



**АКТИВ-АУДИТ**  
аудиторська фірма

03680, Україна, м. Київ,  
вул. Миколи Грінченка, 4  
www.activ-audit.com.ua

Тел.: +38 044 491-55-33  
тел./факс: +38 044 498-56-52  
E-mail: info@activ-audit.com.ua

2

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК  
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)**

**незалежної Аудиторської фірми «Актив-аудит»**

**щодо річної фінансової звітності**

**Державної іпотечної установи**

**станом на кінець дня 31 грудня 2011 року**

Цей «Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора)» адресується :

- Керівництву Державної Іпотечної Установи;
- Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку України;
- Всім іншим можливим користувачам річної фінансової звітності Державної Іпотечної Установи.

### **Звіт щодо фінансової звітності**

Ми провели аудиторську перевірку фінансової звітності Державної іпотечної установи (далі – Установа, ДПУ) за 2011 рік (далі – звітний період) у складі балансу станом на кінець дня 31.12.2011 року, звіту про фінансові результати за 2011 рік, звіту про рух грошових коштів за 2011 рік, звіту про власний капітал за 2011 рік та приміток до річної фінансової звітності за 2011 р. (далі – фінансовий звіт), які додаються.

#### Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за підготовку та достовірне представлення інформації у фінансових звітах у відповідності до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку. Відповідальність управлінського персоналу охоплює: розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного представлення фінансового звіту, який не має містити суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки; вибір та застосування відповідної облікової політики, а також облікових оцінок, які відповідають обставинам.

#### Відповідальність аудитора

Наша відповідальність полягає в тому, щоб висловити нашу думку щодо зазначеної фінансової звітності на основі проведеного нами аудиту. Ми провели аудиторську перевірку згідно з Міжнародними стандартами контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, прийнятих в якості Національних стандартів аудиту згідно з рішенням Аудиторської палати України (протокол № 122 від 18.04.2003 р.).

Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень.

При оцінці суттєвості ми керувалися положеннями Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг Міжнародної федерації бухгалтерів.

Аудит включає виконання процедур, які направлені на отримання аудиторських доказів стосовно сум та інформації, яка розкрита у фінансових звітах. Вибір процедур базується на судженнях аудитора, включаючи оцінку ризику, суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Під час оцінки цих ризиків ми розглядали заходи внутрішнього контролю Установи щодо підготовки та достовірного представлення фінансових звітів для розробки аудиторських процедур, що відповідають обставинам. Аудит включав також оцінку відповідності використання облікової політики, прийнятність облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом та загального представлення фінансових звітів

Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

#### Підстава для висловлення умовно - позитивної думки

Формування резервів сумнівних боргів здійснюється Установою відповідно до вимог П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість» та власного Порядку розрахунку, формування та використання резерву сумнівних боргів за кредитними операціями Державної іпотечної установи. Втім, Установою було прийняте рішення не нараховувати резерв сумнівних боргів по заборгованості ПАТ «Комерційний банк «Надра», загальна сума якої становить 1 039,6 млн. грн. Таке рішення Установою прийнято з урахуванням позитивних результатів позовної (судової) роботи між ДПУ та ПАТ КБ «Надра». Так, 11.10.2011 року у Господарському суді м. Києва прийнято рішення про задоволення позовних вимог ДПУ в повному обсязі, а 25.01.2012 року апеляційну скаргу ПАТ КБ «Надра» відхилено в повному обсязі.

Враховуючи те, що постановою Правління Національного банку України №280 від 12.08.2011 р. з 13 серпня 2011 р. припинена тимчасова адміністрація та повноваження тимчасового адміністратора в Публічному акціонерному товаристві «Комерційний банк «Надра» та Банк відновив свою діяльність у звичайний режимі, у керівництва Установи є впевненість щодо погашення заборгованості ПАТ КБ «Надра» перед ДПУ.

#### Умовно – позитивна думка

На нашу думку, за винятком впливу на фінансові звіти питання, про яке йдеться у параграфі «Підстава для висловлення умовно – позитивної думки», фінансова звітність Установи відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах та повно подає фінансову інформацію про Установу станом на кінець дня 31 грудня 2011 року та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні.

#### Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на наступне:

Установа здійснила виправлення в звітному 2011 році помилок минулих років в частині завищення вартості основних засобів та амортизації, зменшила витрати минулих років на суму 275,2 тис. грн. по комісійній винагороді за обслуговування іпотечних кредитів, та відкоригувала на цю суму кредиторську заборгованість. Установа здійснила виправлення помилок за рахунок нерозподіленого прибутку на загальну суму 159,8 тис. грн.

Статтею 30 Закону України «Про Державний бюджет України на 2011 рік» передбачалось коригування статутного капіталу Установи на вартість безоплатної передачі відповідним органам квартир, які були придбані Установою для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів. Станом на дату підготовки цього звіту, розпорядження Кабінету Міністрів з цього приводу Установою не отримані, коригування статутного капіталу не здійснено, квартири враховуються на балансі Установи.

Висловлюючи нашу умовно-позитивну думку, ми не брали до уваги ці питання.

#### **Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів**

Згідно з вимогами «Положення щодо підготовки аудиторських висновків, які подаються до Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації

емітентами та професійними учасниками фондового ринку», затвердженого рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку №1528 від 19 грудня 2006 року, «Вимог до аудиторського висновку при розкритті інформації емітентами цінних паперів (крім емітентів облігацій місцевої позики), затвердженого рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку №1360 від 29.09.2011 року наводимо наступну інформацію:

1. Товариством з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «АКТИВ-АУДИТ» проводився аудит на підставі Договору №181/6 про закупівлю послуг за державні кошти від 16.06.2011 р. Дата проведення аудиту з 16.01.2012р. по 01.03.2012р.

2. Основні відомості про емітента:

Повне найменування: Державна Іпотечна Установа. Код ЄДРПОУ: 33304730. Місцезнаходження: м. Київ, бул. Л.Українки, 34. Дата державної реєстрації: ДПУ зареєстрована як юридична особа Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 28.12.2004 року з наступною перереєстрацією 26.10.2010 р. у зв'язку зі зміною свого місцезнаходження, про що видане Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи за № 726839 серія А01.

3. Вартість чистих активів Установи становить 2 253 411 тис. грн. Оскільки Установа не є господарським товариством, то до неї не застосовуються вимоги Цивільного законодавства щодо розміру чистих активів та статутного капіталу.

4. Суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю аудиторами не встановлено.

5. Протягом звітного року значні правочини Установи (10 і більше відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності) здійснювались виключно за погодженням з Наглядовою Радою Державної іпотечної установи.

6. На діяльність Установи не розповсюджуються норми Закону України «Про акціонерні товариства» щодо питань корпоративного управління та внутрішнього аудиту. Проте, з метою здійснення внутрішнього контролю та аудиту в Установі створена служба внутрішнього аудиту, яка підзвітна Наглядовій Раді. Служба внутрішнього аудиту є органом оперативного контролю Наглядової Ради Установи і діє відповідно до положення, що затверджується Наглядовою Радою. Витрати, пов'язані з діяльністю служби внутрішнього аудиту Установи, здійснюються за рахунок коштів Установи.

7. Аудит включав виконання процедур, які направлені на отримання аудиторських доказів стосовно сум та інформації, яка розкрита у фінансових звітах, включаючи оцінку ризику суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Аудитори отримали достатні та прийнятні докази, що стосуються оцінених ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. За результатами аудиторських процедур ми вважаємо що фінансова звітність не містить ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства.

#### *Інформація щодо активів Установи*

Активи Установи, представлені у фінансовому звіті станом на кінець дня 31.12.2011 р., класифіковані і оцінені відповідно до вимог Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України.

Склад активів на 31.12.2011 р. має наступну структуру :

#### **Необоротні активи**

- нематеріальні активи, відображені у фінансовому звіті за залишковою вартістю у сумі 1 934 тис. грн.;
- основні засоби - за залишковою вартістю у сумі 1 577 тис. грн.;
- довгострокова дебіторська заборгованість – у сумі 1 006 407 тис. грн.;
- відстрочені податкові активи – у сумі 22 100 тис. грн.

Первинна вартість **нематеріальних активів** визначена у сумі 3 091 тис. грн. і представлені у наступному виді:

- авторське право та суміжні з ним права – 46 тис. грн.;
- інші нематеріальні активи – 3 045 тис. грн.

Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснювалося із застосуванням прямолінійного методу. Накопичена амортизація нематеріальних активів становить 1 157 тис. грн., у тому числі за період, який перевіряється, сума накопиченої амортизації становить 310 тис. грн.

Первинна вартість **основних засобів** визначена у сумі 3 869 тис. грн. та розподілена за наступними групами:

- будинки та споруди – 341 тис. грн.;
- машини та обладнання – 1 668 тис. грн.;
- транспортні засоби – 1 498 тис. грн.;
- інструменти, прилади та інвентар – 6 тис. грн.;
- інші основні засоби – 30 тис. грн.;
- бібліотечні фонди – 2 тис. грн.;
- малоцінні необоротні матеріальні активи – 319 тис. грн.;
- інші необоротні матеріальні активи – 5 тис. грн.

Сума зносу, нарахована на кінець періоду, що перевіряється, становить 2 292 тис. грн., у тому числі за 2011 р. накопичено знос у сумі 500 тис. грн.

При нарахуванні зносу застосовувалися наступні методи амортизації:

- амортизація основних засобів – прямолінійний метод амортизації;
- для малоцінних необоротних матеріальних активів – амортизація нараховувалась у розмірі 100 % первинної вартості у першому місяці використання об'єкта малоцінних необоротних матеріальних активів.

**Довгострокова дебіторська заборгованість** визначена у сумі 1 006 407 тис. грн. – сума дебіторської заборгованості, яка буде погашена після дванадцяти місяців, рахуючи з 31.12.2011р. Заборгованість представлена зобов'язаннями фізичних осіб за договорами про іпотечні кредити, відносно яких Установа має права вимоги, та зобов'язаннями банківських установ - позичальників за наданими Установою фінансовими кредитами.

**Відстрочені податкові активи** визначені у сумі 22 100 тис. грн.

Сума відстрочених податкових активів складається за результатами визнання відстрочених податкових активів при перенесенні податкових збитків Установи на наступні звітні періоди.

#### **Оборотні активи**

- виробничі запаси відображені у фінансовому звіті у сумі 194 тис. грн.;
- товари – у сумі 1 490 471 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги – первісною вартістю у сумі 1 116 457 тис. грн., чистою реалізаційною вартістю 1 109 297 тис. грн., сума резерву сумнівних боргів складає 7 160 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – у сумі 5 448 тис. грн.;

- дебіторська заборгованість за розрахунками із нарахованих доходів – у сумі 196 403 тис. грн.;

- інша поточна дебіторська заборгованість – у сумі 211 813 тис. грн.;

- грошові кошти та їх еквіваленти у національній валюті – у сумі 224 244 тис. грн.

**Виробничі запаси** представлено матеріальними цінностями, що необхідні для використання у господарській діяльності Установи.

**Товари** представлено об'єктами житлової нерухомості, що призначені для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання.

Статтею 30 Закону України «Про Державний бюджет України на 2011 рік» передбачалось коригування статутного капіталу Установи на вартість безоплатної передачі відповідним органам квартир, які були придбані Установою для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів.

Станом на дату підготовки звіту, розпорядження Кабінету Міністрів з цього приводу Установою не отримані, коригування статутного капіталу не здійснено, квартири враховуються на балансі Установи.

**Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги** відображає:

- суму фінансових кредитів, наданих Установою банкам-партнерам – 1 115 838 тис. грн.;

- суму розрахунків із зворотного викупу іпотечних кредитів – 409 тис. грн.;

- суму іншої заборгованості по послугам Установи – 210 тис. грн.

**Резерв сумнівних боргів** відображає суму резерву сумнівних боргів, сформованого Установою у відповідності до вимог П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість» та власного Порядку розрахунку, формування та використання резерву сумнівних боргів за кредитними операціями Державної іпотечної установи, який розроблено відповідно до вимог «Методики формування та списання небанківськими фінансовими установами резерву для відшкодування можливих втрат за всіма видами кредитних операцій (за винятком позабалансових, крім гарантій), придбаними цінними паперами (у тому числі іпотечними сертифікатами з фіксованою доходністю), іншими активними операціями згідно із законодавством, включаючи нараховані за всіма цими операціями проценти та комісії», затвердженої розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 01.03.2011 р. №111 та постанови Кабінету Міністрів України «Про стан фінансово-бюджетної дисципліни, заходи щодо посилення боротьби з корупцією та контролю за використанням державного майна і фінансових ресурсів» від 29.11.06 р. №1673. Установою прийняте рішення по не нарахуванню резервів по заборгованості ПАТ КБ «Надра». Таке рішення Установою прийнято з урахуванням вірогідності погашення заборгованості ПАТ КБ «Надра» перед Установою.

Загальна сума резерву сумнівних боргів станом на кінець дня 31.12.2011 року становить 7 160 тис. грн., в тому числі:

- на суму заборгованості по простроченому фінансовому кредиту АКБ «Трансбанк» - 4 067 тис. грн.;

- на суму заборгованості по простроченим іпотечним кредитам фізичних осіб - 3 093 тис. грн.

**Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом** відображає:

- переплату до бюджету податку на прибуток підприємств у сумі 5 447 тис. грн.;

- переплату за розрахунками з інших обов'язкових платежів у сумі 1 тис. грн.

**Дебіторська заборгованість за розрахунками із нарахованих доходів відображає:**

- нараховані відсотки за фінансовим кредитом ПАТ КБ «Надра» – 187 373 тис. грн.,
- нараховані відсотки за іпотечними кредитами – 9 030 тис. грн.

**Інша поточна дебіторська заборгованість відображає:**

- передплата за договорами з придбання об'єктів житлового призначення у відповідності до розпоряджень Кабінету Міністрів України – 21 069 тис. грн.;
- заборгованість за претензіями, що визнані в судовому порядку – 169 504 тис. грн.;
- заборгованість по іншим договорам відступлення права вимоги – 21 141 тис. грн.;
- заборгованість фонду соціального страхування по лікарняним виплатам – 17 тис. грн.;
- передплата постачальникам за товари, роботи, послуги – 7 тис. грн.;
- заборгованість Пенсійного фонду по ЄСВ - 56 тис. грн.;
- інші – 19 тис. грн.

**Грошові кошти та їх еквіваленти у національній валюті** – грошові кошти, які знаходяться на рахунках в установах банків у національній валюті на кінець періоду, що перевіряється. Сума залишків грошових коштів підтверджується інформацією, отриманою з виписок по банківським рахункам Установи.

**Витрати майбутніх періодів** у сумі 82 тис. грн. - витрати, які понесені у зв'язку зі сплатою страхових внесків, пов'язаних із страхуванням відповідальності водіїв Установи та майна Установи, та витрати на підписку періодичних видань на 2012 рік.

*Інформація щодо зобов'язань Установи*

Зобов'язання Установи, представлені у фінансовому звіті Установи станом на кінець дня 31.12.2011 р., класифіковані і оцінені відповідно до вимог Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України.

Склад зобов'язань на 31.12.2011 р. має наступну структуру:

**Забезпечення наступних виплат і платежів**

Забезпечення виплат персоналу – 1 014 тис. грн. Ця сума є резервом з забезпечення виплат відпусток працівників Установи.

**Довгострокові зобов'язання**

Інші довгострокові фінансові зобов'язання, відображені у фінансовому звіті згідно облікової політики Установи у сумі 1 200 000 тис. грн., є вартістю іменних відсоткових облігацій в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, які забезпечені Державними гарантіями, наданими Кабінетом Міністрів України (№ 28000-04/194 від 30.11.2007 р. та № 28020-02/151 від 30.12.2008 р.).

**Поточні зобов'язання**

- поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, відображена у фінансовому звіті у сумі 807 500 тис. грн.;
- кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги - у сумі 4 435 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів – у сумі 123 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом – у сумі 3 383 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками зі страхування – у сумі 8 тис. грн.;
- поточні зобов'язання з оплати праці – у сумі 33 тис. грн.
- інші поточні зобов'язання – у сумі 63 тис. грн.

**Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями** є заборгованістю Установи, яка виникла в наслідок розміщення власних іменних відсоткових облігацій в кількості 8 075 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 807 500 тис. грн., які забезпечені Державними гарантіями, наданими Кабінетом Міністрів України (№ 28000-04/219 від 19.12.2006, № 28000-04/194 від 30.11.2007 р.)

**Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги** відображає заборгованість перед постачальниками первинного житла, призначеного для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання в сумі 1 916 тис. грн. та заборгованість по нарахованих відсотках по облігаціях в сумі 2 519 тис. грн.

**Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів** відображають:

- зобов'язання, пов'язані з переплатою процентів за договорами іпотечних кредитів, відносно яких Установа має права вимоги – 5 тис. грн.;
- зобов'язання, пов'язані з переплатою основного боргу за договорами іпотечних кредитів, відносно яких Установа має права вимоги – 14 тис. грн.;
- зобов'язання, пов'язані з розподілом платежів за іпотечними кредитами, які надійшли загальною сумою – 104 тис. грн.;

**Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом** відображають:

- зобов'язання по розрахункам за нарахованими дивідендами на користь Держави – 3 383 тис. грн

**Поточні зобов'язання за розрахунками зі страхування** відображають зобов'язання з розрахунків з пенсійного забезпечення.

**Поточні зобов'язання за розрахунками з оплати праці** відображають зобов'язання з розрахунків з оплати праці.

**Інші поточні зобов'язання** відображають:

- зобов'язання по розрахункам з постачальниками та підрядниками – 63 тис. грн.;

#### *Інформація про власний капітал*

Розмір **статутного капіталу** Установи на кінець дня 31.12.2011 р. становить 2 200 000 тис. грн., який встановлено відповідно Статуту Установи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 р. № 768 (в редакції постанови КМ України від 11.10.2010 року № 912), та зареєстрований Подільською районною у місті Києві державною адміністрацією 28.07.2009 р. за № 1 071 105 0014 001349 та змін до Статуту Установи, що затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2010 р. № 912 та зареєстровані Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 22.10.2010 р. за № 1 074 105 0023 034250. Статутний капітал сплачено в повному обсязі.

**Інший додатковий капітал** становить 15 тис. грн. і є безоплатно отриманими необоротними матеріальними активами.

**Резервний капітал** Установи дорівнює 5 318 тис. грн. і розподілений за наступними напрямками:

- фонд матеріального стимулювання – 20 тис. грн.;
- фонд фінансування заходів зміцнення матеріально-технічної бази Установи – 419 тис. грн.;
- резервний фонд Установи – 4 879 тис. грн. У періоді, що перевіряється відбулося збільшення резервного фонду на 2 078 тис. грн. за рахунок прибутку, отриманого Установою у



2011 р. Підставою для збільшення резервного фонду є положення, викладені у Статуті Установи.

**Нерозподілений прибуток** Установи станом на кінець дня 31.12.2011 року становить 48 078 тис. грн.

Нерозподілений прибуток – це залишок прибутку звітного 2011 року після сплати дивідендів власникам (Державі) в сумі 6 235 тис. грн. та відрахувань до резервного фонду в сумі 2 078 тис. грн. В звітному 2011 році нерозподілений прибуток був зменшений на суму коригувань помилок минулих звітних періодів та переоцінки статей фінансових звітів на 159,8 тис. грн. відповідно до рішень інвентаризаційної комісії ДПУ від 30.03.2011 р., комісії ДПУ з розгляду питань скорочення та списання дебіторської та кредиторської заборгованості підприємств від 31.03.2011 р., рішення Комітету по управлінню активами та пасивами №4 від 31.03.2011 року, рішення кредитно-інвестиційного Комітету №96 від 29.12.2011 по виявленню помилок минулих років в частині завищення вартості основних засобів та амортизації, зменшення витрат минулих років по комісійній винагороді за обслуговування іпотечних кредитів та коригування на цю суму кредиторської заборгованості.

Всі показники власного капіталу фінансового звіту станом на кінець дня 31.12.2011 р. , з урахуванням питань, які зазначені в звіті щодо фінансової звітності Установи, визначені і оцінені відповідно до вимог Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України та діючого законодавства України.

Розмір **Власного капіталу** Установи станом на кінець дня 31.12.2011 р. становить 2 253 411 тис. грн.

#### *Інформація щодо чистих активів Установи*

Чисті активи Установи станом на кінець звітного періоду дорівнюють 2 253 411 тис. грн.

Оскільки Установа не є господарським товариством, то до неї не застосовуються вимоги Цивільного законодавства, щодо розміру чистих активів та статутного капіталу.

#### *Інформація щодо забезпечення випуску цінних паперів відповідно до законодавства України*

Станом на 31.12.2011 року Установою розміщені:

- іменні відсоткові облігації загальною номінальною вартістю 1 000 000 000 грн. серій K-Y в повному обсязі забезпечені державною гарантією № 28000-04/194 від 30.11.2007 р.

- іменні відсоткові облігації загальною номінальною вартістю 1 000 000 000 грн. серій Z-W2 в повному обсязі забезпечені державною гарантією № 28020-02/151 від 30.12.2008 р.

#### *Інформація щодо відповідності іпотечного покриття іпотечних облігацій даним реєстру іпотечного покриття відповідно до законодавства України*

Інформація наведена на дату закінчення останнього процентного періоду - 22.08.2011 року.

1. Не виявлено невідповідності вимогам Національного банку України іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття, які було класифіковано як стандартні або під контролем. Питома вага активів у складі іпотечного покриття, які було обґрунтовано віднесено до категорій стандартні або під контролем, становить 100 %.

2. Не виявлено фактів не підтвердження реєстрації інформації про обтяження нерухомого майна за договорами іпотеки, які включені до іпотечного покриття, та не підтвердження фактів внесення відповідних відомостей до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна або до іншого реєстру, у якому відповідно до законодавства підлягає реєстрації інформація щодо заборони відчуження нерухомого майна.

3. Не виявлено фактів включення до іпотечного покриття іпотечних активів за якими відсутні договори страхування нерухомого майна, які є предметом іпотеки за іпотечними договорами, які включені до іпотечного покриття, або за якими страховальник чи умови договорів страхування не відповідають вимогам чинного законодавства.

4. Не виявлено невідповідності предметів іпотеки за іпотечними активами, які включені до складу іпотечного покриття та не відповідають вимогам чинного законодавства.

5. Не виявлено невідповідності вимогам чинного законодавства співвідношення основної суми боргу за забезпеченими іпотекою зобов'язаннями, які включені до складу іпотечного покриття, до оціночної вартості предмету іпотеки.

6. Питома вага іпотечних активів, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою нерухомого майна житлового призначення становить 100 %.

#### *Інформація щодо чистого прибутку*

Доходи та витрати Установи класифіковані і оцінені відповідно до вимог Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України.

Чистий прибуток Установи за звітний період становить 41 568 тис. грн.

При цьому структура доходів Установи має наступний вигляд:

- доход (виручка) від реалізації послуг – 205 739 тис. грн.;
- інші операційні доходи (проценти, що нараховуються на залишки грошових коштів на рахунках Установи, штрафи, пені, отримані за кредитними операціями) – 82 359 тис. грн.;
- інші фінансові доходи (доходи від володіння ОВДП та інших боргових зобов'язань) – 67 359 тис. грн.;
- інші доходи (операції з ОВДП) - 1 654 248 тис. грн.;
- дохід з податку на прибуток від звичайної діяльності – 21 859 тис. грн.

Структура витрат Установи має наступний вигляд:

- собівартість реалізованих послуг (виплата процентів за розміщеними облігаціями, комісійна винагорода банків за обслуговування іпотечних кредитів, витрати на оформлення операцій з викупу іпотечних кредитів та розміщення облігацій, витрати на викуп цінних паперів) – 316 159 тис. грн.;
- адміністративні витрати – 25 629 тис. грн.;
- інші операційні витрати – 2 754 тис. грн.;
- інші витрати (операції з ОВДП) – 1 645 454 тис. грн.

Станом на кінець дня 31.12.2011 року інші операційні витрати представлені в сумі 2 754 тис. грн. та складаються з: витрат на формування резерву сумнівних боргів в сумі 2 093 тис. грн.; витрат на сплату внесків до профспілки ДПУ в сумі 627 тис. грн.; інших операційних витрат в сумі 34 тис. грн.

Дохід з податку на прибуток Установа визначила в сумі 21 859 тис. грн. Ці доходи є результатом визнання відстрочених податкових активів при перенесенні податкових збитків Установи на наступні звітні періоди.

#### *Інформація про коригування фінансової звітності*

В звітному 2011 році відповідно до рішень: інвентаризаційної комісії Установи від 30.03.2011 р.; комісії ДПУ з розгляду питань скорочення та списання дебіторської та кредиторської заборгованості підприємств від 31.03.2011 р.; рішення Комітету по управлінню активами та пасивами №4 від 31.03.2011 року; рішення кредитно-інвестиційного Комітету №96 від 29.12.2011 р., були виправлені помилки минулих років в частині завищення вартості основних засобів та суми амортизації, зменшено витрати минулих років на суму 275,2 тис. грн. по комісійній винагороді за обслуговування іпотечних кредитів та відкориговано на цю суму кредиторську заборгованість.

Виправлення помилок за рахунок нерозподіленого прибутку було здійснено на загальну суму 159,8 тис. гривень.

### *Коригування статей фінансових звітів*

В звітному 2011 році була здійснена переоцінка статей фінансової звітності відповідно до рішень: інвентаризаційної комісії ДДУ від 30.03.2011 р.; комісії ДДУ з розгляду питань скорочення та списання дебіторської та кредиторської заборгованості підприємств від 31.03.2011 р.; рішення Комітету по управлінню активами та пасивами №4 від 31.03.2011 року; рішення кредитно-інвестиційного Комітету №96 від 29.12.2011 р. по виявленим помилкам минулих років в частині завищення вартості основних засобів та амортизації, зменшення витрат минулих років на суму 275,2 тис. грн. по комісійній винагороді за обслуговування іпотечних кредитів та коригування на цю суму кредиторської заборгованості.

Установою в звітному періоду 2011 року були зроблені наступні коригування вхідного сальдо Балансу:

Рядок Балансу 010 графа 3 збільшено на 8,8 тис. грн.

Рядок Балансу 012 графа 3 зменшено на 8,8 тис. грн.

Рядок Балансу 020 графа 3 зменшено на 59,8 тис. грн.

Рядок Балансу 030 графа 3 зменшено на 244,2 тис. грн.

Рядок Балансу 031 графа 3 зменшено 202,6 тис. грн.

Рядок Балансу 031 графа 3 збільшено 41,6 тис. грн.

Рядок Балансу 210 графа 3 (рах.375) зменшено на 343,2 тис. грн.

Рядок Балансу 330 графа 3 (рах.424) зменшено на 262,4 тис. грн. та збільшено 63,6 тис. грн.

Рядок Балансу 350 графа 3 (рах.441) зменшено на 343,2 тис. грн., зменшено 63,6 тис. грн., збільшено 247 тис. грн.

Рядок Балансу 540 графа 3 (рах.6816) зменшено на 275,2 тис. грн.

Рядок Балансу 610 графа 3 (рах.631, 651, 66) зменшено на 7,5 тис. грн., зменшено на 0,6 тис. грн., збільшено на 3,5 тис. грн.

Відкоригований Рядок Звіту про фінансові результати 170 графа 4 (минулий 2010 рік) на 159,8 тис. гривень.

### *Інформація про стан виконання зобов'язань за борговими та іпотечними цінними паперами*

Протягом звітного періоду, Установа своєчасно і в повному обсязі виконувала свої зобов'язання з виплати доходу за іменними відсотковими облигаціями серій А-І, К-У та Z-W2 та за звичайними іпотечними облигаціями серій G та А відповідно до проспекту емісії цих облигацій.

Установа здійснила погашення раніше випущених іменних відсоткових облигацій серій А-І та звичайних іпотечних облигацій серій G та А:

- Іменні відсоткові облигації загальною номінальною вартістю 992 500 000 грн. серій А-І в повному обсязі забезпечені державною гарантією № 28000-04/219 від 19.12.2006 р.

- Звичайні іпотечні облигації серій G та А загальною номінальною вартістю 50 000 000 грн. які були забезпечені іпотечними активами.

Станом на кінець дня 31.12.2011 року в обліку Установи враховується зобов'язання по погашенню іменних відсоткових облигацій серії І номінальною вартістю 7 500 000 грн. Зобов'язання з погашення цих облигацій пов'язано з блокуванням (обтяжені зобов'язаннями) ПАТ «Національний депозитарій» в зв'язку з тим, що вищевказані облигації не були перераховані власником (ВАТ КБ «Фінанси та кредит») на емітентський рахунок Установи в НДУ, що підтверджено «Зведеним обліковим реєстром власників цінних паперів» станом на 21.12.2011 року. Станом на 31.12.2011 р. змін стосовно погашення облигацій ДДУ серії «І» (в кількості 75 штук) не відбулося.

Станом на 31.12.2011 року реєстрація випуску Установою іменних відсоткових облигацій серії І чинна.



Розпорядженням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 18 січня 2012 року № 8- С – О скасовано реєстрацію випуску облігацій підприємств іменних, відсоткових, з додатковим забезпеченням серії «G» ДПУ та анульовано свідоцтво про реєстрацію облігацій підприємств іменних, відсоткових, з додатковим забезпеченням серії «G» ДПУ від 19 грудня 2006 року № 792/2/06, видане Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку 25 вересня 2007 року, у зв'язку із погашенням 20 грудня 2011 року облігацій підприємств іменних, відсоткових, з додатковим забезпеченням серії «G» ДПУ;

Розпорядженням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 18 січня 2012 року № 9- С – О скасовано реєстрацію випуску облігацій підприємств іменних, відсоткових, з додатковим забезпеченням серії «H» ДПУ та анульовано свідоцтво про реєстрацію облігацій підприємств іменних, відсоткових, з додатковим забезпеченням серії «H» ДПУ від 19 грудня 2006 року № 793/2/06, видане Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку 23 жовтня 2007 року, у зв'язку із погашенням 21 грудня 2011 року облігацій підприємств іменних, відсоткових, з додатковим забезпеченням серії «H» ДПУ.

*Інформація про дії, які відбулися протягом звітного періоду та можуть вплинути на фінансово-господарський стан Установи*

Зміна посадових осіб в Установі протягом 2011 року не здійснювалась. Інших фактів, які відбулися протягом звітного періоду та можуть вплинути на фінансово-господарський стан емітента та призвести до значної зміни вартості його цінних паперів, визначених частиною першою статті 41 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» нами не встановлено.

01 березня 2012 року

Додаток (фінансовий звіт Установи):

- Баланс станом на 31.12.11 року;
- Звіт про фінансові результати за 2011 рік;
- Звіт про рух грошових коштів за 2011 рік;
- Звіт про власний капітал за 2011 рік;
- Примітки до річної фінансової звітності за 2011 рік.

**Директор**  
**ТОВ «Аудиторська фірма «Актив-аудит»**

Сертифікат аудитора №006503, виданий згідно з рішенням Аудиторської палати України № 197/2 від 18.12.2008 р.  
Свідоцтво про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які одноособово надають аудиторські послуги від 30.03.2001р. №2315 (продовжено рішенням АПУ №228/4 від 24.02.2011р. до 24.02.2016 р.)  
Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторів та аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, що здійснюють діяльність на ринку цінних паперів від 19.07.07р. Серія АБ №000527  
Ідентифікаційний код 30785437  
Місцезнаходження: м.Київ, вул.Генерала Наумова, 23-б



**Мінщенко В.М.**

**Аудитор**

Сертифікат аудитора №004386, виданий згідно з рішенням Аудиторської палати України № 95 від 31.10.2000 р.  
Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторів та аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ від 17.11.11р. Серія А №001827

**Буянов С.А.**