансовий стан і визнаються в тій мірі, в якій стає ймовірним, що майбутній оподатковуваний прибуток дозволить відшкодувати відстрочені податкові активи.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання визначаються за податковими ставками, що будуть застосовуватись протягом періоду реалізації активу чи врегулювання зобов'язання на підставі податкових ставок (та податкового законодавства), які були прийняті або фактично прийняті станом на дату складання звіту про фінансовий стан.

Поточний податок і відстрочений податок пов'язані зі статтями, визнаними безпосередньо у складі капіталу, визнаються у складі капіталу, а не в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Відстрочені податкові активи і зобов'язання підлягають взаємозаліку, якщо є юридично закріплене право взаємозаліку поточних податкових активів та поточних податкових зобов'язань, і відстрочені податки відносяться до однієї і тієї ж компанії-платника податків та податкового органу.

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

Відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями регулюється положеннями статті 111 Закону України від 21 вересня 2006 року № 185-V «Про управління об'єктами державної власності» (далі – Закон № 185).

Згідно із Законом № 185 державні унітарні підприємства та їх об'єднання у разі отримання прибутку за результатами фінансово-господарської діяльності за відповідний період сплачують його частину до державного бюджету.

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до Закону № 185 Установа сплачує до державного бюджету 75% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань змінюється відповідною постановою Кабінету Міністрів України.

(16) Звітність за сегментами

Установа здійснює діяльність в одному економічному сегменті – іпотечне кредитування та одному географічному сегменті – Україна. Відповідно інформація за сегментами не надається.

(17) Умовні зобов'язання і активи

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Вони розкриваються у примітках до фінансової звітності, за виключенням випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є незначною.

Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, якщо існує достатня ймовірність надходження економічних вигід.

4. Нематеріальні активи

Залишок на 31.12.2017 р Нарахована амортизація за період Надійшло за період

Залишок на 30.09.2018 р

первісна (переоцінена) вартість накопичена амортизація первісна (переоцінена) вартість накопичена амортизація

Авторське право та суміжні з ним права 61 59 1 61 60

Інші нематеріальні активи 3 157 2 902 192 61 3 218 3094

Всього 3 218 2961 193 61 3 279 3 154

Станом на 30.09.2018 року балансова вартість нематеріальних активів Установи складає 125 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року – 257 тис. грн.). За 9 місяців 2018 року відбулось надходження нематеріальних активів. Було придбане програмне забезпечення Microsoft Office Home and Business 2016 32/64 Russian DVD P2 на загальну суму 61 тис.грн.

За 9 місяців 2018 року сума амортизаційних відрахувань склала 193 тис. грн., відображена у Звіті про фінансові результати у складі адміністративних витрат.

5. Основні засоби

Будинки, споруди та передавальні пристрої Машини та обладнання Транспортні засоби Інструменти, прилади, інвентар Інші основні засоби Разом

Вартість

Залишок на 31.12.2017 р. 304 2 642 1 867 8 12 4 833

Надходження

Вибуття 60

- 20

-

125

-

-

-

-

80

125

Залишок на 30.09.2018р. 364 2 662 1742 8 12 4 788

Накопичена амортизація

Залишок на 31.12.2017 р. 238 2 444 1 585 8 12 4287

Амортизаційні відрахування 24 130 117 0 0 271

Вибуття - - - - -

Залишок на 30.09.2018 р. 262 2 574 1 702 8 12 4558

Балансова вартість

Залишок на 31.12.2017 р. 66 198 282 0 0 546

Залишок на 30.09.2018 р. 102 88 40 0 0 230

Станом на 30.09.2018 року балансова вартість основних засобів Установи складає 230 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року – 546 тис. грн.). У червні 2018 відбулось вибуття основних засобів – двох автомобілів у зв'язку із їх переведенням до необоротних активів, призначених для продажу. Балансова вартість автомобілів, які призначені для продажу, склала 125 тис.грн.

У вересні 2018 було придбане та введено в експлуатацію обладнання, необхідне для збільшення пропускну здатності комп'ютерної мережі - керований комутатор L2 Ethernet с фіксованим портом Aruba, офісне обладнання - багатофункціональний пристрій HP LaserJet Pro 400 M426dw F6W13A на загальну суму 80 тис. грн.

За 9 місяців 2018 року сума амортизаційних відрахувань склала 271 тис. грн.,

відображена у Звіті про фінансові результати у складі адміністративних витрат. Станом на 30.09.2018 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

6. Довгострокова дебіторська заборгованість (кредити)

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Кредити фізичних осіб усього,

в т.ч: 664 845 793 115

Набуті у банків-партнерів 290 057 337 681

Отримані шляхом звернення стягнення на заставу 374 788 455 434

Кредити юридичних осіб 3 243 605 3 243 605

Довгострокова заборгованість за фінансовим лізингом 382 0

Резерв під збитки (725 371) (725 371)

Всього 3 183 461

3 311 349

У липні 2018 року ДІУ надала у фінансовий лізинг квартиру вартістю 424 тис. грн. Станом на 30.09.2018 року довгострокова дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом складає 382 тис. грн.

7. Запаси

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Паливо 337 309

Запасні частини 114 112

Інші матеріали 20 66

Квартири 44 825 51 608

Резерв під збитки (44 825) (51 608)

Всього 471 487

Запаси складаються з: палива, запасних частин, інших матеріалів та квартир. Запаси та товари Установи відображені за собівартістю.

Виконуючи відповідні рішення Кабінету Міністрів України, Установа здійснювала операції з придбання за рахунок збільшення капіталу та наступної безоплатної передачі квартир. Станом на 30.09.2018 року на балансі ДІУ обліковується 125 квартир первісною вартістю 44 825 тис. грн. У звітному періоді, відповідно до розпоряджень КМУ, Установою були передані до сфери управління державних органів квартири на загальну суму 6 783 тис. грн. В зв'язку з тим, що квартири безоплатно передаються третім особам, чиста вартість реалізації квартир дорівнює нулю. Відповідно Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

8. Необоротні активи, утримувані для продажу

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Автомобілі, утримувані для продажу 125 0

Всього 125 0

Станом на 30.09.2018 року на балансі ДІУ обліковуються необоротні активи, утримувані для продажу, загальною вартістю 125 тис. грн. Автомобілі, призначені для продажу, відображені за найнижчою вартістю. Амортизація на ці необоротні активи не нараховувалась. ДІУ планує продати автомобілі протягом одного року. Враховуючи, що ДІУ – державна установа, відчуження зазначених активів відбувається відповідно до п.6. постанови КМУ від 06.06.2007 року № 803 «Про затвердження Порядку відчуження об'єктів державної власності».

9. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Заборгованість за розрахунками з податку на прибуток 860 270

Всього 860 297

10. Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Нараховані проценти за фінансовими кредитами 1 070 452 817 038

Нараховані проценти за іпотечними кредитами 369 245 290 332

Нараховані проценти на залишки грошових коштів на рахунках Установи 14 4 479

Нараховані платежі за фінансовим лізингом 7 0

Резерв під збитки (182 640) (182 640)

Всього 1 257 078 929 209

11. Інша поточна дебіторська заборгованість

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Поточна заборгованість за кредитами фізичних осіб 61 550 68 805

Поточна заборгованість за фінансовим лізингом 28 0

Розрахунки з неплатоспроможними банками 665 222 677 182

Розрахунки з вітчизняними постачальниками 736 141

Розрахунки з банками за обслуговування кредитів 40 42

Розрахунки з державними цільовими фондами 19 9

Розрахунки по виконавчих листах 469 313

Розрахунки з іншими кредиторами 0 2

Заборгованість за претензіями до забудовників 0 2243

Розрахунки з оплати праці 0 43

Дебіторська заборгованість по сплаті Єдиного соціального внеску 139 43

Резерв під збитки (208 221) (210 464)

Всього 519 982 538 359

12. Поточні фінансові інвестиції

Загальна сума поточних фінансових інвестицій станом на 30.09.2018 року складає 153 724 тис. грн., в т.ч.:

- іменні короткострокові дисконтні ОВДП України, міжнародний ідентифікаційний номер UA4000200778, балансовою вартістю 4 036 тис. грн., в кількості 4 040 штук, номінальною вартістю 1 тис. грн. кожна, емітовані Міністерством фінансів України;
- іменні короткострокові дисконтні ОВДП України, міжнародний ідентифікаційний номер UA4000200950, балансовою вартістю 92 866 тис. грн., в кількості 94 400 штук, номінальною вартістю 1 тис. грн. кожна, емітовані Міністерством фінансів України;

• іменні середньострокові відсоткові ОВДП України, міжнародний ідентифікаційний номер UA4000176093, балансовою вартістю 56 822 тис. грн., в кількості 50 610 штук, номінальною вартістю 1 тис. грн. кожна, емітовані Міністерством фінансів України.

### 13. Гроші та їх еквіваленти

До складу грошових коштів Установи включаються грошові кошти у касі, кошти на поточних рахунках та інших рахунках в банківських установах.

Станом на 30.09.2018 року залишок грошових коштів Установи у сумі 2 159 тис. грн. складається виключно з національної валюти України – гривні, що знаходиться на рахунках у банках України.

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До статті «Інші надходження від операційної діяльності» Звіту про рух грошових коштів включено помилкове надходження грошових коштів на загальну суму 56 тис. грн.

До статті «Інші витрачання від операційної діяльності» Звіту про рух грошових коштів включено сплату внесків профспілковим організаціям на загальну суму 558 тис. грн.

До статті «Інші надходження від інвестиційної діяльності» Звіту про рух грошових коштів включено інші надходження грошових коштів на загальну суму 292 027 тис. грн., в т.ч.:

- надходження від погашення ОВДП UA4000200635 на загальну суму 165 200 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000200745 на загальну суму 4 170 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000194591 на загальну суму 62 384 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000200513 на загальну суму 30 000 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000175467 на загальну суму 30 273 тис. грн.

### 14. Власний капітал

Статутний капітал Установи складається з частки, що належить державі в особі Кабінету Міністрів України у розмірі 100%. Розмір статутного капіталу Установи встановлюється та змінюється виключно за рішенням Кабінету Міністрів України. Станом на 30.09.2018 року статутний капітал Установи становить 755 660 тис. грн відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 р. № 768, із змінами і доповненнями внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 30.09.2009 р. № 1068, від 27.01.2010 р. N 61, від 24.03.2010 р. № 278, від 29.09.2010 р. № 876, від 11.10.2010 р. № 912, від 28.03.2012 р. № 256, від 18.06.2012 р. № 543, від 03.06.2013 р. №391.

Відповідно до змін до Статуту Установи, що затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 р. №391, Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 25.06.2013 року зареєстровано зміни до установчих документів за №10701050032041728.

Станом на 30.09.2018 року резервний капітал Установи становить 11 918 тис. грн.

Метою створення резервного фонду є покриття непередбачених витрат та відшкодування (покриття) можливих збитків.

Станом на 30.09.2018 року непокритий збиток Установи становить 304 198 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року – 307 699 тис. грн.).

Фінансовий результат Установи за 9 місяців 2018 року складає 14 004 тис. грн. чистого прибутку.

Станом на 30.09.2018 року вилучений капітал Установи складає 51 609 тис. грн. Виконуючи відповідні рішення Кабінету Міністрів України, Установа здійснювала операції з придбання та рахунок збільшення капіталу та наступної безоплатної передачі квартир. В зв'язку з тим, що квартири будуть безоплатно передані третім особам, чиста вартість реалізації квартир дорівнює нулю. Відповідно Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

### 15. Інші довгострокові зобов'язання

Станом на 30.09.2018 року у складі інших довгострокових зобов'язань на загальну суму 2 645 000 тис. грн. обліковуються:

- іменні відсоткові облигації серії «Y2» в кількості 9 050 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 905 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку у надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 року № 15010-03/119;
- іменні відсоткові облигації серії «B3», «C3», «D3» в кількості 17 400 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 740 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 року № 15010-03/128.

16. Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями  
Поточна кредиторська заборгованість станом на 30.09.2018 року за довгостроковими зобов'язаннями представлена на загальну суму 1 954 100 тис. грн., яка складається з іменних відсоткових облигацій серій «Z2» та «A3» в кількості 19 541 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 954 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку у надано Кабінетом Міністрів України 26.12.20013 року № 15010-03/128.

### 17. Поточні зобов'язання

Станом на 30.09.2018 року у складі поточних зобов'язань Установи обліковуються:

- поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом у сумі 253 тис. грн.;
- поточна заборгованість за розрахунками з оплати праці у сумі 1 376 тис. грн.;
- поточна заборгованість за розрахунками зі страхування у сумі 11 тис. грн.;
- поточна заборгованість за одержаними авансами за іпотечними кредитами у сумі 256 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за частиною чистого прибутку, що перераховується до бюджету, у сумі 2 195 тис. грн.

### 18. Поточні забезпечення

Станом на 30.09.2018 року на балансі Установи обліковується резерв для відшкодування майбутніх витрат на оплату відпусток працівників ДІУ на загальну суму 981 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року – 2 001 тис. грн.). За звітний період Установою було нараховано (збільшено) резерв на оплату відпусток на суму 665 тис. грн., та



використано – 1 685 тис. грн.

19. Інші поточні зобов'язання

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Нараховані відсотки по облігаціям Установи 102 125 16 481

Розрахунки з вітчизняними постачальниками 111 88

Всього 102 236 16 569

26. Податок на прибуток

Обліковою політикою ДІУ передбачено проведення розрахунку відстрочених податкових активів та зобов'язань 1 раз на рік (перед складанням річної фінансової звітності). За результатами 9 місяців 2018 року у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) відображено витрати з податку на прибуток у розмірі 3 144 тис. грн. (за 9 місяців 2017 року – 1 706 тис. грн.). Залишок відстрочених податкових зобов'язань складає 36 тис. грн. на початок та на кінець звітного періоду.

27. Розрахунки з пов'язаними сторонами

Відносини контролю

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 «Про Державну іпотечну установу».

Органами управління Установи є наглядова рада і правління. Наглядова рада утворюється Кабінетом Міністрів України. Установа здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії та бюджету Установи. Кабінет Міністрів України має суттєвий вплив на Установу та на всі контрольовані державою підприємства, які вважаються пов'язаними сторонами.

Пов'язані сторони включають:

- основний управлінський персонал Установи та членів їх сімей;
- суб'єктів господарювання, що контролюються державою.

Основний управлінський персонал

Основний управлінський персонал – це особи, які мають повноваження та є відповідальними прямо або опосередковано за планування, керівництво і контроль діяльності Установи, а також члени Правління.

Загальна сума винагороди основному управлінському персоналу включена до адміністративних витрат за 9 місяців 2018 року та за аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

9 місяців 2018 р 9 місяців 2017 р

Оплата праці 2 509 1 540

Матеріальна допомога на оздоровлення 8 52

2 517 1 592

Кількість співробітників основного управлінського персоналу в 9 місяців 2018 року – 5 осіб (в 9 місяців 2017 року – 3 особи).

Суб'єкти господарювання, що контролюються державою

Протягом звітного періоду Установа здійснювала такі операції з іншими суб'єктами господарювання, що контролюються державою: відкриття рахунків та розміщення коштів на них, виплату відсотків за емітованими Установою облігаціями. Зазначені операції є звичайними та здійснювалися Установою на ринкових умовах.

Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою

Залишки та операції з підприємствами під спільним контролем держави складають:

30.09.2018 р. 31.12.2017 р.

Грошові кошти та їх еквіваленти 2 151 361 860

Випущені боргові цінні папери 2 872 600 2 872 600

Поточні фінансові інвестиції (ОВДП) 153 724 0

9 місяців 2018 р. 9 місяців 2017 р.

Процентні доходи 15 302 53 862

Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах

Інші фінансові доходи (дохід від утримання ОВДП) (232 421)

15 958 (261 340)

0

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

За 9 місяців 2018 року нараховано частину чистого прибутку, що перераховується до бюджету, у сумі 10 503 тис. грн.

28. Судові справи та претензії

Судові процеси є звичайними подіями для компаній фінансової сфери, що обумовлено характером даного виду діяльності.

Переважає більшість судових рішень за справами про стягнення заборгованості з фізичних осіб-позичальників є прийнятими на користь Установи (ймовірність задоволення позову вище 90%). На даний час за ними проводяться виконавчі дії, які мають на меті реалізацію майна боржника чи предмет застави та погашення заборгованості.

Установа вбачає дуже високі шанси для задоволення позовів Установи за справами про стягнення заборгованості з банків, визнаних неплатоспроможними, а також з юридичних осіб за кредитами, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними (ймовірність задоволення позову вище 70%). Підґрунтям для такої впевненості є позиція господарських судів по схожим справам, яка остаточно була сформована та закріплена постановами Вишого господарського суду.

Після набрання чинності відповідними судовими рішеннями Установою будуть проводитись дії по реалізації заставного майна або підписання із боржниками додаткових угод з метою реструктуризації кредитних зобов'язань.

**Керівник**  
**Головний бухгалтер**

Камуз Андрій Олександрович  
Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа  
(найменування)Дата(рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ
2018   10   01
33304730

### Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 3 квартал 2018 р.

#### I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	382022	408769
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	0	0
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 0 )	( 0 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b> прибуток	2090	382022	408769
збиток	2095	( 0 )	( 0 )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	1742	10876
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 24850 )	( 23029 )
Витрати на збут	2150	( 0 )	( 0 )
Інші операційні витрати	2180	( 4334 )	( 5036 )
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	( 0 )	( 0 )
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	( 0 )	( 0 )
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b> прибуток	2190	354580	391580
збиток	2195	( 0 )	( 0 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	15958	0
Інші доходи	2240	0	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	( 353390 )	( 382309 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 0 )	( 0 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b> прибуток	2290	17148	9271
збиток	2295	( 0 )	( 0 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-3144	-1706
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b> прибуток	2350	14004	7565
збиток	2355	( 0 )	( 0 )

#### II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0

Інший сукупний дохід	2445	0	0
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	0	0
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>14004</b>	<b>7565</b>

### III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Матеріальні затрати	2500	720	367
Витрати на оплату праці	2505	14977	13899
Відрахування на соціальні заходи	2510	3144	2850
Амортизація	2515	464	564
Інші операційні витрати	2520	9879	10385
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>29184</b>	<b>28065</b>

### IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0	0
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0	0
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0	0

#### Примітки

20. Чистий дохід від реалізації послуг  
 За 9 місяців 2018 року Установою було отримано 382 022 тис. грн. чистого доходу від реалізації послуг (9 місяців 2017 року – 408 769 тис. грн.), з них:  
 9 місяців 2018 р 9 місяців 2017 р  
 Проценти за кредитами юридичним особам 253 413 238 470  
 Проценти за кредитами фізичним особам 118 374 124 536  
 Винагорода за фінансовим лізингом 14 0  
 Проценти за строковими депозитами 10 075 45 629  
 Проценти за залишками на поточних рахунках 146 134  
 Всього 382 022 408 769
21. Інші операційні доходи  
 Інші операційні доходи Установи за 9 місяців 2018 року склали 1 742 тис. грн. (за 9 місяців 2017 року – 10 876 тис. грн.):  
 9 місяців 2018 р 9 місяців 2017 р  
 Доходи за фінансовим лізингом 424 0  
 Штрафи, пені та інфляційні витрати 1 105 9 237  
 Відшкодування понесених судових витрат та держмити 141 108  
 Інші операційні доходи 72 1 521  
 Всього 1 742 10 876
22. Адміністративні витрати  
 Адміністративні витрати Установи за 9 місяців 2018 року склали 24 850 тис. грн. (за 9 місяців 2017 року – 23 029 тис. грн.):  
 9 місяців 2018 р 9 місяців 2017 р  
 Матеріальні витрати 720 367  
 Амортизація основних засобів 271 336  
 Амортизація нематеріальних активів 193 228  
 Витрати на оплату праці, витрати на соціальне страхування 17 882 16 531  
 Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання 3 226 2 844  
 Аудиторські послуги 0 1 145  
 Витрати на відрядження працівників 265 98  
 Послуги зв'язку 191 156  
 Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт 257 152  
 Судові витрати 1 086 362  
 Послуги банку 14 34  
 Страхування автомобільного транспорту 9 7  
 Підписка періодичних видань 18 16  
 Інші 718 753  
 Всього 24 850 23 029
23. Інші операційні витрати  
 Інші операційні витрати Установи за 9 місяців 2018 року склали 4 334 тис. грн. (за 9 місяців 2017 року – 5 036 тис. грн.):  
 9 місяців 2018 р 9 місяців 2017 р  
 Витрати за фінансовим лізингом 424 0  
 Витрати на обслуговування іпотечних кредитів 2 425 3 585  
 Відрахування профспілкової організації 576 524  
 Витрати на оплату праці, витрати на соціальне страхування 240 218  
 Плата за надання державної гарантії 324 399  
 Послуги депозитарію 287 286  
 Нотаріальні послуги 5 16  
 Інші 53 8  
 Всього 4 334 5 036
24. Інші фінансові доходи  
 За 9 місяців 2017 року інші фінансові доходи Установи на загальну суму 15 958 тис. грн. складаються з: відсотків за ОВДП - на суму 4 302 тис. грн.; амортизації дисконту за

ОВДП - на суму 11 656 тис.грн. (За 9 місяців 2017 року – 0 тис. грн.)

25. Фінансові витрати

Фінансові витрати Установи представлені у вигляді нарахованих відсотків за  
облігаціями, емітованими ДГУ. За 9 місяців 2018 року фінансові витрати склали 353 390  
тис. грн. (за 9 місяців 2017 року – 382 309 тис. грн.)

**Керівник**  
**Головний бухгалтер**

Камуз Андрій Олександрович  
Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа  
(найменування)Дата(рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ
2018   10   01
33304730

### Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 3 квартал 2018 р.

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	46406	74300
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	545	362
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	240	487
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	72099	257671
Інші надходження	3095	56	66
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	( 6631 )	( 6386 )
Праці	3105	( 11785 )	( 11316 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 3394 )	( 2830 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 21630 )	( 5739 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 34000 )
Інші витрачання	3190	( 558 )	( 542 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>75348</b>	<b>272073</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	292027	0
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 429793 )	( 0 )
необоротних активів	3260	( 141 )	( 0 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>-137907</b>	<b>0</b>

<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	0	0
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 187100 )	( 237162 )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( 0 )	( 0 )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3390	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-187100</b>	<b>-237162</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-249659</b>	<b>34911</b>
Залишок коштів на початок року	3405	251818	326957
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	2159	361868

### 13. Гроші та їх еквіваленти

До складу грошових коштів Установи включаються грошові кошти у касі, кошти на поточних рахунках та інших рахунках в банківських установах. Станом на 30.09.2018 року залишок грошових коштів Установи у сумі 2 159 тис. грн. складається виключно з національної валюти України – гривні, що знаходиться на рахунках у банках України.

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До статті «Інші надходження від операційної діяльності» Звіту про рух грошових коштів включено помилкове надходження грошових коштів на загальну суму 56 тис. грн.

До статті «Інші витрачання від операційної діяльності» Звіту про рух грошових коштів включено сплату внесків профспілковим організаціям на загальну суму 558 тис. грн.

До статті «Інші надходження від інвестиційної діяльності» Звіту про рух грошових коштів включено інші надходження грошових коштів на загальну суму 292 027 тис. грн., в т.ч.:

- надходження від погашення ОВДП UA4000200635 на загальну суму 165 200 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000200745 на загальну суму 4 170 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000194591 на загальну суму 62 384 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000200513 на загальну суму 30 000 тис. грн.;
- надходження від погашення ОВДП UA4000175467 на загальну суму 30 273 тис. грн.

### Примітки

**Керівник**  
**Головний бухгалтер**

Камуз Андрій Олександрович  
Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа  
(найменування)Дата(рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУКОДИ  
2018 | 10 | 01  
33304730**Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)  
за 3 квартал 2018 р.**

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надходження	видаток	надходження	видаток
1	2	3	4	5	6
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	0	0	0	0
Коригування на: амортизацію необоротних активів	3505	0	X	0	X
збільшення (зменшення) забезпечень	3510	0	0	0	0
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	3515	0	0	0	0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших негрошових операцій	3520	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від участі в капіталі	3521	0	0	0	0
Зміна вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю, та дохід (витрати) від первісного визнання	3522	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	0	0	0	0
Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів	3526	0	0	0	0
Фінансові витрати	3540	X	0	X	0
Зменшення (збільшення) оборотних активів	3550	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) запасів	3551	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних біологічних активів	3552	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	3553	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) іншої поточної дебіторської заборгованості	3554	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) витрат майбутніх періодів	3556	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) інших оборотних активів	3557	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань	3560	0	0	0	0
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	3561	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом	3562	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування	3563	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці	3564	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів	3566	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань	3567	0	0	0	0
Сплачений податок на прибуток	3580	X	0	X	0
Сплачені відсотки	3585	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>					
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	X	0	X
необоротних активів	3205	0	X	0	X
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	X	0	X
дивідендів	3220	0	X	0	X

Надходження від деривативів	3225	0	X	0	X
Надходження від погашення позик	3230	0	X	0	X
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	X	0	X
Інші надходження	3250	0	X	0	X
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	X	0	X	(0)
необоротних активів	3260	X	0	X	0
Виплати за деривативами	3270	X	0	X	0
Витрачання на надання позик	3275	X	0	X	0
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	X	0	X	0
Інші платежі	3290	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>					
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	X	0	X
Отримання позик	3305	0	X	0	X
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	X	0	X
Інші надходження	3340	0	X	0	X
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	X	0	X	0
Погашення позик	3350	X	0	X	0
Сплату дивідендів	3355	X	0	X	0
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	0	X	0
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	X	0	X	0
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	X	0	X	0
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	X	0	X	0
Інші платежі	3390	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Залишок коштів на початок року	3405	0	X	0	X
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	0	0	0	0

**Примітки**  
**Керівник**  
**Головний бухгалтер**

Відсутні.  
Камуз Андрій Олександрович  
Овчиннікова Леся Олександрівна





<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3501</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3501</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>755660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11918</b>	<b>-304198</b>	<b>0</b>	<b>-51609</b>	<b>411771</b>

#### 14. Власний капітал

Статутний капітал Установи складається з частки, що належить державі в особі Кабінету Міністрів України у розмірі 100%. Розмір статутного капіталу Установи встановлюється та змінюється виключно за рішенням Кабінету Міністрів України. Станом на 30.09.2018 року статутний капітал Установи становить 755 660 тис. грн відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 р. № 768, із змінами і доповненнями внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 30.09.2009 р. № 1068, від 27.01.2010 р. № 61, від 24.03.2010 р. № 278, від 29.09.2010 р. № 876, від 11.10.2010 р. № 912, від 28.03.2012 р. № 256, від 18.06.2012 р. № 543, від 03.06.2013 р. №391.

Відповідно до змін до Статуту Установи, що затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 р. №391, Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 25.06.2013 року зареєстровано зміни до установчих документів за №10701050032041728.

Станом на 30.09.2018 року резервний капітал Установи становить 11 918 тис. грн. Метою створення резервного фонду є покриття непередбачених витрат та відшкодування (покриття) можливих збитків.

Станом на 30.09.2018 року непокритий збиток Установи становить 304 198 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року – 307 699 тис. грн.).

Фінансовий результат Установи за 9 місяців 2018 року складає 14 004 тис. грн. чистого прибутку.

Станом на 30.09.2018 року вилучений капітал Установи складає 51 609 тис. грн. Виконуючи відповідні рішення Кабінету Міністрів України, Установа здійснювала операції з придбання за рахунок збільшення капіталу та наступної безоплатної передачі квартир. В зв'язку з тим, що квартири будуть безоплатно передані третім особам, чиста вартість реалізації квартир дорівнює нулю. Відповідно Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

#### Примітки

**Керівник**  
**Головний бухгалтер**

Камуз Андрій Олександрович  
Овчиннікова Леся Олександрівна

**Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**

**Текст приміток**

**Продовження тексту приміток**

**Продовження тексту приміток**

**Продовження тексту приміток**