

Титульний аркуш

29.04.2021

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/17/12 (13-мінами) (далі - Положення).

Голова правління
(посада)



(підпис)

Притула Єгор Михайлович
(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2020 рік

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, Україна, Печерський р-н, м. Київ, бульвар Лесі Українки, 34
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 207-14-14, (044) 207-14-13
6. Адреса електронної пошти: office@ipoteka.gov.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): Засідання наглядової ради емітента не проводилося,
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

(URL-адреса сторінки)

(дата)

Зміст

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

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	
4. Інформація щодо корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	X
8. Штрафні санкції щодо емітента	
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	X
2) інформація про посадових осіб емітента	X
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	X
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	X
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	X
2) інформація про розвиток емітента	X
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	X
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	X
- інформація про схильність емітента до цінних ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	X
4) звіт про корпоративне управління	X
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	X
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	X
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	X
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	X
- інформація про наглядову раду	X
- інформація про виконавчий орган	X
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента	X
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	X
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	X
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	X
- повноваження посадових осіб емітента	X
12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій	
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій	
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)	
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність	X

публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру

1) інформація про випуски акцій емітента	X
2) інформація про облігації емітента	
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери емітента	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	X
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. 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	
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента	X
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація про вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X
31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)	
32. Твердження щодо річної інформації	X
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента	
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом	X
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду	X
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій	
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття	
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям	
2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду	
3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття	
4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду	

- 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів
41. Основні відомості про ФОН
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН
45. Правила ФОН
46. Примітки:

"Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб" не заповнені, оскільки протягом звітного року Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких об'єднань підприємств. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнена, оскільки згідно Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні" цінні папери, емітовані Державною іпотечною установою, визначення рейтингової оцінки не потребують. "Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента" не заповнена, оскільки у Державної іпотечної установи відсутні філіали та відокремлені структурні підрозділи. "Штрафні санкції емітента" не заповнена, оскільки штрафні санкції у 2020 році становили 168 грн, тобто несуттєві." Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій ", "Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)", "Інформація про загальні збори акціонерів ", "Опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента", "Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента", "Інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента", "Інформація про випуски акцій емітента ", "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами", "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента ", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента", "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", "Інформація про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість (далі - правочини із заінтересованістю), або про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів та відомості про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю", "Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента." - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнена оскільки установа не здійснювала випуск інших цінних паперів, крім облігацій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки установа не випускала цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. 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 будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів" - не заповнена, оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження. "Інформація щодо вартості чистих активів емітента"- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством або товариством з обмеженою відповідальністю. "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 14.11.2019 № 294-IX "Про Державний бюджет України на 2020 рік" (із змінами) оприлюднено:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-20#n2>. "Інформація про випуски іпотечних облігацій", "Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття", "Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття" - не заповнені, оскільки Державна іпотечна установа у звітному періоді не здійснювала випуски іпотечних облігацій. "Інформація про випуски іпотечних сертифікатів", "Інформація щодо реєстру іпотечних активів", "Основні відомості про ФОН", "Інформація про випуски сертифікатів ФОН", "Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН", "Розрахунок вартості чистих активів ФОН", "Правила ФОН" - не заповнені, оскільки Державна іпотечна установа не здійснювала випуски іпотечних сертифікатів та сертифікатів ФОН. На дату подання річної інформації засідання наглядової ради емітента, в порядок денний якого включено питання щодо затвердження річної інформації, не проведено в зв'язку із карантинном, установленим Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2. Про прийняте рішення та затвердження річної інформації буде додатково повідомлено емітентом на власному сайті та у загальнодоступній інформаційній базі НКЦПФР

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Державна іпотечна установа

2. Скорочене найменування (за наявності)

ДІУ

3. Дата проведення державної реєстрації

28.12.2004

4. Територія (область)

м.Київ

5. Статутний капітал (грн)

2 355 659 719,85

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

100

7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

101

9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

64.92 - Інші види кредитування

64.91 - Фінансовий лізинг

64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

10. Банки, що обслуговують емітента

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

АБ "Укргазбанк", МФО 320478

2) IBAN

UA613204780000000002650180354

3) поточний рахунок

UA613204780000000002650180354

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

-, МФО -

5) IBAN

-

6) поточний рахунок

-

11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
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	
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	
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 Державній іпотечній 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.			

16. Судові справи емітента

№ з/п	Номер справи	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги	Стан розгляду справи
1	914/3218/15	Господарський суд Львівської області	Державна іпотечна установа	ТОВ "Танк Транс"	ФГВФО	Стягнення заборгованості за кредитним договором в розмірі 36 834 160,99 євро (879 231 422,83 грн.)	12.02.2020 року рішенням суду у задоволенні вимог ДІУ відмовлено
Опис:							
відсутні							
2	911/2936/14	Північний апеляційний господарський суд	Державна іпотечна установа	ТОВ "КПМК-2", ПАТ "Автокразбанк"	ФГВФО	Майнові вимоги про звернення стягнення на предмет іпотеки на суму 45,3 млн. грн.	Постановою північного апеляційного господарського суду від 26.02.2020 р . у задоволенні позовних вимог ДІУ відмовлено.
Опис:							
відсутні							
3	910/19158/16	Господарський суд міста Києва	Державна іпотечна установа	ПАТ "КБ "Надра"	ФГВФО, НБУ	про стягнення 333 203 261 грн	Ухвалою господарського суду міста Києва від 02.06.2020 р між сторонами по справі затверджено мирову угоду.
Опис:							
відсутній							

XI. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

На 01 січня 2020 року діяла організаційна структура, затверджена постановою правління 437/1 від 09.12.2019 року.

Станом на 01 січня 2020 року в штатному розписі нараховувалось 125 посад, з них вакантних 22 посади. На 31 грудня 2020 року штат становив 137 посади, з них вакантних 24 посади.

Станом на 31 грудня 2020 року Державна іпотечна Установа мала таку організаційну структуру:

- Т.в.о. голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Головний бухгалтер
- Радник голови правління
- Прес-секретар (функції: здійснює практичні заходи щодо проведення прес-конференцій, брифінгів, "круглих столів" та зустрічей за участю керівництва, а також здійснює інформаційне супроводження цих заходів, відповідає за інформаційне наповнення офіційної веб-сторінки Установи, здійснює оприлюднення публічної інформації та підготовку відповідей на запити про надання публічної інформації)
- Уповноважений з антикорупційної діяльності (функції: розроблення, організація та контроль за проведенням заходів щодо запобігання правопорушенням, пов'язаним з корупцією, організація роботи з оцінки корупційних ризиків у діяльності установи, підготовки заходів щодо їх усунення, практична реалізація Антикорупційної програми Установи)
- Відповідальний працівник за проведення фінансового моніторингу (функції: забезпечення взаємодії установи із ДСФМУ, НБУ, СБУ з питань дотримання законодавства у сфері ПБК/ФТ, забезпечення проведення первинного фінансового моніторингу в установі, розроблення та оновлення внутрішніх документів ДІУ з питань фінансового моніторингу, підготовка персоналу щодо виконання вимог законодавства у сфері ПБК/ФТ шляхом проведення освітньої та практичної роботи)
- Служба внутрішнього аудиту (функції: перевірка та оцінка системи внутрішнього контролю і системи управління ризиками Установи та надання рекомендацій з їх вдосконалення; перевірка законності проведення фінансових та інших господарських операцій; перевірка та оцінка повноти та достовірності фінансової та іншої звітності Установи).
- Департамент активних операцій (функції: сприяння подальшому розвитку ринку довгострокового іпотечного кредитування шляхом організації та проведення рефінансування первинних іпотечних кредиторів-банків та моніторинг за обслуговуванням іпотечних кредитів, переданих ДІУ на обслуговування до обслуговуючих банків відповідно до Стандартів ДІУ, розробка та реалізація лізингових програм із забезпечення житлом громадян України).
- Управління по роботі з проблемними боргами (функції: здійснення заходів для погашення проблемної заборгованості, ведення справ боржників, заборгованість яких віднесено до проблемної, здійснює контроль залишків на рахунках обліку проблемної заборгованості в програмному комплексі "ІС Підприємство", здійснює контроль за надходженням платежів в рахунок погашення проблемної заборгованості).
- Департамент правового та адміністративного забезпечення (функції: організація правової роботи, спрямованої на правильне застосування, неухильне дотримання та запобігання невиконанню вимог актів законодавства, інших нормативних документів Установою, його керівниками, працівниками під час виконання покладених на них завдань і функціональних обов'язків; забезпечення розробки пропозицій щодо удосконалення законодавчого та нормативного регулювання діяльності Установи, а також порядку (механізму) надання фінансових послуг у сфері фінансового лізингу, іпотечного кредитування та рефінансування; участь у формуванні та забезпеченні реалізації статутної діяльності Установи; захист прав та інтересів ДІУ в судах всіх юрисдикцій та рівнів; ведення роботи з правоохоронними органами; організація діловодства в Установі; організація та забезпечення діяльності керівних та інших колегіальних органів Установи; підготовка юридичних висновків та роз'яснень пов'язаних з реалізацією основної діяльності Установи; юридичне супроводження реалізації державної програми щодо забезпечення окремих верств населення житлом на умовах фінансового лізингу; участь в роботі колегіальних інститутів при органах державної влади з метою надання пропозицій щодо покращення норм чинного законодавства, правозастосування яких пов'язане із реалізацією ДІУ своїх статутних завдань; координація стратегії роботи з персоналом та окремими кадровими програми Установи, участь у формуванні корпоративної культури установи, організаційної структури, стратегічного розвитку, організаційна та методична підтримка засобів масової інформації у створенні матеріалів щодо діяльності установи, її керівництва та структурних підрозділів).

-Управління касових операцій (функції: здійснення операцій з формування ресурсної бази ДІУ; залучення та розміщення фінансових ресурсів на фінансовому ринку у відповідності з рішеннями правління ДІУ; управління коштами на поточних рахунках ДІУ та ведення платіжного календаря ДІУ; організація випусків цінних паперів, розробка проспектів емісій, меморандумів про випуски цінних паперів ДІУ; документальне супроводження операцій ДІУ з цінними паперами).

-Відділ "Проектний офіс" (функції: планування і контроль портфеля проектів, впровадження і розвиток інформаційних систем планування і моніторингу проектів, формування системи звітності по проектам. Розробка та впровадження нормативних документів, що регулюють нові напрямки діяльності установи. Аналіз діючих процесів діяльності Установи та в разі необхідності ініціювання внесення змін та доповнень до таких процесів.)

-Відділ безпеки (функції: здійснення заходів, необхідних для забезпечення фінансово-економічної та інформаційної безпеки установи; організація надійної фізичної охорони приміщень Установи, моніторинг безпеки комп'ютерної інформаційної системи установи; забезпечення та контроль виконання заходів щодо запобігання корупції в Установі та її самостійних структурних підрозділах).

-Відділ кадрів (функції: кадрове забезпечення діяльності Установи, в т.ч. ведення кадрового обліку і діловодства, підготовка, облік та зберігання наказів з основної діяльності).

Відділ бухгалтерського обліку та звітності (функції: організація і ведення бухгалтерського обліку фінансово-господарської діяльності Установи; складання та надання в установлені строки фінансової, статистичної та податкової звітності).

-Відділ ризиків (функції: управління, оцінка, моніторинг та контроль системи управління ризиків Установи).

-Планово-економічний відділ (функції: складання перспективних, річних і поточних планів фінансово-господарської діяльності Установи, розробка інвестиційної програми та програми капітальних вкладень та контроль за станом їх виконання; аналіз і оцінка ефективності та доходності діяльності установи; складання кошторисів витрат установи та контроль за їх виконанням).

-Управління інформаційних технологій (функції: управління інформаційними потоками, своєчасне надання інформації кінцевим користувачам, створення та адміністрування мережі обміну даними, впровадження автоматизованих систем управління, розробка програмного забезпечення для автоматизації обліку та виробничих процесів Установи).

-Операційний відділ (функції: проведення операційної діяльності Установи, тобто процесів, пов'язаних з здійсненням платежів Установи та розподілом за призначенням платежів, отриманих установою; перевірка результатів розподілу; здійснення внутрішнього контролю при проведенні операцій).

-Господарський відділ (функції: забезпечення матеріально-технічного та господарського обслуговування діяльності Установи).

-Архів (функції: забезпечення ведення архівної справи).

-Служба охорони праці (функції: забезпечення безпечних умов праці працівників установи).

Дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів у структурі Державної іпотечної установи немає.

Протягом 2020 року відбулися наступні зміни в організаційній структурі:

17.06.2020 р. були внесені зміни до організаційної структури та штатного розпису, а саме: було введено посади уповноваженого з антикорупційної діяльності та відповідального працівника за проведення фінансового моніторингу.

01.09.2020 р. були внесені зміни до організаційної структури, а саме: скасовано "управління внутрішнього аудиту", створено "службу внутрішнього аудиту".

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Інформація про фонд оплати праці та чисельність працівників

Показник	2020 р.
За період	51 759
Фонд оплати праці - всього (тис.грн.)	101
Середньооблікова чисельність працівників - всього	

Показники	Період
Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу -	101 особи на 31.12.2020
Середня чисельність позаштатних працівників -	0
Зовнішні сумісники -	0
На умовах неповного робочого часу -	0 особи

За період 2020 року фонд оплати праці в порівнянні з 2019 роком зріс на 15 835,5 тис. грн.

Для забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента у 2020 році проводилось підвищення кваліфікації та навчання працівників (всього 17 осіб):

- ПрАТ "ВНЗ Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікації" навчання керівників фінансових компаній - 1 людина;
- Навчальний заклад комунальної форми власності "Навчальний - виробничий центр "Професіонал" навчання та перевірка "Правил пожежної безпеки", знань із загальних питань охорони праці та "Правил охорони праці на автомобільному транспорті" - 4 людини;
- ТОВ "Інститут післядипломної освіти та бізнесу" послуги з професійної підготовки у сфері підвищення кваліфікації навчання (головний бухгалтер) - 1 людина;
- "Київський національний торговельно - економічний університет" навчання на курсах "Публічні закупівлі" - 1 людина;
- Державний заклад післядипломної освіти "Академія фінансового моніторингу" надання послуг підвищення кваліфікації відповідальних працівників суб'єктів первинного фінансового моніторингу - 3 людини;
- ТОВ "Інститут післядипломної освіти та бізнесу" навчання МСФЗ - 6 людей;
- ТОВ "Інститут електронних закупівель" навчання «публічні закупівлі» - 1 людина

Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання

Протягом звітної року Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких об'єднань підприємств.

Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності

Установа не здійснює спільну діяльність з іншими організаціями.

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітної періоду, умови та результати цих пропозицій

Пропозиції щодо реорганізації не поступали.

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)

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;
- 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 для фінансових активів (коштів на поточних рахунках, депозитах, придбаних державних цінних паперів, кредитів, операцій з фінансового лізингу, договорів фінансової гарантії, іншої дебіторської заборгованості тощо), до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків.

Очікувані кредитні збитки - це зважена за ймовірністю оцінка кредитних збитків (тобто теперішня вартість усіх недоотриманих сум грошових коштів за весь очікуваний строк дії фінансового інструмента). Недоотримані суми грошових коштів - це різниця між грошовими потоками, що належать до сплати Установі згідно з договором, і грошовими потоками, одержання яких Установа очікує. Оскільки очікувані кредитні збитки враховують суму і строковість платежів, кредитний збиток виникає навіть у тому разі, коли Установа очікує одержання платежу в повному обсязі, але пізніше договірного строку його сплати.

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.

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 ефективної 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

Установа застосовує спрощений метод щодо короткострокової оренди (строк якої менше або дорівнює 12 місяців) та/або оренди, за якою базовий актив має низьку вартість (не більше 30 тис. грн.). В такому випадку актив з права користування та орендне зобов'язання в балансі не визнаються. Орендні платежі визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. До первісної вартості активу включаються прямі витрати та витрати на відновлення активу. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (https://bank.gov.ua/files/Procentlastb_KR) (Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)). Ставка відсотка в оренді - це відсоткова ставка довгострокового кредитування, яку заплатила б Установа, щоб запозичити на строк оренди необхідні кошти для отримання активу у вигляді права на користування за подібних економічних умов.

Установа як орендар, відповідно до договору оренди (акту приймання-передачі нежилого приміщення, іншого активу - далі базовий актив), визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди більше 12 місяців в обмін на компенсацію. На дату початку оренди в бухгалтерському обліку Установи визнається актив з права користування та орендне зобов'язання. Актив з права користування оцінюється за собівартістю (первісною вартістю), яка включає в себе:

- суму первісної оцінки орендного зобов'язання;
- орендні платежі, які отримані на дату початку оренди, за вирахуванням отриманих знижок до оренди;
- первісні прямі витрати;
- оцінку витрат з демонтажу базового активу, відновлення активу до стану, що вимагається строками та умовами оренди.

На дату початку оренди Установа оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи ставку відсотка в оренді. Для подальшої оцінки активу з права користування застосовується модель обліку за первісною вартістю (собівартістю) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання. Якщо актив списаний до нуля, подальше зменшення в результаті переоцінки зобов'язання відображається в прибутках і збитках. Балансова вартість активу у формі права користування коригується на суму переоцінки зобов'язання по оренді, крім випадків, коли ця балансова вартість вже була знижена до нуля або вказана зміна зобов'язання по оренді пов'язана із змінним орендним платежем, який не залежить від того чи іншого індексу або ставки. Актив з права користування амортизується з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з правом користування або кінець строку оренди (з урахуванням можливих пролонгацій). Змінні орендні платежі, які залежать від ставки/індексу (наприклад, інфляція, процентні ставки, ринкові ціни) включаються в зобов'язання по оренді. Орендні платежі не включають витрати на обслуговування, податки, що сплачуються або компенсуються орендодавцю, страхування.

Після дати початку оренди орендне зобов'язання оцінюється таким чином:

- а) збільшуючи балансову вартість на відсоткові витрати за фінансовим орендним зобов'язанням;
- б) зменшуючи балансову вартість на суми здійснених орендних платежів; та
- в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою перегляду фіксованих платежів.

Після дати початку оренди Установа визнає у прибутку/збитку такі обидві складові:

- а) відсоток за орендним зобов'язанням; та
- б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання періоду.

Амортизація об'єкту оренди (базового активу) нараховується із застосуванням прямолінійного методу. При оприбуткуванні капітальних інвестицій в орендовані основні засоби строк корисного використання визначається як строк оренди.

(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.

Відповідно до МСФЗ Установа класифікує передачу нерухомого майна у фінансовий лізинг як операції з фінансової оренди. В момент передачі базового активу в оренду Установа визнає дохід від реалізації переданого активу і одночасно відображає в бухгалтерському обліку дебіторську заборгованість у сумі, що дорівнює чистій інвестиції в оренду. Для первісної оцінки вартості чистої інвестиції в оренду, керівництво Установи використовує відсоткову ставку, що закладена в договорах оренди. Під час подальшої оцінки Установа визнає фінансовий дохід протягом строку оренди на основі моделі, яка відображає сталу періодичну ставку прибутковості на чисті інвестиції орендодавця в оренду. Для зменшення і основної суми боргу, і незаробленого фінансового доходу здійснюється зменшення валових інвестицій в оренду на орендні платежі, які відносяться до облікового періоду.

(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:

а.	Будівлі	20 років
б.	Передавальні пристрої	10 років
в.	Меблі та обладнання	5 років
г.	Комп'ютери	5 років
д.	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".

Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від зменшення корисності. Переоцінка може проводитися кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів.

(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.

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки, за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності. Для переоцінки справедливої вартості нематеріальних активів використовується посилання на активний ринок та переоцінювання здійснюється з достатньою регулярністю, щоб на кінець звітного періоду балансова вартість активу суттєво не відрізнялася від його справедливої вартості.

(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 продажах, 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 продажах 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 оподатковуваною 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 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2020 № 349 "Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України" починаючи з 1 січня 2020 року норматив відрахування до бюджету зменшився з 90 до 80 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства.

Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 80% 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.

Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень

МСФЗ (IFRS) 16 "Оренда" (випущений 13 січня 2016 року і набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 року або після цієї дати).

Стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду. Всі договори оренди призводять до отримання орендарем права використання активу з моменту початку дії договору оренди, а також до отримання фінансування, якщо орендні платежі здійснюються протягом періоду часу. Відповідно до цього, МСФЗ (IFRS) 16 скасовує класифікацію оренди в якості операційної або фінансової, як це передбачається МСФЗ (IAS) 17, і замість цього вводить єдину модель обліку операцій оренди для орендарів. Орендарі повинні будуть визнавати: (а) активи і зобов'язання по відношенню до всіх договорів оренди з терміном дії понад 12 місяців, за винятком випадків, коли вартість об'єкта оренди є незначною; і (б) амортизацію об'єктів оренди окремо від відсотків по орендним зобов'язанням в звіті про прибутки і збитки. Відносно обліку оренди в орендодавця МСФЗ (IFRS) 16, по суті, зберігає вимоги до обліку, передбачені МСФЗ (IAS) 17. Таким чином, орендодавець продовжує класифікувати договори оренди в якості операційної або фінансової оренди і, відповідно, по-різному відображати їх в звітності. Установа здійснила попередню оцінку впливу відповідного стандарту на фінансову звітність ДІУ. Установа, як орендар, при переході на МСФЗ 16 застосовувала єдину модель обліку операцій оренди.

Установа визнала актив і зобов'язання по відношенню до всіх договорів оренди з терміном дії понад 12 місяців, і амортизацію об'єктів оренди окремо від відсотків по орендним зобов'язанням в звіті про прибутки і збитки. (Примітка 17, 26.2).

Також, вступила в силу Поправка до МСФЗ (IFRS) 16 "Поступки по оренді, зв'язані з пандемією COVID-19" (з 01.06.2020 року) - поправка надає орендаторам спрощення практичного характеру по обліку, пов'язаного з пандемією COVID-19".

Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 23 "Невизначеність при відображенні податку на прибуток" (випущено 7 червня 2017 року і набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 року або після цієї дати).

МСФЗ (IAS) 12 містить керівництво з обліку поточного та відстроченого податку, але не містить рекомендацій про те, як відображати вплив невизначеності. У роз'ясненні уточняється, як застосовувати вимоги визнання і оцінки в МСФЗ (IAS) 12 при наявності невизначеності в відображенні податку на прибуток. Установа повинна вирішити, чи розглядати кожен випадок невизначеності податкового обліку окремо або разом з одним або декількома іншими випадками невизначеності, в залежності від того, який підхід дозволяє найкращим чином прогнозувати дозвіл невизначеності. Установа повинна виходити з припущення про те, що податкові органи будуть проводити перевірку сум, які вони мають право перевіряти, і при проведенні перевірки будуть мати всю повноту знань щодо відповідної інформації. Якщо Установа приходить до висновку про малоймовірність прийняття податковими органами рішення з конкретного питання, щодо якого існує невизначеність при відображенні податку, наслідки невизначеності будуть відображатися у визначенні відповідного оподатковуваного прибутку або збитку, податкових баз, невикористаних податкових збитків, невикористаних податкових пільг або податкових ставок за допомогою використання або найбільш ймовірного значення, або очікуваного значення, в залежності від того, який метод Установа вважає найбільш відповідним для прогнозування дозволу невизначеності. Установа відобразить ефект зміни фактів і обставин або появи нової інформації, що впливає на судження або оціночні значення, використання яких потрібно згідно з роз'ясненням, як зміна облікових оцінок. Приклади змін фактів і обставин або нової інформації, яка може привести до перегляду судження або оцінки, включають, в тому числі, але не обмежуючись цим, перевірки або дії податкових органів, зміни правил, встановлених податковими органами, або закінчення строку дії права податкових органів на перевірку або повторну перевірку конкретного питання щодо відображення податку на прибуток. Відсутність згоди або незгоди податкових органів з окремим рішенням з конкретного питання щодо відображення податку, за відсутності інших фактів, швидше за все, не буде представляти собою зміну фактів і обставин або нову інформацію, яка впливає на судження і оціночні значення згідно з роз'ясненням.

Враховуючи, що Установа виконує вимоги податкового законодавства, та, виходячи з проведеного ним аналізу застосованої практики, Установа дійшла висновку, що застосовані ним підходи податкових трактувань будуть прийнятними для податкових органів. Дане тлумачення не впливає на фінансову звітність Установи.

Поправки до МСФЗ (IAS) 28 "Довгострокові вкладення в асоційовані організації та спільні підприємства"

Поправки роз'яснюють, що організація застосовує МСФЗ (IFRS) 9 до довгострокових вкладень в асоційовану організацію або спільне підприємство, до яких не застосовується метод пайової участі, але які, по суті, складають частину чистих інвестицій в асоційовану організацію або спільне підприємство (довгострокові вкладення). Дане роз'яснення важливе, оскільки мається на увазі, що до таких довгострокових вкладень застосовується модель очікуваних кредитних збитків в МСФЗ (IFRS) 9.

У поправках також роз'яснюється, що при застосуванні МСФЗ (IFRS) 9 суб'єкт господарювання не бере до уваги збитки, понесені асоційованою організацією чи спільним підприємством, або збитки від знецінення чистих інвестицій, визнані в якості коригувань чистих інвестицій в асоційовану організацію чи спільне підприємство, які виникають внаслідок застосування МСФЗ (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані організації та спільні підприємства". Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Установи, оскільки у ДІУ відсутні такі довгострокові вкладення в асоційовану організацію або спільне підприємство.

Річні удосконалення МСФЗ, 2015 - 2017 рр. - Поправки до МСФЗ (IFRS) 3, МСФЗ (IFRS) 11, МСФЗ (IAS) 12 та МСФЗ (IAS) 23 (видано 12 грудня 2017 і введено в дію на річні періоди, починаючи з 1 січня 2019 або після цієї дати).

Ці вузькоспеціалізовані поправки пов'язані з чотирма стандартами. Що стосується МСФЗ (IFRS) 3, то вони вказують на те, що набувачем необхідно провести переоцінку раніше спільної частки спільних операцій, коли він отримує контроль над бізнесом. Що стосується МСФЗ (IFRS) 11, поправки вказують на те, що інвестор не повинен переоцінювати свою попередню частку участі, коли він отримує спільний контроль над спільними операціями, подібно до існуючих вимог, що застосовуються, коли зв'язана організація стає спільним підприємством або навпаки. Зміни, внесені до МСФЗ (IAS) 12, роз'яснюють, що організація визнає всі наслідки декларування або виплати дивідендів податку на прибуток, коли вона визнала операції або події, які викликали відповідні розподілені прибутки, такі, як частина прибутку або збитку або як частина інших сукупних надходжень. Тепер чітко встановлено, що ця вимога застосовується в усіх випадках, коли платежі за фінансові інструменти, які класифікуються як капітал являють собою розподіл прибутку і не тільки у тих випадках, коли податкові наслідки є результатом зміни податкових ставок по розподіленим або нерозподіленим прибуткам. Поправки до МСФЗ (IAS) 23 включають чітку вказівку про те, що кредити та позики, отримані спеціально для фінансування конкретного активу, виключаються з загальної вартості запозичень, допущених до капіталізації лише до кінця певного об'єкта значною мірою. Установа передбачає, що застосування змін до стандарту не має суттєвого впливу на фінансову звітність ДІУ.

Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік

Основні види послуг, які надає емітент:

- надання громадянам України житла на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу (в т.ч. 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)
- 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.

За 2020 рік емітентом нараховано доходів від фінансово-господарської діяльності в обсязі 2 236 559 тис. грн.. Структура доходів виглядає наступним чином:

57,4 % - дохід від передачі майна у фінансовий лізинг,
21,7 % - дохід від дисконтування емітованих облігацій,
13% - процентний дохід від операцій фінансового лізингу та іпотечного кредитування,
1.8% - дохід від розформування резерву знецінення активів,
6,1 % - інші доходи (від розміщення коштів, штрафи, пені, реалізація активів та інші).

Основні ризики в діяльності, заходи емітента щодо зменшення ризиків.

Щодо системи управління ризиками

Система управління базується на наступних правилах:

- усі види ризиків взаємопов'язані;
- рівень ризиків постійно змінюється під впливом динамічного оточення;
- ризики, на який наражається Установа безпосередньо пов'язані з ризиками її контрагентів.

Система управління ризиками включає наступні етапи:

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

Ідентифікація ризику - це процес визначення ризику, з яким пов'язані окремі операції, групи операцій чи вид діяльності ДІУ. Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- процентний ризик;
- ринковий ризик;
- операційний ризик;
- ризик репутації (репутаційний);
- стратегічний;
- комплаєнс-ризик.

В ДІУ забезпечено розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.

До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи ДІУ, як наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень.

У процесі управління ризиками правління ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам і комісіям.

В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

Заходи з управління кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати взятих на себе зобов'язань для реалізації стандартів, програм Установи;
- оцінка фінансового стану фізичних осіб шляхом визначення кредитоспроможності (платоспроможності) при операціях з надання фінансового лізингу та, у разі необхідності (наприклад: іпотечне кредитування Установою фізичних осіб), інших кількісних та якісних показників;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- встановлення обмежень на проведення операцій, що генерують кредитний ризик;
- встановлення додаткових вимог, до кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу;

- встановлення та перегляд лімітів на операції;
- встановлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- GAP - аналіз;
- складання бюджету ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого бюджету;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

Заходи з управління ринковими ризиками за наявності певних активів та операцій включатимуть:

- проведення аналізу зміни ринкових факторів;
- GAP - аналіз;
- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- лімітування;
- VaR - моделювання;
- збалансованість активів та зобов'язань.

Щодо процентного ризику зазначаємо, що за всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки.

Заходи з управління операційними ризиками містять:

- щоденне застосування підрозділами ДІУ механізмів внутрішнього контролю;
- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- розроблення нових та удосконалення чинних процедур;
- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів;
- моніторинг змін у законодавстві України, що пов'язаний з діяльністю Установи;
- моніторинг судових справ, стороною за якими є Установа.

Заходи з управління ризиком репутації становлять:

- формування іміджевої політики ДІУ;
- забезпечення інформаційної відкритості Установи;
- використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг);
- проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

- формування планів (бюджетів) виключно на підставі стратегічних цілей та враховуючи наявну та необхідну ресурсну базу;
- дотримання усіма працівниками планових (бюджетних) показників;
- своєчасне коригування показників, враховуючи зміни у зовнішньому та внутрішньому середовищі для досягнення стратегічних цілей.

Заходи з управління комплаєнс-ризиком становлять:

- діяльність Установи повинна бути побудована лише в рамках діючого законодавства, встановлених ринкових стандартів та правил добросовісної конкуренції;
- наявність необхідної документації для виконання кожним працівником Установи покладених на нього функцій та обов'язків в обсязі та в рамках діючих процедур, що відповідають діючому законодавству та уникнення конфлікту інтересів;
- забезпечення своєчасного оновлення внутрішніх нормативних документів Установи;
- дії персоналу лише в рамках встановлених процедур;
- інше.

Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування

Інформація про капітальні вкладення емітента

	2016	2017	2018	2019	2020	тис. грн.
Напрямки капітальних вкладень						РАЗОМ
Придбання (виготовлення) основних засобів	0	0	1059,2	18318,1	1553,5	20930,8
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	0	0	0	61,7	391,1	452,8
Придбання (створення) нематеріальних активів	0	0	61,2	171	822,2	1054,4
РАЗОМ:	0	0	1120,4	18550,8	2766,8	22438,0

За останні 5 років ДІУ було здійснено капітальних вкладень на суму 22 438,0 тис. грн.

У зв'язку з тим, що фінансовий план Державної іпотечної установи на 2016 та 2017 рік не був затверджений в установленому порядку, - капітальні інвестиції у зазначених періодах не здійснювались.

Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення

1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані ОЗ, тис. грн		Всього основні засоби, тис. грн	
	На початок періоду	На кінець періоду	На початок періоду	на кінець періоду	На початок періоду	На кінець періоду
1. Виробничого призначення	5699	6138	11 984	9513	17683	15651
Будівлі і споруди	404	709	11 984	9513	12388	10222
Машини і обладнання	2632	3268	0	0	2632	3298
Транспортні засоби	2653	2122	0	0	2653	2122
Інші	10	9	0	0	10	9
2. Невиробничого призначення	0	0	0	0	0	0
Будівлі і споруди	0	0	0	0	0	0
Машини і обладнання	0	0	0	0	0	0
Транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
Інші	0	0	0	0	0	0

ОПИС: Основні засоби Державної іпотечної установи поділенні на власні та орендовані.

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:

- а. Будівлі 20 років
- б. Передавальні пристрої 10 років
- в. Меблі та обладнання 5 років
- г. Комп'ютери 5 років
- д. 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".

Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від зменшення корисності. Переоцінка може проводитися кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів.

Станом на 31 грудня 2020 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

Станом на 31.12.2020 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ "ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ

"НОТИНГЕМ", (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року.

Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 "Основні засоби".

Згідно з договором на проведення незалежної оцінки, у звіті про оцінку майна визначається справедлива вартість об'єктів.

Поняття справедливої вартості трактується Оцінювачем, відповідно до МСО, як: розрахункова грошова сума, яка може бути отримана при передачі активу або зобов'язання в результаті комерційної угоди між позначеними обізнаними та зацікавленими сторонами, що відображає відповідні майнові інтереси зазначених сторін.

Облік основних засобів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

В результаті прийняття оцінки вартості основних засобів в кількості 441 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 1 551 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки. В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 5 699 тис. грн. Станом на 31.12.2020 року Установа переоцінку основних засобів не здійснювала, балансова вартість активів суттєво не відрізняється від їх справедливої вартості.

Установа в 2019 році відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права користування на суму 14 441 тис. грн. та орендне зобов'язання на суму 14 441 тис. грн. на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди 2,9 роки (35 місяців).

У березні 2020 року Установа здійснила модифікацію, відповідно до додаткової угоди до договору оренди, яка зменшує площу оренди на 11,8%.

Відповідно до цього станом на 31.12.2020 року:

Актив з права користування зменшився на 1 602 тис. грн.;

Здійснено коригування первісного активу з права користування на суму 195 тис. грн., яке відображає зміни умов договору.

Додатково Установа з 1 квітня 2020 року визнала актив у вигляді права користування на суму 5 453 тис. грн. (було взято в оренду додаткову площу приміщення).

Загальна переоцінена сума активу у вигляді права користування станом на 31.12.2020 року склала суму 18 487 тис. грн.

Амортизація активу з права користування за 2020 рік - 6 594 тис. грн., накопичена амортизація активу -8974 тис. грн.

Ставка дисконтування - 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ на 20.03.2020 року).

Відсотки за орендним зобов'язанням склали 2 216 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2020 рік.

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2020 року - 10 869 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року - 12 491 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням - 7 409 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року - 4 514 тис. грн.).

Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень

У 2020 році відбулася низка потрясінь: швидке розгортання пандемії, карантинні обмеження, глибокі кризові явища та масштабні заходи фінансового та монетарного стимулювання у відповідь. Для України коронакриза була далеко не першою кризою, але ледь не вперше країна увійшла до неї зі значним запасом міцності. Фінансовий сектор успішно проходить коронакризу та належним чином виконує свої функції. Банки увійшли в період пандемії без помітних дисбалансів, достатньо капіталізованими та високоліквідними. Робота з очищення та підвищення стійкості банківської системи, проведена з 2015 року, дала беззаперечний позитивний результат. Уперше в історії під час кризи українські банки не стали фактором посилення економічної нестабільності. Навпаки, вони підтримували бізнес до цього часу та сприятимуть відновленню економічного зростання в майбутньому, надаючи кредити.

Економіка України виявилася більш стійкою до кризи, ніж очікувалося на початку пандемії COVID-19.

За оцінками Національного банку у 2020 році темп зниження реального ВВП становив 4,4%, що є меншим, ніж очікувалося в попередньому прогнозі (6%). Економіка України досить швидко відновлювалася в другому півріччі. Після проходження жорсткої фази карантину падіння ВВП сповільнилося до 3,5% р/р у III кварталі, цей тренд зберігся і в IV кварталі.

Жорсткий карантин, який припав на березень - травень із фактичною заборорою на діяльність значної частини ВЕД призвів до скорочення доходів населення і прибутків підприємств, погіршення споживчих та ділових настроїв. На тлі невизначеності щодо подальшого розвитку пандемії COVID-19 це зумовило зменшення споживання населенням, призупинення окремих інвестиційних проєктів та призвело до глибокого падіння усіх видів діяльності.

Довготривала пандемія коронавірусу, стрімке підвищення рівня захворюваності та повернення до жорсткіших карантинних заходів як в Україні, так і в світі може призвести до суттєвішого та тривалішого охолодження глобальної та української економіки. Відповідно постане потреба в посиленні фіскальних та монетарних стимулів для підтримки економіки і населення. Основні зовнішні ризики на сьогодні теж пов'язані з успішністю приборкання пандемії на глобальному рівні.

Актуальними залишаються також інші ризики:

- посилення інфляційного тиску з боку країн - торговельних партнерів;
- ескалація військового конфлікту на сході країни чи її кордонах;
- збільшення волатильності світових цін на продукти харчування з огляду на глобальні зміни клімату та ризик посилення протекціонізму у світі.

На відміну від попередніх криз, коли експорт був одним з основних драйверів падіння економіки, у 2020 році український експорт продемонстрував певну стійкість до кризових явищ. Це стало наслідком низки зовнішніх та внутрішніх факторів. По-перше, у структурі експорту поступово збільшилася частка продовольчих товарів, який є стійкішим до економічних криз через порівняно низьку еластичність попиту на такі товари за доходом. Водночас попри поліпшення стійкості українського експорту важливим залишається підвищення його конкурентоспроможності шляхом збільшення частки високотехнологічної продукції.

Також суттєвим макроекономічним ризиком на сьогодні є значні зовнішні виплати за держборгом: виплати уряду за зовнішніми зобов'язаннями у 2021 році перевищуватимуть 5 млрд дол. США, що разом із закладеним значним дефіцитом бюджету потребуватиме значного фінансування, зокрема зовнішнього. Для зменшення цього ризику необхідно зберігати доступ до фінансування на міжнародних ринках. Тому виконання нової програми з МВФ та умов співпраці з іншими МФО залишається критично важливим. Подальша співпраця з міжнародними партнерами забезпечить нижчу вартість нових залучень, стабільний доступ на світові фінансові ринки, навіть в умовах неохайності інвесторів до ризику, що знижуватиме потенційні ризики для макрофінансової стабільності.

Іншими ризиками є охолодження світової економіки та зволікання з впровадженням структурних реформ.

Погіршення настроїв на світових фінансових ринках внаслідок пандемії коронавірусу та переоцінка інвесторами ризиків країн, що розвиваються, можуть мати негативний вплив на показники економіки та зовнішньої торгівлі України, ускладнити залучення фінансування негативно вплинути на банківську систему країни та призвести до подальшої девальвації національної валюти по відношенню до основних валют.

Для поживлення кредитування та підтримки економічного відновлення НБУ зберігав стимулюючу монетарну політику та застосовував нові інструменти, зокрема довгострокове рефінансування, процентні свопи, активно співпрацював з банками над удосконаленням корпоративного управління. У результаті у 2020 році, за винятком періоду жорсткого карантину, банки нарощували гривневе кредитування.

Проте за даними грошово-кредитної статистики НБУ у 2020 році, другий рік поспіль залишки за банківськими кредитами знижувалися. Вочевидь дію стимулюючих заходів переважили протилежні фактори: посилення невизначеності у зв'язку із коронакризою, ризики погіршення якості позичальників та наявного кредитного портфеля, невирішені питання у сфері захисту прав кредиторів тощо. Глибший аналіз свідчить, що головними причинами цього зниження були суто статистичні ефекти, спричинені головним чином подальшим очищенням банківської системи, активізацією роботи банків з проблемними кредитами та курсовою переоцінкою.

Національний банк України з 01.07.2020 року є правонаступником Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг у здійсненні повноважень та виконанні функцій з державного регулювання та нагляду у сфері ринків фінансових послуг, передбачених нормативно-правовими актами Нацкомфінпослуг. НБУ надав рекомендації небанківським фінансовим установам щодо впровадження пропорційного та ризик-орієнтованого підходу до нагляду та регулюванню небанківських фінансових установ. Своє бачення НБУ відобразив у відповідних Білих книгах для страхових компаній, кредитних спілок, фінансових компаній, факторингу, ломбардів та фінансового лізингу. У кількох з цих сегментів НБУ планує фундаментально змінити принципи регулювання. Проте на перших етапах небанківським фінансовим установам варто сконцентруватися на кількох напрямках: забезпечення прозорості структури власності; підвищення якості фінансової та статистичної звітності; виконання вимог до фінансового моніторингу; посилення якості корпоративного управління та побудови системи внутрішнього контролю.

Попит на ринку нерухомості та іпотечного кредитування поступово відновлюється. Після стрімкого падіння в II кварталі 2020 року майже на третину в річному вимірі попит на нерухомість почав поволі зростати. У III кварталі 2020 року вже було укладено на 2.8% більше угод купівлі-продажу житла, ніж рік тому - відкладений попит поступово реалізується. Ціни на нерухомість також помірно зросли, попри пандемію та

сповільнення економічної активності. Свою роль відіграли погравлення іпотечного кредитування та зростання рівня заощаджень населення в умовах кризи. Також ріст цін певною мірою пояснюється помітним зниженням ставок за депозитами, що є альтернативним напрямом для інвестування в житло.

Поступово набирає ваги новий фактор, що може суттєво вплинути на попит - відновлення іпотеки. За підсумками 2020 року банки видали іпотечних кредитів на суму 3,8 млрд грн. Це на 36 % більше ніж у 2019 році. Проте поки це зростання відбувається з дуже низької бази: відношення портфеля іпотеки до ВВП є вкрай малим. Крім того, банки віддають перевагу роботі із вторинним ринком: лише близько десятої частини нових кредитів надається на житло в новобудовах.

Ключовий ризик сектору - зволікання із впорядкуванням первинного ринку нерухомості та посиленням прав інвесторів у житло. Крім того, повільна реформа системи контролю в будівництві може зменшити пропозицію нового житла в майбутньому. Пандемія та пов'язані з нею карантинні обмеження мали помітний вплив на будівництво. Первинний ринок нерухомості залишається нерегульованим та непрозорим, це створює ризики як для приватних інвесторів, так і для банків-кредиторів.

Банки планують нарощувати портфелі іпотеки. За стабільних макроекономічних умов у 2021 році банки в середньому планують профінансувати майже у півтора рази більше нової іпотеки. Це попри наявні проблеми, що заважають активному іпотечному кредитуванню. Головними серед них банки вважають дефіцит платоспроможних позичальників, хаос на ринку новобудов, високу вартість ресурсів та дію мораторію на стягнення застави за валютною іпотекою.

Без підвищення прозорості в галузі, посилення відповідальності забудовників та впровадження механізмів фінансування будівництва, що унеможливають шахрайство, іпотека на первинному ринку нерухомості не стане масовою.

У 2020 році для України та і для всього світу пандемія коронавірусу COVID 19 стала новим випробуванням. Наразі складно сказати конкретно, скільки ця пандемія буде тривати та які зміни і наслідки будуть у разі постійного повторення локдаунів. Однак вже зрозуміло, що вказаний вірус суттєво впливає на економіку України та світу цілому. Також відбувається скорочення робочих місць та платоспроможність кінцевих споживачів, що в свою чергу має вплив на ринок нерухомості та його розвиток (відкладений попит). Ще одним негативним фактором пандемії є потенційний перерозподіл ресурсів, що може ускладнити та скоротити фінансування певних напрямків економіки, у тому числі, пов'язаних з ринком нерухомості. На даний час питання пошуку ресурсів для Установи є одним з пріоритетних

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента

Основним видом доходів ДІУ є доходи від надання фінансових послуг (проведення діяльності з рефінансування іпотечних кредитів та надання фінансових кредитів, лізинг). Доходи від надання фінансових послуг ДІУ отримує у вигляді процентів. Проценти - це плата за використання грошових коштів, їх еквівалентів або сум, що заборговані Емітенту. Проценти визнаються Емітентом у тому звітному періоді, до якого вони належать, виходячи з бази їх нарахування та строку користування коштами, що надані у кредит. Емітент відокремлює в обліку доходи, нараховані за іпотечними кредитами, за якими набуті права вимоги, та доходи, нараховані за фінансовими кредитами, що надані банкам-партнерам. Відсоткова ставка за кредитом, метод нарахування та порядок сплати процентів за фінансовим кредитом, що наданий банку-партнеру, встановлюються відповідним кредитним договором. Проценти нараховуються ДІУ щомісяця на фактичний залишок заборгованості за основною сумою фінансового кредиту за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі кредиту до дня його повного погашення. Також Емітент включає до складу процентних доходів по фінансовим кредитам відсотки, нараховані за кредитами, за якими набуті права вимоги. Нарахування відсотків за користування кредитом, права вимоги за яким набуті ДІУ, відповідно до умов, що визначені кредитним договором, здійснюється Емітентом щомісяця, починаючи з дня набрання чинності відповідним договором відступлення права вимоги до дня повного погашення кредиту. Винагорода за отримане у фінансовий лізинг житло розраховується за фіксованою процентною ставкою, встановленою Установою, та на умовах визначених договором фінансового лізингу. Розмір такої процентної ставки визначається у встановленому Установою порядку з урахуванням вартості залучених (запозичених) Установою фінансових ресурсів, а також витрат, понесених при набутті Установою прав власності на житло для надання його Лізингоодержувачу в фінансовий лізинг. Середньозважена відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складає біля 8,6%, відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг квартир (житла) для інших громадян України - 15,3%.

Емітент включає до складу процентних доходів по іпотечним кредитам відсотки, нараховані за іпотечними кредитами, за якими набуті права вимоги. Нарахування відсотків за користування іпотечним кредитом, права вимоги за яким набуті ДІУ, відповідно до умов, що визначені кредитним договором, здійснюється Емітентом щомісяця, починаючи з дня набрання чинності відповідним договором відступлення права вимоги за іпотечним кредитом, до дня повного погашення іпотечного кредиту або до дня зворотного відступлення права вимоги за цим кредитом.

Статутний капітал (зареєстрований капітал) Емітента складається з частки, що належить державі в особі Кабінету Міністрів України у розмірі 100%. Розмір статутного капіталу Емітента встановлюється та змінюється виключно за рішенням Кабінету Міністрів України.

Очищення банківської системи у 2014-2016 роках, призвело до суттєвого погіршення якості активів емітента, до неповернення емітенту фінансових кредитів та коштів, що були розміщені на поточних рахунках у таких банках. Враховуючи очікувані кредитні збитки фінансових активів ДІУ здійснює формування резерву. Формування резерву під очікувані кредитні збитки та приведення фінансової звітності ДІУ до вимог МСФЗ, призвело до зменшення власного капіталу, і відповідно, до зменшення достатності капіталу.

Для підтримання ліквідності ДІУ має декілька джерел отримання фінансування, а саме: державна гарантія, у разі передбачення її в законі про Державний бюджет України, випуск власних облігацій та поповнення Статутного фонду державою безпосередньо, залучення грошових коштів на зовнішньому ринку.

У емітента на цей час існує залежність від запозичень у вигляді державних гарантій.

Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів

Відсутні укладені, але не виконані договори на кінець звітного періоду.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)

Протягом 2021 року Державна іпотечна установа планує направити на фінансування статутної діяльності наявні ресурси, залучені у 2019 та 2020 роках в результаті розміщення облігацій ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій, збільшуючи при цьому розмір кредитного портфелю та портфелю фінансового лізингу Установи.

На ринку іпотечного житлового кредитування Установа планує відновити рефінансування іпотечних житлових, наданих іпотечними кредиторами за стандартами Установи. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів будуть реформовані та оновлені відповідно вимог сьогодення з урахуванням платоспроможності та очікування громадян. Процентні ставки по державній іпотеці (програмами ДІУ) планується знизити до рівня 5-7% річних. Програма "Житло у фінансовий лізинг" планується визначити флагманською програмою для забезпечення житлом державних службовців та внутрішньо переміщених осіб та запровадити її на інші категорії громадян.

Міжнародний досвід показує, що інтегровані кредитні та орендні ринки житла, в яких немає адміністративних бар'єрів між прибутковим та неприбутковим секторами, успішно забезпечують доступ до житла для різних категорій населення. Із зростанням частки публічного сектору лізингового житла в житловому фонді він успішно конкуруватиме з прибутковим сектором і матиме непрямий вплив на нього з точки зору якості, термінів та цін на лізинг житла.

Міжнародний досвід і результати опитувань показують, що за умови браку податкових та інших економічних стимулів власності лізинг житла може бути ефективним способом забезпечення житлом для значної кількості домогосподарств.

Відновлення Програми "Фінансування будівництва (добудови) житла", згідно якої будуть на прозорих умовах добудовані та придбані квартири для реалізації програм іпотечного кредитування та фінансового лізингу. Для зменшення вартості збудованого житла планується залучити зовнішні запозичення.

Також планується у майбутньому знизити до 30% частку отриманих державних гарантій при здійсненні ДІУ внутрішніх запозичень.

Проведення засновником докапіталізації надасть можливість зменшення відсоткових ставок за іпотечними кредитами та винагороди за отримання житла у фінансовий лізинг для громадян, а також забезпечить виконання пруденційних вимог регулятора фінансових послуг щодо власного капіталу.

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік

У звітному році витрати на дослідження та розробку Установою не здійснювались.

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі

Державна іпотечна установа є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу). Єдиним засновником та власником Емітента є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, Міністерства фінансів України, Статутом ДІУ.

Державна іпотечна установа створена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 року №1330 "Деякі питання Державної іпотечної установи". Основною метою діяльності Емітента 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.

Статутом Емітента, затвердженим наказом МФУ від 05.02.2020 року № 43, передбачено, що предметом діяльності Емітента є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотечними та іншими активами;
- 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;
- здійснення функцій замовника будівництва житла;
- розроблення і впровадження стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку;
- інші.

Емітент 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,
- здійснення довірчого управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва житла;
- розроблення та реалізація інвестиційних проектів, спрямованих на фінансування забезпечення громадян України житлом, супроводження інвестиційних проектів та здійснення контролю за їх реалізацією.

ДІУ використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти):

- іпотечне кредитування;
- фінансовий лізинг;
- фінансові кредити на будівництво житла;
- фінансові кредити на стимулювання ринку іпотечного кредитування.

Емітент здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії розвитку та бюджету Установи.

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що фактично займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що

видавались банками, які наразі виведено з ринку. Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,8 млрд. грн.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що:

- Установа вимушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого житла;
- Установі не були повернуті фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла;
- було суттєво обмежено доступ Установи до грошових коштів, розміщених на поточних рахунках, відкритих в цих банках.

На поточний момент ДІУ здійснює рефінансування банків та іпотечних кредитів і надання житла на умовах фінансового лізингу. Середньозважена ставка рефінансування складає 14,56 % річних, середньозважена відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складає близько 8,6%, відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг квартир (житла) для інших громадян України - 15,3%.

Активи Емітента протягом останніх 3 років становили:

- на 31.12.2018 року 1 826,5 млн. грн
- на 31.12.2019 року 1 445,7 млн. грн
- на 31.12.2020 року 2 512,5 млн. грн.

Розмір активів за 2020 рік зріс на 1 067 млн грн. Головною складовою активів Емітента станом на 31.12.2020 є портфель договорів фінансового лізингу за програмою "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", який складає 94% загального обсягу балансової вартості кредитного портфелю ДІУ.

Динаміка доходів Емітента протягом останніх 3-х років наступна:

- за 2018 рік - 562,6 млн. грн
- за 2019 рік - 1 638,9 млн. грн
- за 2020 рік- 2 236,6 млн. грн.

В порівнянні з 2019 роком зростання доходів складає 136%, а в порівнянні з 2018 роком загальний обсяг доходів зріс майже у 4 рази. Зростання доходів ДІУ протягом останніх 2-х років обумовлено впровадженням та реалізацією з 2019 року програми "Фінансовий лізинг нерухомості". Установа з 2019 року почала активно передавати житло у фінансовий лізинг, згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу. В 2020 році було придбано 1 114 квартир на загальну суму 1,3 млрд. грн.

Динаміка витрат Емітента протягом останніх 3-х років наступна:

- за 2018 рік - 560,7 млн. грн.
- за 2019 рік - 1 637,8 млн. грн.
- за 2020 рік- 2 235,3 млн. грн.

На відміну від 2018 року головною складовою витрат 2019 -2020 рр. стали витрати з собівартості нерухомості, переданої у фінансовий лізинг (57,5%), це пов'язане з активною реалізацією нової програми ДІУ "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу". 38,7 % витрат ДІУ за підсумками 2020 року складають фінансові витрати, до складу яких включено витрати по обслуговуванню цінних паперів, емітованих ДІУ.

Фінансовий результат діяльності Емітента:

за 2018 рік - 1 872 тис. грн.

за 2019 рік - 1 064 тис. грн.

за 2020 рік - 1 249 тис. грн.

За підсумками I півріччя 2020 р. від'ємний операційний прибуток склав 25 188 тис грн, а за результатами III кварталу 2020 р. прибуток становив 6 367 тис грн. та за підсумками IV кварталу прибуток - 20 070 тис грн. Таким чином фінансовий результат, отриманий за підсумками 2020 року складає 1 249 тис. грн., що на 185 тис. грн. більше ніж за аналогічний період 2019 року (1 064 тис. грн.).

IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад	
Наглядова рада	Голова Ради заступник голови ради члени ради (4 особи)	Кава Олександр Степанович Кушнірюк Павло Олександрович Касіяник Анатолій Васильович Зубченко Олена Миколаїна Ярова Поліна Олександрівна Гончаров Сергій Миколайович	- Голова ради - заступник голови ради - член ради - член ради - член ради - член ради
Правління	Голова правління Заступники голови правління	Фролов Вячеслав Петрович Кучевський Віталій Віталійович Будник Сергій Іванович	- т.в.о. голови правління - заступник голови правління - заступник голови правління

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

№ з/п	Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Тимчасово виконуючий обов'язки голови правління	Фролов Вячеслав Петрович	1960	Повна вища, економічна	41	Державна іпотечна установа, 33304730, директор департаменту активних операцій	09.12.2019, до призначення голови правління
	Опис: Фролов Вячеслав Петрович відповідно до Статуту Державної іпотечної установи здійснює організацію і керівництво роботою ДІУ. Безпосередньо спрямовує, координує і контролює діяльність: заступників голови правління, головного бухгалтера, радника голови правління, прес-секретаря, служби внутрішнього аудиту. департаменту правового та адміністративного забезпечення, відділу кадрів, служби охорони праці, уповноваженого з антикорупційної діяльності, відповідального працівника за здійснення фінансового моніторингу. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2020 рік - 150,4 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Фролов Вячеслав Петрович з лютого 2012 року призначений директором департаменту іпотечного кредитування, з травня 2014 року призначений начальником управління іпотечного кредитування, з березня 2019 року призначений директором департаменту активних операцій						
2	Заступник голови правління	Кучевський Віталій Віталійович	1973	Повна вища, економічна	23	Державна іпотечна установа, 33304730, Радник Голови Правління з залучення інвестицій Державної іпотечної установи	01.02.2018, безстроково
	Опис: Кучевський Віталій Віталійович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність управління інформаційних технологій, відділу "Проектний офіс", відділу ризиків, архіву.. Розмір виплаченої середньомісячної винагороди за 2020 рік -113,9 тис грн. Непогашеної судимості за корислові та посадові злочини вищезазначена особа немає. Кучевський В.В. з червня 2002 року призначений на посаду директора Рівненської філії АТ "Кредит Банк", з серпня 2017 призначений на посаду радника Голови Правління з питань залучення інвестицій ДІУ.						
3	Головний бухгалтер	Овчиннікова Леся Олександрівна	1965	Повна вища, економічна	38	Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник головного бухгалтера - начальник відділу бухгалтерського обліку та звітності Державної іпотечної установи	29.11.2010, безстроково
	Опис: Овчиннікова Леся Олександрівна спрямовує, координує і контролює діяльність відділу бухгалтерського обліку та звітності. Здійснює організацію						

	бухгалтерського обліку господарсько-фінансової діяльності ДІУ; організовує облік грошових коштів, товарно-матеріальних цінностей необоротних активів, що надходять, своєчасне відображення на рахунках бухгалтерського обліку операцій, пов'язаних з їх рухом; організовує облік витрат, виконання кошторису витрат, облік результатів фінансово-господарської діяльності, а також фінансових, розрахункових і кредитних операцій, контроль за законністю, своєчасністю і правильністю їх оформлення; організовує розрахунки із заробітної плати з працівниками ДІУ; контролює правильне нарахування і перерахування платежів до державного бюджету, внесків на державне соціальне страхування, пенсійне забезпечення, коштів на фінансування капітальних вкладень; організовує погашення в установлені строки кредитної заборгованості; організовує за погодженням з керівником установи відрахування коштів до фондів та резервів; бере участь у проведенні економічного аналізу господарсько-фінансової діяльності за даними бухгалтерського обліку і звітності з метою виявлення внутрішньогосподарських резервів, усунення втрат; здійснює контроль за дотриманням порядку оформлення первинних і бухгалтерських документів, розрахунків і платіжних зобов'язань, відображенням на рахунках бухгалтерського обліку всіх операцій ДІУ, витрачанням фонду заробітної плати, проведенням інвентаризації грошових коштів, товарно-матеріальних цінностей і необоротних активів; веде роботу із забезпечення суворого дотримання штатної, фінансової, касової дисципліни, забезпечує складання на основі даних бухгалтерського обліку статистичної, фінансової та податкової звітності ДІУ. Розмір виплаченої середньомісячної винагороди за 2020 рік - 140,0 тис. грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає.						
	Заступник голови правління	Будник Сергій Іванович	1965	Повна вища, юридична	35	Національна поліція України, 00000000, Національна поліція України	04.03.2019, безстроково
4	Опис: Будник Сергій Іванович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність департаменту активних операцій, відділу безпеки, господарського відділу. Розмір виплаченої середньомісячної винагороди за 2020 рік - 122 тис. грн. Будник Сергій Іванович з листопада 1991 року працював в Міністерстві внутрішніх справ, з листопада 2015 року прийнятий на службу в Національну поліцію України. З березня 2019 року призначений на посаду заступника голови правління Державної іпотечної установи. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає						

VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Кабінет міністрів України	0031101	01008, Київська обл., м. Київ, вул. Грушевського, 12/2	100
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			100

VII. Звіт керівництва (звіт про управління)**1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента**

Відповідно до статуту Державної іпотечної Установи, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 05 лютого 2020 № 43, Установа провадить свою діяльність і використовує кошти відповідно до затвердженого наглядовою радою стратегії розвитку та бюджету Установи.

Головне завдання Державної іпотечної установи на 2021 рік - відновити іпотечне кредитування та забезпечити доступ широкого кола громадян України до житлових програм ДІУ шляхом зниження ставки рефінансування іпотечних кредитів до 7% річних та ставки винагороди за договорами фінансового лізингу до рівня 5% річних. Наразі відсоткова ставка винагороди за фінансовим лізингом складає 12,5% річних, а рефінансування іпотечних кредитів не здійснюється з 2016 року.

При цьому, ДІУ планує продовжити співпрацю з Міністерством внутрішніх справ України в частині реалізації програми ДІУ "Забезпечення житлом поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, зокрема учасників антитерористичної операції, які потребують поліпшення житлових умов, на умовах фінансового лізингу", відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018р. №1201.

Власні та залучені кошти Установа планує спрямувати на фінансування статутної діяльності, а саме:

- надання громадянам України житла на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу (в т.ч. 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);
- реалізацію програми ДІУ "Забезпечення житлом поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, зокрема учасників антитерористичної операції, які потребують поліпшення житлових умов, на умовах фінансового лізингу", відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201;
- виконання зобов'язань ДІУ перед інвесторами (власниками облігацій ДІУ) за розміщеними облігаціями.

2. Інформація про розвиток емітента

Протягом 2020 року ДІУ здійснювала реалізацію програми "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", що була впроваджена Установою з метою поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, зокрема учасників АТО, які потребують поліпшення житлових умов.

За підсумками діяльності 2020 року доходи ДІУ склали 2 236 559 тис. грн., що на 597 683 тис. грн. більше, ніж за аналогічний період минулого року, в якому доходи склали 1 638 876 тис. грн. Зростання обсягу доходів в звітному періоді в порівнянні з аналогічним періодом минулого року на 36,5% пов'язано із зростання обсягів фінансування активних операцій. За 2020 рік було придбано 1 114 квартир на 1,3 млрд. грн. Станом на 31.12.2020 року Установою було прийнято (з метою передачі у фінансовий лізинг) на баланс 2 235 квартир на

суму 2,4 млрд. грн., з них 2 221 квартир на суму 2 388 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій.

Чистий дохід за підсумками 2020 року склав 302 553 тис. грн., що у 4 рази більше (на 227 231 тис. грн.), ніж за аналогічний період минулого року, в якому чистий дохід склав 75 322 тис. грн. Зростання чистого процентного доходу в порівнянні з аналогічним періодом минулого року обумовлене зростанням обсягів фінансування операцій з фінансового лізингу та укладенням Мірових угод щодо погашення заборгованості ПАТ "Надра банк" та ПАТ "Банк Фінанси та Кредит" і передача на обслуговування ДІУ портфелю іпотечних кредитів, що виступали заставою при видачі банкам фінансових кредитів на формування портфелю іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ.

Протягом 2020 року ДІУ було здійснено витрат на загальну суму 2 235 310 тис. грн. В порівнянні з аналогічним періодом минулого року (1 637 812 тис. грн.) витрати зросли на 36,5% або на 597 498 тис. грн. В тому числі фінансові витрати, які є однією з головних складових витрат ДІУ та включають процентні витрати (купон) за розміщеними цінними паперами ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії та амортизація дисконту за розміщеними цінними паперами, склали 865 217 тис. грн., що майже у два рази більше (на 399 196 тис. грн. або на 85,7%), ніж за аналогічний період минулого року (у 2019 році фінансові витрати склали 466 021 тис. грн.), що пов'язано із обслуговуванням нових облігацій ДІУ серії "ЕЗ" та "F3" із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року та амортизації дисконту, нарахованого в результаті розміщення цінних паперів ДІУ.

За підсумками 2020 року отримано чистий прибуток в розмірі 1 249 тис. грн., що на 185 тис. грн. або на 17,4% більше, ніж фінансовий результат діяльності за підсумками 2019 року (1 064 тис. грн.).

За підсумками 2020 року Державною іпотечною установою було сплачено до бюджетів всіх рівнів 20 569 тис. грн. В порівнянні з аналогічним періодом минулого року зростання становить 33% або на 5 117 тис. грн. більше (сплата у 2019 році - 15 452 тис. грн.).

Програма "Забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" (постанова КМУ від 14.11.2018 №1201) показала свою ефективність. Наразі понад 13 тисяч сімей поліцейських та рятувальників МВС України надали заяви та очікують отримати житло на умовах фінансового лізингу. Програмами, які впроваджені Державною іпотечною установою, є дійсно доступними, дієвими та ефективними механізмами забезпечення житлом громадян України.

3. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента, зокрема інформацію про:

Протягом 2020 року Установа не укладала деривативи та не вчиняла правочини щодо похідних цінних паперів

1) завдання та політику емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політику щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

В ДІУ забезпечено розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.

До процесу управління ризиками залучені органи управління ДІУ, зокрема наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень.

У процесі управління ризиками правління ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам і комісіям.

В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

2) схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

В ДІУ забезпечено розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.

До процесу управління ризиками залучені органи управління ДІУ, зокрема наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень. У процесі управління ризиками правління ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень

профільним комітетам і комісіям. В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними та контрольними службами.

Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

На даний час ДІУ здійснює операції з надання фінансового лізингу, згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201. Цим Порядком визначені граничні межі вартості житла, суми та порядок компенсації лізингових платежів на умовах тристороннього договору, що укладається між ДІУ, заявником та відповідним органом забезпечення житлом МВС. Договором визначається механізм компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел.

4. Звіт про корпоративне управління:

1) посилання на:

власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент

В Установі не розроблялися і не затверджувалися власні принципи чи кодекс корпоративного управління

кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати

Відсутній. Емітент не застосовує практику корпоративного управління понад визначені законодавством вимоги

вся відповідна інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

Емітент не розробляв та не впроваджував Кодекс корпоративного управління. Практику корпоративного управління понад визначені законодавством вимоги не застосовує.

2) у разі якщо емітент відхиляється від положень кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, надайте пояснення, від яких частин кодексу корпоративного управління такий емітент відхиляється і причини таких відхилень. У разі якщо емітент прийняв рішення не застосовувати деякі положення кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, обґрунтуйте причини таких дій

інформація відсутня

3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)

Який орган здійснював реєстрацію акціонерів для участі в загальних зборах акціонерів останнього разу у звітному році?

	Так	Ні
Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори		X
Акціонери		X
Депозитарна установа		X
Інше (зазначити)		

Який орган здійснював контроль за станом реєстрації акціонерів або їх представників для участі в останніх загальних зборах у звітному році (за наявності контролю)?

	Так	Ні
Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку		X
Акціонери, які володіють у сукупності більше ніж 10 відсотками голосуючих акцій		X

У який спосіб відбувалось голосування з питань порядку денного на загальних зборах останнього разу у звітному році?

	Так	Ні
Підняттям карток		X
Бюлетенями (таємне голосування)		X

Підняттям рук		X
Інше (зазначити)		

Які основні причини скликання останніх позачергових зборів у звітному році?

	Так	Ні
Реорганізація		X
Додатковий випуск акцій		X
Унесення змін до статуту		X
Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу товариства		X
Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства		X
Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради		X
Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу		X
Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора)		X
Делегування додаткових повноважень наглядовій раді		X
Інше (зазначити)		

Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування?

	Так	Ні
		X

У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:

	Так	Ні
Наглядова рада		X
Виконавчий орган		X
Ревізійна комісія (ревізор)		X
Акціонери (акціонер), які (який) на день подання вимоги сукупно є власниками (власником) 10 і більше відсотків голосуючих акцій товариства		
Інше (зазначити)		

У разі скликання, але не проведення чергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення	
--	--

У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення	
--	--

4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента

Склад наглядової ради (за наявності)

Персональний склад наглядової ради	Незалежний член наглядової ради	Залежний член наглядової ради	Функціональні обов'язки члена наглядової ради
Кава Олександр Степанович	X		інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
Гончаров Сергій Михайлович	X		інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
Кушнірюк Павло Олександрович	X		інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
Касіяник Анатолій Васильович	X		інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
Зубченко Олена Миколаївна	X		інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)

Ярова Поліна Олександрівна	X		інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
-------------------------------	---	--	---

Чи проведені засідання наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень; процедури, що застосовуються при прийнятті наглядовою радою рішень; визначення, як діяльність наглядової ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства	Протягом 2020 року було проведено 7 засідань Наглядової ради ДІУ. Засідання проводилися шляхом письмового опитування та відеоконференції. На порядку денному засідань наглядової ради розглядалися наступні питання: 1) проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2019 рік та призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2019 рік з наданням аудиторського висновку; 2) розгляд питання щодо розміщення облігацій ДІУ серії "F3" без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року на загальну суму 3,7 млрд грн.; 3) погодження розміру оплати праці голови, заступників голови, інших членів правління Установи на період дії карантину; 4) затвердження річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2019 рік; 5) розгляд звіту та висновків зовнішнього аудитора "HLB Ukraine" про результати роботи за 2019 рік; 6) затвердження річної інформації Державної іпотечної установи як емітента цінних паперів за 2019 рік; 7) розгляд звіту про виконання бюджету Державної іпотечної установи за 2019 рік; 8) затвердження бюджету Державної іпотечної установи на 2020 рік; 9) розгляд звіту Управління внутрішнього аудиту про результати роботи за 2018-2019 роки; 10) розгляд Положення про службу внутрішнього аудиту; 11) затвердження плану роботи служби внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи на 2020 рік; 12) призначення начальника служби внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи; 13) розгляд параметрів емісії облігацій ДІУ під державну гарантію 2020 року; 14) перегляд строків розміщення облігацій Державної іпотечної установи серії "G3" без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2020 року на загальну суму 3,0 млрд. грн.
---	--

Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?

	Так	Ні	Персональний склад комітетів
З питань аудиту		X	
З питань призначень		X	
З винагород		X	
Інше (зазначити)	не створювалися		

Чи проведені засідання комітетів наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень	
У разі проведення оцінки роботи комітетів зазначається інформація щодо їх компетентності та ефективності	

Інформація про діяльність наглядової ради та оцінка її роботи

Оцінка роботи наглядової ради	інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
--------------------------------------	---

Які з вимог до членів наглядової ради викладені у внутрішніх документах акціонерного товариства?

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X
Відсутність конфлікту інтересів		X
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги		X
Інше (зазначити) Відповідно до п. 3 Положення про наглядову раду Державної іпотечної установи, затвердженого наказом МФУ від 24.02.2020 р. №89, до складу наглядової ради можуть включатися за згодою представники державних органів та громадських організацій.	X	

Коли останній раз обирався новий член наглядової ради, як він ознайомився зі своїми правами та обов'язками?

	Так	Ні
Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом внутрішніх документів акціонерного товариства	X	
Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками		X
Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (з корпоративного управління або фінансового менеджменту)		X
Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена		X
Інше (зазначити)		

Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?

	Так	Ні
Винагорода є фіксованою сумою		X
Винагорода є відсотком від чистого прибутку або збільшення ринкової вартості акцій		X
Винагорода виплачується у вигляді цінних паперів товариства		X
Члени наглядової ради не отримують винагороди	X	
Інше (запишіть)		

Склад виконавчого органу

Персональний склад виконавчого органу	Функціональні обов'язки члена виконавчого органу
Т.в.о. голови правління Фролов В.П.	Фролов Вячеслав Петрович відповідно до Статуту Державної іпотечної установи здійснює організацію і керівництво роботою ДІУ. Функціональні обов'язки голови правління згідно Статуту. Голова правління в межах своїх повноважень: 1) керує поточною діяльністю Установи, видає розпорядчі документи, обов'язкові для виконання всіма працівниками Установи; 2) приймає рішення про притягнення до дисциплінарної відповідальності працівників Установи; 3) приймає рішення про вчинення правочинів щодо рефінансування іпотечних кредитів, які відповідають єдиним стандартам, та операцій під час первинного розміщення цінних паперів, забезпечення виконання

	зобов'язань за державними гарантіями; 4) здійснює управління майном Установи в межах, визначених законодавством та цим Статутом; 5) розподіляє обов'язки між членами правління, в тому заступниками голови правління, головує на засіданнях правління і підписує протоколи таких засідань; 6) призначає за погодженням з наглядовою радою членів правління (крім заступників голови правління) і головного бухгалтера Установи; 7) призначає на посаду та звільняє з посади працівників Установи, керівників філій і представництв, вирішує питання щодо підвищення кваліфікації працівників; 8) затверджує штатний розпис Установи; 9) ініціює скликання засідань наглядової ради; 10) звітує перед уповноваженим органом управління та наглядовою радою про результати діяльності Установи; 11) видає довіреності від імені Установи для представництва її інтересів перед третіми особами та вчинення правочинів від імені Установи; 12) відповідає за формування і виконання стратегії розвитку та бюджету Установи, своєчасну сплату податків, зборів, платежів за результатами діяльності Установи; 13) укладає колективний трудовий договір; 14) виконує відповідно до законодавства та цього Статуту інші функції. Безпосередньо спрямовує, координує і контролює діяльність: заступників голови правління, головного бухгалтера, радника голови правління, прес-секретаря, служби внутрішнього аудиту, департаменту правового та адміністративного забезпечення, відділу кадрів, служби охорони праці, уповноваженого з антикорупційної діяльності, відповідального працівника за проведення фінансового моніторингу. У разі тимчасової відсутності голови правління на період відпустки, хвороби тощо його обов'язки виконує один із його заступників на підставі наказу голови правління або у разі неможливості видачі наказу - рішення правління
Заступник голови правління Кучевський В.В.	Кучевський Віталій Віталійович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність управління інформаційних технологій, відділу "Проектний офіс", відділу ризиків, архіву.
Заступник голови правління Будник С.І.	Будник Сергій Іванович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність департаменту активних операцій, відділу безпеки, господарського відділу.
Чи проведені засідання виконавчого органу: загальний опис прийнятих на них рішень; інформація про результати роботи виконавчого органу; визначення, як діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства	інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
Оцінка роботи виконавчого органу	інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)

Примітки

відсутні

5) опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента

З метою здійснення внутрішнього контролю та аудиту в ДІУ утворена Служба внутрішнього аудиту, яка підзвітна наглядовій раді ДІУ та є органом оперативного контролю наглядової ради ДІУ і діє відповідно до положення, затвердженого наглядовою радою, що свідчить про дотримання принципу забезпечення організаційної незалежності підрозділу внутрішнього аудиту.

Головною метою діяльності та функціонування Служби внутрішнього аудиту є діяльність по наданню незалежних та об'єктивних гарантій (розумної впевненості) і консультацій, направлених на вдосконалення діяльності Установи, а також надання допомоги в досягненні мети діяльності Установи, використовуючи систематизований і послідовний підхід по оцінці і підвищенні ефективності процесів управління ризиками, контролю та корпоративного управління.

Організація та проведення внутрішнього аудиту, підготовки аудиторських звітів, висновків та рекомендацій в ДІУ здійснюється з урахуванням вимог, встановлених нормативно-правовими актами та чинним законодавством. Служба проводить оцінку ефективності внутрішнього контролю за бізнес-процесами, здійснює незалежний нагляд за наявними ризиками, а також координацію та взаємодію із зовнішніми аудиторами, державними органами контролю та регулювання.

Аудиторські перевірки проводяться Службою відповідно до плану роботи, затвердженого наглядовою радою Установи, за результатами яких складаються звіти і висновки та надаються рекомендації правлінню Установи. Зазначені рекомендації впроваджувалися Установою у встановлені терміни.

Емітент не є акціонерним товариством

Чи створено у вашому акціонерному товаристві ревізійну комісію або введено посаду ревізора? (так, створено ревізійну комісію / так, введено посаду ревізора / ні) ні

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

Кількість членів ревізійної комісії 0 осіб.

Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 0

Відповідно до статуту вашого акціонерного товариства, до компетенції якого з органів (загальних зборів акціонерів, наглядової ради чи виконавчого органу) належить вирішення кожного з цих питань?

	Загальні збори акціонерів	Наглядова рада	Виконавчий орган	Не належить до компетенції жодного органу
Визначення основних напрямів діяльності (стратегії)	ні	ні	ні	ні
Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)	ні	ні	ні	ні
Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії	ні	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про додаткову емісію акцій	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій	ні	ні	ні	ні

Затвердження зовнішнього аудитора	ні	ні	ні	ні
Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів	ні	ні	ні	ні

Чи містить статут акціонерного товариства положення, яке обмежує повноваження виконавчого органу приймати рішення про укладення договорів, враховуючи їх суму, від імені акціонерного товариства? (так/ні) ні

Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про конфлікт інтересів, тобто суперечність між особистими інтересами посадової особи або пов'язаних з нею осіб та обов'язком діяти в інтересах акціонерного товариства?(так/ні) ні

Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?

	Так	Ні
Положення про загальні збори акціонерів		X
Положення про наглядову раду		X
Положення про виконавчий орган		X
Положення про посадових осіб акціонерного товариства		X
Положення про ревізійну комісію (або ревізора)		X
Положення про порядок розподілу прибутку		X
Інше (запишіть)		

Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?

Інформація про діяльність акціонерного товариства	Інформація розповсюджується на загальних зборах	Інформація оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власному веб-сайті акціонерного товариства
Фінансова звітність, результати діяльності	ні	ні	ні	ні	ні
Інформація про акціонерів, які володіють 5 та більше відсотками голосуючих акцій	ні	ні	ні	ні	ні
Інформація про склад органів управління товариства	ні	ні	ні	ні	ні
Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення	ні	ні	ні	ні	ні
Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства	ні	ні	ні	ні	ні

Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні) ні

Скільки разів проводилися аудиторські перевірки акціонерного товариства незалежним аудитором (аудиторською фірмою) протягом звітного періоду?

	Так	Ні
Не проводились взагалі		X
Раз на рік		X
Частіше ніж раз на рік	X	

Який орган приймав рішення про затвердження незалежного аудитора (аудиторської фірми)?

	Так	Ні
Загальні збори акціонерів		X
Наглядова рада	X	
Інше (зазначити)		

З ініціативи якого органу ревізійна комісія (ревізор) проводила (проводив) перевірку востаннє?

	Так	Ні
З власної ініціативи		X
За дорученням загальних зборів		X
За дорученням наглядової ради		X
За зверненням виконавчого органу		X
На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад та більше 10 відсотками голосуючих акцій		X
Інше (зазначити)	в Установі не створено ревізійну комісію	

б) перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - власника (власників) або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи - власника (власників) значного пакета акцій	Ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для юридичної особи - резидента), код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру, реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи (для юридичної особи - нерезидента)	Розмір частки акціонера (власника) (у відсотках до статутного капіталу)
-------	--	---	---

7) інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента

Загальна кількість акцій	Кількість акцій з обмеженнями	Підстава виникнення обмеження	Дата виникнення обмеження
--------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента

Голова правління призначається на посаду та звільняється з посади уповноваженим органом управління в порядку, визначеному законодавством.

Заступники голови правління призначаються на посаду та звільняються з посади уповноваженим органом управління за поданням голови правління, інші члени правління і головний бухгалтер призначаються на посаду та звільняються з посади головою правління за погодженням з наглядовою радою

9) повноваження посадових осіб емітента

Повноваження членів правління згідно Статуту:

- 1) вирішення питань господарської діяльності, фінансування, ведення фінансового обліку, складення звітності, проведення операцій та інших питань діяльності Емітента відповідно до Статуту;
- 2) затвердження документів Емітента у межах повноважень, визначених Статутом та Положенням про правління;
- 3) подання наглядовій раді проектів документів, які підлягають затвердженню або погодженню нею, підготовка питань для розгляду або обговорення на засіданні наглядової ради;
- 4) забезпечення виконання рішень наглядової ради;
- 5) прийняття рішення про емісію цінних паперів відповідно до параметрів, затверджених наглядовою радою;
- 6) внесення уповноваженому органу управління пропозицій про внесення змін до Статуту;
- 7) за погодженням з уповноваженим органом управління прийняття відповідно до законодавства рішення про утворення, реорганізацію та ліквідацію філій і представництв Емітента;
- 8) прийняття рішення щодо вчинення правочинів. У разі вчинення правочинів на суму, що дорівнює або перевищує 10 відсотків суми активів балансу станом на останню звітну дату, таке рішення приймається за погодженням з наглядовою радою (крім операцій з надання фінансових кредитів, зокрема рефінансування іпотечних кредитів, які відповідають єдиним стандартам, операцій під час первинного розміщення цінних паперів, забезпечення виконання зобов'язань за державними гарантіями та проведення зарахування зустрічних однорідних вимог). У разі якщо ринкова вартість майна, робіт або послуг, що є предметом правочину, становить більше 25 відсотків суми активів емітента за даними останньої річної звітності, таке рішення додатково погоджується уповноваженим органом управління;
- 9) прийняття за результатами проведеної інвентаризації рішення про списання в установленому законодавством порядку з балансу Емітента матеріальних активів, що визначаються відповідно до законодавства основними фондами (засобами), які не придатні для подальшого використання, морально застарілі, фізично зношені, пошкоджені внаслідок аварії чи стихійного лиха, не підлягають відновленню або виявлені в результаті інвентаризації як нестача;
- 10) підготовка та подання для затвердження наглядовою радою стратегії розвитку та бюджету Емітента;
- 11) подання для погодження наглядовою радою пропозицій щодо визначення відсоткових ставок рефінансування іпотечних кредитів;
- 12) розгляд матеріалів за результатами аудиторських перевірок, а також звітів керівників філій і представництв Емітента про результати їх роботи;
- 13) розгляд річної фінансової звітності Емітента та подання її для затвердження наглядовій раді;
- 14) складення переліку конфіденційної інформації та інформації, яка становить комерційну таємницю;
- 15) затвердження положень про відокремлені підрозділи (філії, представництва) Емітента;
- 16) прийняття рішення щодо входження Емітента до складу об'єднань юридичних осіб, участі в інших юридичних особах, участі в інститутах спільного інвестування;
- 17) подання на розгляд наглядової ради пропозицій щодо розподілу прибутку та покриття збитків Емітента;
- 18) визначення умов оплати праці і матеріального стимулювання працівників Емітента;
- 19) визначення організаційної структури Емітента;
- 20) затвердження за погодженням з наглядовою радою порядку формування та використання фондів, створюваних Емітентом;
- 21) виконання інших функцій, у тому числі делегованих відповідно до законодавства засновником та наглядовою радою.

10) Висловлення думки аудитора (аудиторської фірми) щодо інформації, зазначеної у підпунктах 5-9 цього пункту, а також перевірки інформації, зазначеної в підпунктах 1-4 цього пункту

Звіт про управління, наданий управлінським персоналом Установи, узгоджується з фінансовою звітністю Установи за 2020 рік.

11) Інформація, передбачена Законом України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг" (для фінансових установ)

Оскільки емітент не є акціонерним товариством інформація не передбачена згідно вимог ст. 12-1 Закону "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг"

2. Інформація про облігації емітента

2. Інформація про облігації емітента

[illegible]

[illegible]

	вартості Облігацій (повернення 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 Гарантові 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. 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, прострочене 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 впливають 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.						
27.12.2013	294/2/2013	UA4000178446	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "B3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення 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 Гарантові 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. 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, прострочене 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 впливають 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.						
27.12.2013	295/2/2013	UA4000178453	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "C3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів						

	України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення 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 Гарантові 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. 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, прострочене 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 впливають 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.						
27.12.2013	296/2/2013	UA4000178461	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення 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 Гарантові 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. 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, прострочене 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 впливають 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						

	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 впливають 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.						
08.12.2020	95/2/2020-Т	UAT000005376	3000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	3000000000
Опис	Облігації серії "G3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 03 грудня 2020 року № 13010-05/211 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2020 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 № 1110 та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій відсотків та номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні, передбачених Рішенням про емісію облігацій, яке пройшло 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 Гарантові 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. 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 будь-яких комісій, неустойки, штрафів, 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, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця 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 впливають 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.						

ХІІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента
1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)																
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду															
1. Виробничого призначення:	5 699	6 138	11 984	9 513	17 683	15 651															
будівлі та споруди	404	709	11 984	9 513	12 388	10 222															
машини та обладнання	2 632	3 298	0	0	2 632	3 298															
транспортні засоби	2 653	2 122	0	0	2 653	2 122															
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0															
інші	10	9	0	0	10	9															
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0															
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0															
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0															
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0															
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0															
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0															
інші	0	0	0	0	0	0															
Усього	5 699	6 138	11 984	9 513	17 683	15 651															
Опис	Основні засоби Державної іпотечної установи поділенні на власні та орендовані. 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: <table><tr><td>а.</td><td>Будівлі</td><td>20 років</td></tr><tr><td>б.</td><td>Передавальні пристрої</td><td>10 років</td></tr><tr><td>в.</td><td>Меблі та обладнання</td><td>5 років</td></tr><tr><td>г.</td><td>Комп'ютери</td><td>5 років</td></tr><tr><td>д.</td><td>Транспортні засоби</td><td>5 років</td></tr></table> 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". Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від						а.	Будівлі	20 років	б.	Передавальні пристрої	10 років	в.	Меблі та обладнання	5 років	г.	Комп'ютери	5 років	д.	Транспортні засоби	5 років
а.	Будівлі	20 років																			
б.	Передавальні пристрої	10 років																			
в.	Меблі та обладнання	5 років																			
г.	Комп'ютери	5 років																			
д.	Транспортні засоби	5 років																			

	зменшення корисності. Переоцінка може проводитися кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів. Станом на 31 грудня 2020 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань. Станом на 31.12.2019 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ "ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ "НОТІНГЕМ", (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року. Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 "Основні засоби". Згідно з договором на проведення незалежної оцінки, у звіті про оцінку майна визначається справедлива вартість об'єктів. Поняття справедливої вартості трактується Оцінювачем, відповідно до МСО, як: розрахункова грошова сума, яка може бути отримана при передачі активу або зобов'язання в результаті комерційної угоди між позначеними обізнаними та зацікавленими сторонами, що відображає відповідні майнові інтереси зазначених сторін. В результаті прийняття оцінки вартості основних засобів в кількості 441 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 1 551 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки. В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 5 699 тис. грн. Станом на 31.12.2020 року Установа переоцінку основних засобів не здійснювала, балансова вартість активів суттєво не відрізняється від їх справедливої вартості. Установа в 2019 році відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права користування на суму 14 441 тис. грн. та орендне зобов'язання на суму 14 441 тис. грн. на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди 2,9 роки (35 місяців). У березні 2020 року Установа здійснила модифікацію, відповідно до додаткової угоди до договору оренди, яка зменшує площу оренди на 11,8%. Відповідно до цього станом на 31.12.2020 року: Актив з права користування зменшився на 1 602 тис. грн.; Здійснено коригування первісного активу з права користування на суму 195 тис. грн., яке відображає зміни умов договору. Додатково Установа з 1 квітня 2020 року визнала актив у вигляді права користування на суму 5 453 тис. грн. (було взято в оренду додаткову площу приміщення). Загальна переоцінена сума активу у вигляді права користування станом на 31.12.2020 року склала суму 18 487 тис. грн. Амортизація активу з права користування за 2020 рік - 6 594 тис. грн., накопичена амортизація активу -8974 тис. грн. Ставка дисконтування - 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ на 20.03.2020 року). Відсотки за орендним зобов'язанням склали 2 216 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2020 рік. Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2020 року - 10 869 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року - 12 491 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням - 7 409 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року - 4 514 тис. грн.).
--	--

3. 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
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	4 560 171	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	4 560 171	X	X
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	470 000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	05.09.2014	396 400	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	08.09.2014	450 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	09.09.2014	100 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "C3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	730 000	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	231 737	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.12.2019	582 563	11	03.12.2029
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.12.2019	416 116	11	03.12.2029
Облігації підприємств серії "F3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2020	1 183 355	11	07.03.2030
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього)	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	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X

Інші зобов'язання та забезпечення	X	285 834	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	4 846 005	X	X
Опис	Відомості відсутні.			

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, - р-н, м. Київ, вул.Тропініна, 7Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 591-04-00
Факс	(044) 482-52-14
Вид діяльності	Депозитарна діяльність депозитарію цінних паперів.
Опис	Державною іпотечною установою укладений Договір про обслуговування емісії цінних паперів з ПАТ "Національний депозитарій України".

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
Місцезнаходження	01001, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Госпітальна, 12-Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ № 286660
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	(044) 426-43-86
Факс	(044) 426-86-33
Вид діяльності	Депозитарна діяльність депозитарної установи
Опис	Державною іпотечною установою укладений Договір про відкриття рахунку у цінних паперах з ПАТ "Державний ощадний банк України".

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Приватне акціонерне товариство Фондова біржа "Перспектива"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33718227
Місцезнаходження	49000, Україна, Дніпропетровська обл., - р-н, м. Дніпро, Воскресенська, буд. 30
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид	146

діяльності	
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.03.2018
Міжміський код та телефон	(056) 373-95-94
Факс	(056) 373-97-81
Вид діяльності	Професійна діяльність на ринку цінних паперів: діяльність по організації торгівлі на ринку цінних паперів.
Опис	Державною іпотечною установою укладено Договір допуску цінних паперів до біржових торгів з Приватним акціонерним товариством "Фондова біржа "Перспектива".

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23731031
Місцезнаходження	01011, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11 оф. 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0283
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.02.2001
Міжміський код та телефон	(044) 222-60-10
Факс	(044) 291-30-10
Вид діяльності	Надання аудиторських послуг
Опис	підтвердження фінансової звітності за 1 півріччя 2020 року, 9 місяців 2020 року, 2020 рік з наданням аудиторського звіту

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПрАТ "ІНГО Україна"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	16285602
Місцезнаходження	01054, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 33
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АГ 569235
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
Дата видачі ліцензії або іншого документа	14.01.2011
Міжміський код та телефон	(044) 490-27-44
Факс	(044) 490-27-48
Вид діяльності	Страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів, страхування засобів наземного транспорту, цивільної відповідальності, водія та пасажирів від нещасного

	випадку(автокаско)
Опис	Протягом 2020 року надавалися послуги по страхуванню цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПрАТ "Страхова компанія "АРСЕНАЛ СТРАХУВАННЯ"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33908322
Місцезнаходження	03056, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Борщагівська, 154
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ № 198587
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.01.2013
Міжміський код та телефон	(044) 502 67 37
Факс	(044) 502 67 37
Вид діяльності	Страхування нерухомого майна
Опис	У 2020 році надавалися послуги по страхуванню нерухомого майна

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Акціонерне товариство "Фондова біржа ПФТС"
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	21672206
Місцезнаходження	01601, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Шовковична, 42/44
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	138
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	06.03.2019
Міжміський код та телефон	(044) 277-50-00
Факс	(044) 277-50-01
Вид діяльності	Професійна діяльність на ринку цінних паперів: діяльність по організації торгівлі на ринку цінних паперів.
Опис	Державною іпотечною установою укладено Договір допуску цінних паперів до торгівлі з Акціонерним товариством "Фондова біржа ПФТС"

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПрАТ "Українська пожежно-страхова компанія" Міжрегіональна дирекція
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33231631
Місцезнаходження	04080, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Кирилівська, 40 оф. 506-510
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ 641957

Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
Дата видачі ліцензії або іншого документа	25.06.2015
Міжміський код та телефон	(044) 537-66-18
Факс	(044) 537-66-18
Вид діяльності	Послуги страхування майнових інтересів страхувальника (автокаско)
Опис	У 2020 році надавались послуги страхування майнових інтересів емітента (автокаско)

Підприємство Державна іпотечна установа
Територія м.Київ, Печерський р-н
Організаційно-правова форма господарювання Державна організація (установа, заклад)
Вид економічної діяльності Інші види кредитування

Дата
за ЄДРПОУ
за КОАТУУ
за КОПФГ
за КВЕД

КОДИ
01.01.2021
33304730
8038200000
425
64.92

Середня кількість працівників: 101

Адреса, телефон: 01133 м. Київ, бульвар Лесі Українки, 34, (044) 207-14-14

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
 на 31.12.2020 р.
 Форма №1

Код за ДКУД				1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На дату переходу на МСФЗ
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	12 573	10 765	1 582
первісна вартість	1001	15 030	19 898	3 091
накопичена амортизація	1002	(2 457)	(9 133)	(1 509)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0	0
Основні засоби	1010	5 699	6 138	1 423
первісна вартість	1011	5 699	7 253	4 245
знос	1012	(0)	(1 115)	(2 822)
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	1 229 298	2 336 215	967 811
Відстрочені податкові активи	1045	0	0	31 960
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
Усього за розділом I	1095	1 247 570	2 353 118	1 002 776
II. Оборотні активи				

Запаси	1100	37 110	18 857	249 692
Виробничі запаси	1101	0	0	148
Незавершене виробництво	1102	0	0	0
Готова продукція	1103	0	0	0
Товари	1104	0	0	249 544
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	9 560	7 680	2 789
у тому числі з податку на прибуток	1136	3 190	2 521	2 765
з нарахованих доходів	1140	5 075	17 121	259 453
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2 142	2 345	1 702 765
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	143 976	112 018	52 281
Готівка	1166	0	0	0
Рахунки в банках	1167	143 976	112 018	52 281
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
Усього за розділом II	1195	197 863	158 021	2 267 061
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	272	1 356	0
Баланс	1300	1 445 705	2 512 495	3 269 837

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду	На дату переходу на МСФЗ
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 355 660	2 355 660	951 752
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0	0
Капітал у дооцінках	1405	1 944	1 944	0
Додатковий капітал	1410	0	0	1 771
Емісійний дохід	1411	0	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0	0
Резервний капітал	1415	11 918	11 918	6 426
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-4 651 674	-4 651 424	64 839
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)	(0)
Інші резерви	1435	0	0	0
Усього за розділом I	1495	-2 333 760	-2 333 510	1 024 788

II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	754	265	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 790 648	2 887 231	2 200 000
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	1530	0	0	0
у тому числі:				
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0	0
інші страхові резерви	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
Усього за розділом II	1595	1 791 402	2 887 496	2 200 000
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	0	0	0
Векселі видані	1605	0	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	1 964 421	1 683 809	17 500
товари, роботи, послуги	1615	0	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	0	0	0
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	43	22	3
одержаними авансами	1635	3 880	7 342	130
розрахунками з учасниками	1640	0	0	4 194
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0	0
Поточні забезпечення	1660	4 531	6 039	896
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	15 188	261 297	22 326
Усього за розділом III	1695	1 988 063	1 958 509	45 049
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0	0
Баланс	1900	1 445 705	2 512 495	3 269 837

Примітки: Форми фінансової звітності відповідають Національним стандартам бухгалтерського обліку в зв'язку із вимогами програмного забезпечення складання річної інформації емітента цінних паперів. Фінансова звітність ДІУ, складена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, відображена в розділі "Примітки до звітності" цього звіту

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2021

33304730

**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)**

за 2020 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД

1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	302 553	75 322
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	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)
Валовий:			
прибуток	2090	302 553	75 322
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	1 409 592	1 107 711
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
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	(76 201)	(57 341)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(1 293 712)	(1 112 848)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	342 232	12 844
збиток	2195	(0)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	484 276	269 488

Інші доходи	2240	40 138	186 354
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(865 217)	(466 021)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(0)	(97)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	1 429	2 568
збиток	2295	(0)	(0)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-180	-1 504
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	1 249	1 064
збиток	2355	(0)	(0)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	1 944
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
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	1 944
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	1 944
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	1 249	3 008

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	905	952
Витрати на оплату праці	2505	53 659	38 529
Відрахування на соціальні заходи	2510	9 501	6 747
Амортизація	2515	7 869	3 117
Інші операційні витрати	2520	1 297 979	1 120 844
Разом	2550	1 369 913	1 170 189

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000

Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2021
33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2020 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	127 966	66 665
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	697	691
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	56	496
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	190 380	141 234
Інші надходження	3095	313	1 259
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(1 277 417)	(1 148 148)
Праці	3105	(42 698)	(29 954)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(8 831)	(6 455)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(11 738)	(8 995)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(135)	(63)
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)	(0)
Інші витрачання	3190	(1 958)	(4 047)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-1 023 230	-987 254
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	627	378

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	1 210 975	3 790 468
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(1 167 295)	(2 065 707)
необоротних активів	3260	(2 745)	(4 038)
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)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	41 562	1 721 101
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
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	1 300 000	1 200 000
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(490 000)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(350 290)	(306 025)
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)	(1 000 000)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	949 710	-596 025
Чистий рух коштів за звітний період	3400	-31 958	137 822
Залишок коштів на початок року	3405	143 976	6 154
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	112 018	143 976

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2021

33304730

Звіт про власний капітал

За 2020 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2 355 660	1 944	0	11 918	-4 651 674	0	-51 608	-2 333 760
Коригування:	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	2 355 660	1 944	0	11 918	-4 651 674	0	-51 608	-2 333 760
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	1 249	0	0	1 249
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0

Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	-999	0	0	-999
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: 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	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	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
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	250	0	0	250
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	1 944	0	11 918	-4 651 424	0	-51 608	-2 333 510

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, складена за міжнародними стандартами фінансової звітності.

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
станом на 31 грудня 2020

	<i>Примітки</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	112 018	143 976
Кредити	13	2 336 215	1 229 298
Державні цінні папери	14	-	-
Інші активи	14, 25	47 359	54 159
Нематеріальні активи	15	1 252	589
Основні засоби	16	6 138	5 699
Актив з права користування	17	9 513	11 984
Відстрочені податкові активи	10	-	-
Всього активи		2 512 495	1 445 705
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ			
Випущені боргові цінні папери	18	4 560 171	3 742 578
Кредити банків	19	-	-
Заборгованість за орендним зобов'язанням	20	10 869	12 491
Інші зобов'язання	21	274 700	23 642
Відстрочені податкові зобов'язання	10	265	754
Всього зобов'язання		4 846 005	3 779 465
Статутний капітал	22	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	15, 16, 22	1 944	1 944
Інші фонди	22	11 918	11 918
Вилучений капітал	22	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	22, 27	(4 651 424)	(4 651 674)
Всього капітал		(2 333 510)	(2 333 760)
Всього зобов'язання та капітал		2 512 495	1 445 705

Затверджено до випуску та підписано 16 квітня 2021 року

Голова правління

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД

за 2020 рік

	<i>Примітки</i>	2020	2019
Процентні та аналогічні доходи	4	786 828	344 811
Процентні та аналогічні витрати	5	(865 217)	(466 021)
Резерв під знецінення кредитів	6	40 016	186 220
Інші доходи	7	1 409 715	1 107 845
Витрати на персонал	8	(63 160)	(45 276)
Амортизація основних засобів	16	(1 115)	(629)
Амортизація нематеріальних активів	15	(160)	(31)
Амортизація активу з права користування	17	(6 594)	(2 457)
Інші витрати	9	(1 298 884)	(1 121 894)
Прибуток до оподаткування		1429	2 568
Витрати з податку на прибуток	10	(180)	(1 504)
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК		1 249	1 064
Дооцінка необоротних активів	15, 16	-	1 944
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		1249	3 008

Затверджено до випуску та підписано 16 квітня 2021 року

Голова правління

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

за 2020 рік

	Примітки	Статут- ний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Зішлукений капітал	Непокри- тий збиток	Разом
1 січня 2019 року		2 355 660		11 918	(51 608)	(4 650 031)	(2 334 061)
Зареєстрований статутний капітал			-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік			-	-	-	1 064	1 064
Інший сукупний дохід	15,16,22	-	1 944	-	-	-	1 944
Сукупний дохід за звітний рік		-	1 944	-	-	1064	3 008
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	12, 27	-	-	-	-	(2 707)	(2707)
31 грудня 2019 року		2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 651 674)	(2 333 760)
Зареєстрований статутний капітал		-	-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік		-	-	-	-	1249	1249
Інший сукупний дохід		-	-	-	-	-	-
Сукупний дохід за звітний рік		-	-	-	-	1249	1249
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	12, 27	-	-	-	-	(999)	(999)
31 грудня 2020 року		2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 651 424)	(2 333 510)

Затверджено до випуску та підписано 16 квітня 2021 року

Голова правління

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за 2020 рік

	<i>Примітки</i>	2020	2019
Операційна діяльність			
Погашення кредитів		190 380	141 234
Проценти отримані		127 966	66 665
Інші надходження	24	1 066	2 446
Платежі постачальникам		(1 277 417)	(1 148 148)
Платежі працівникам		(42 698)	(29 954)
Відрахування ЄСВ		(8 831)	(6455)
Податки, збори		(11 603)	(8 932)
Інші платежі	24	(2 281)	(2 655)
Сплачений податок на додану вартість		(135)	(63)
Сплачений податок на прибуток		-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності		(1 023 553)	(985 862)
Інвестиційна діяльність			
Надходження від погашення державних цінних паперів		1 210 975	3 790 468
Витрачання на придбання державних цінних паперів		(1 167 295)	(2 065 707)
Надходження від продажу необоротних активів		627	378
Витрачання на придбання необоротних активів		(2 745)	(4 038)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		41 562	1 721 101
Фінансова діяльність			
Погашення кредиту		-	(490 000)
Випуск власних боргових цінних паперів	18	1 300 000	1 200 000
Погашення власних боргових цінних паперів	18	-	(1 000 000)
Проценти сплачені	18	(350 290)	(306 025)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		949 710	(596 025)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		(32 281)	139 214
Залишок коштів на початок року	11	145 430	6 216
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	11	113 149	145 430

Затверджено до випуску та підписано 16 квітня 2021 року

Голова правління

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту – Установа) за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 16 квітня 2021 року.

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

Адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34.

Фактична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34.

Юридична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34.

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України.

Державна іпотечна установа створена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2004 року №1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи».

Постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи» було призначено віднести цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи до сфери управління Міністерства фінансів України.

Відповідно до Закону України «Про управління об'єктами державної власності», постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 року № 1054, Наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43 було затверджено Статут Державної іпотечної установи, який набув чинності 24 лютого 2020 року.

Відповідно до Статуту ДПУ: Основною метою діяльності Установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі 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).

Рішенням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08 жовтня 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 жовтня 2009 року по 08 жовтня 2014 року. Рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України від 16 вересня 2014 року № 2666 Установі надано Ліцензію серії АЕ №199973, що продовжує діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів. Строк дії Ліцензії: з 09 жовтня 2014 року по 09 жовтня 2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26 січня 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 жовтня 2014 року. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26 вересня 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 Наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43, передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотечними та іншими активами;
- 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;
- здійснення функцій замовника будівництва житла;
- розробка і впровадження стандартів, норм і процедур іпотечного кредитування та лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку.

Окремі види господарської діяльності, перелік яких установлюється законом, Установа може провадити після одержання ліцензій та дозволів, наданих уповноваженими органами.

Установа провадить діяльність з дотриманням умов та економічних нормативів, установлених законодавством.

Установа має право набувати права власності на будь – які активи, в тому числі з метою покриття заборгованості перед Установою.

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;
- набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими іпотечними кредиторами відповідно вимог Установи;
- здійснення інвестиційної діяльності, включаючи придбання та продаж цінних паперів, в тому числі облігацій;
- здійснення внутрішніх та зовнішніх запозичень грошових коштів, у тому числі шляхом емісії та випуску цінних паперів та (або) інших фінансових інструментів, та в інших формах, не заборонених законодавством;
- набуття прав власності та здійснення розпорядженням майном або майновими правами, у відношенні до яких застосовуються процедури звернення стягнення, та яке заставлене у забезпечення за кредитними зобов'язаннями перед Установою;
- здійснення довірчого управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва та реконструкції житла;
- розміщення власних і залучених грошових коштів, у тому числі у фінансові інструменти, не заборонені законодавством;
- залучення коштів від юридичних осіб, у тому числі іноземних інвестицій та кредитів, з метою фінансування житлового будівництва;
- розроблення та реалізація інвестиційних проектів, спрямованих на фінансування забезпечення громадян України житлом, супроводження інвестиційних проектів та здійснення контролю за їх реалізацією;
- отримання та надання фінансових кредитів від імені Установи під гарантії Кабінету міністрів України або іншого уповноваженого державою згідно із законодавством органу;
- співробітництво з міжнародними фінансовими організаціями, урядовими неурядовими організаціями та фінансовими установами з питань залучення фінансових ресурсів в економіку України.

Установа має право доручати на договірних засадах іншим особам виконання функцій з управління та/або обслуговування активів.

Органи управління: органами управління Установи є наглядова рада і правління. Склад наглядової ради затверджений Міністерством фінансів України наказом від 04 листопада 2020 року №665. Установа здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії та бюджету Установи.

Середня кількість працівників Установи протягом звітного періоду: 101 (за минулий період - 87).

2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність в Україні. Хоча економіка України загалом вважається ринковою, вона продовжує демонструвати особливості, властиві перехідній економіці. Їй, зокрема, залишаються притаманними певні структурні диспропорції, низький рівень ліквідності ринків капіталу, порівняно висока інфляція, значний розмір зовнішнього та внутрішнього державного боргу.

У вересні 2020 року Кредитне рейтингове агентство Fitch підтвердило довгостроковий рейтинг дефолту України в іноземній валюті (IDR) на рівні "B" зі стабільним прогнозом.

Національним банком України в вересні 2020 року ухвалено рішення залишити облікову ставку без змін на рівні 6 % річних, також ставку було збережено і на початок 2021 року. Збереження м'якої монетарної політики має на меті підтримку економічного відновлення в умовах помірної інфляції та високого рівня невизначеності подальшого перебігу пандемії (COVID-19) в Україні та в світі. Основним припущенням, для застосування м'якої монетарної політики з боку НБУ, залишається продовження співпраці з Міжнародним валютним фондом.

За оцінками Національного банку, у 2020 році темп зниження реального ВВП становив 4,4%, що є меншим, ніж очікувалося в попередньому прогнозі (6%). Економіка України досить швидко відновлювалася в другому півріччі. Після проходження жорсткої фази карантину падіння ВВП сповільнилося до 3,5% р/р у III кварталі, цей тренд зберігся і в IV кварталі. Посилення карантинних обмежень у листопаді мало незначний вплив на ділову активність.

Швидке відновлення економіки зумовлене передусім зростанням внутрішнього споживання. Збільшення доходів громадян та видатків бюджету підтримує споживання на високому рівні. Так, роздрібна торгівля в IV кварталі продовжувала стрімко зростати. Нарощення поточних витрат бюджету на інфраструктуру, насамперед на дорожні ремонти, а також охорону здоров'я поліпшило динаміку ВВП. Натомість інвестиційна активність бізнесу залишалася низькою.

Упродовж 2020 року інфляція переважно перебувала нижче цільового діапазону $5\% \pm 1$ в. п. Падіння світових цін на енергоносії, а також зниження попиту на непершочергові товари й послуги стримували зростання цін під час пандемії. Водночас наприкінці року інфляція очікувано прискорилося. Це зумовлювалося динамічним відновленням світової економіки, подальшим збільшенням внутрішнього споживчого попиту, а також подорожчанням енергоносіїв та окремих продуктів харчування. В результаті, в грудні інфляція повернулася в цільовий діапазон. Національний банк бере до уваги погіршення інфляційних очікувань наприкінці 2020 року, а також посилення фундаментального тиску на ціни з боку споживчого попиту. Якщо вплив цих факторів посилюватиметься та не буде компенсований іншими факторами, зокрема суттєвим припливом капіталу, Національний банк підвищить облікову ставку. Це дасть змогу стримати прискорення інфляції в 2021 році та повернути її до цілі в 5% у 2022 році.

Ключовим ризиком для макрофінансової стабільності, як і раніше, є триваліший термін і поглиблення пандемії коронавірусу (COVID-19) та посилення карантинних заходів. Актуальними залишаються також і інші ризики, такі як ескалація військового конфлікту, збільшення волатильності світових цін на продукти харчування з огляду на глобальні кліматичні зміни тощо. Погіршення настроїв на світових фінансових ринках внаслідок пандемії коронавірусу та переоцінка інвесторами ризиків країн, що розвиваються, можуть мати негативний

вплив на показники економіки та зовнішньої торгівлі України, ускладнити залучення фінансування негативно вплинути на банківську систему країни та призвести до подальшої девальвації національної валюти по відношенню до основних валют.

Національний банк України з 01.07.2020 року є правонаступником Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг у здійсненні повноважень та виконанні функцій з державного регулювання та нагляду у сфері ринків фінансових послуг, передбачених нормативно-правовими актами Нацкомфінпослуг (Постанова НБУ від 25.06.2020 №85).

НБУ надав рекомендації небанківським фінансовим установам щодо впровадження пропорційного та ризик-орієнтованого підходу до нагляду та регулюванню небанківських фінансових установ. Своє бачення НБУ відобразив у відповідних Білих книгах для страхових компаній, кредитних спілок, фінансових компаній, факторингу, ломбардів та фінансового лізингу. У кількох з цих сегментів НБУ планує фундаментально змінити принципи регулювання. Проте на перших етапах небанківським фінансовим установам варто сконцентруватися на кількох напрямках: забезпечення прозорої структури власності; підвищення якості фінансової та статистичної звітності; виконання вимог до фінансового моніторингу; посилення якості корпоративного управління та побудови системи внутрішнього контролю.

Вплив економічної кризи, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни, національна валюта України знецінилась у понад три рази. Все це призвело до того, що кількість діючих банків в Україні починаючи з 01.01.2014 зменшилась на 106 банківських установи і станом на 31.12.2020 року становила 74 діючих банків.

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні почався в 2003 році із прийняттям

5 червня 2003 року Закону України «Про іпотеку» №898-IV, який набув чинності з

1 січня 2004 року та яким було встановлено правову основу здійснення іпотечного кредитування в державі.

Концепцією розвитку національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 №559-р окрім іншого встановлено, що з огляду на міжнародний досвід найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні доцільно визначити дворівневу модель його функціонування, яка також передбачає наявність та створення іпотечної установи другого рівня. Відповідно вищезазначеної Концепції, іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність з рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям.

В грудні 2019 року Установа отримала Державні гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи в сумі 4,9 млрд. грн. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій Установи без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію, відповідно до статті 6 Закону України від 23.11.2018 № 2629-VIII "Про Державний бюджет України на 2019 рік", є фінансування статутної діяльності, що відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768. Залучені кошти в обсязі 2,5 млрд. грн. від розміщення облігацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію були спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ.

Також, 03.12.2020 року Установа отримала Державну гарантію за зобов'язаннями Державної іпотечної установи № 13010-05/211 в сумі 3 млрд. грн., що залучаються з метою фінансування статутної діяльності ДІУ, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 року № 1110.

В 2020 році Установа продовжила реалізацію програми "Забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" (постанова КМУ від 14.11.2018 №1201), яка була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме – більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 31.12.2020 року Установою вже було придбано 2 235 квартир на суму 2 399 млн. гривень, з них 2 221 квартир на суму 2 388 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг працівникам Національної поліції України та Державної служби України

з надзвичайних ситуацій. Решта, будуть передані після укладання відповідних договорів.

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку.

Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,8 млрд. грн.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що:

- Установа вимушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого житла;
- Установі не були повернуті фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла;
- було суттєво обмежено доступ Установи до грошових коштів, розміщених на поточних рахунках, відкритих в цих банках.

Відповідно до Статуту ДІУ використовує в своїй діяльності наступні основні операції:

- іпотечне кредитування;
- фінансовий лізинг;
- фінансові кредити на будівництво житла;
- фінансові кредити на стимулювання ринку іпотечного кредитування.

На поточний момент ДІУ здійснює рефінансування банків та іпотечних кредитів і операції фінансового лізингу в національній валюті. Середньозважена ставка по портфелю рефінансованих ДІУ кредитів складає 13,3% річних та по портфелю переданого у фінансовий лізинг житла склала 9% річних.

ДІУ здійснює стягнення проблемної заборгованості, в т. ч. в судовому порядку. Через недосконалість чинного законодавства та неоднозначну практику судочинства в Україні, стягнення простроченої заборгованості є довготривалим та не завжди результативним процесом, що негативно впливає на якість активів та фінансові результати діяльності ДІУ.

Вплив пандемії COVID-19

Наприкінці 2019 року з Китаю вперше з'явилися новини про COVID-19 (коронавірус). У перші кілька місяців 2020 року вірус поширився по всьому світу, викликаючи дестабілізацію бізнесу та економічної діяльності. У березні 2020 року Всесвітня організація охорони здоров'я визнала коронавірус пандемією. Поширення вірусу мало істотний негативний вплив на економічну активність у світі, включаючи спад на ринках капіталу та різке зниження цін на товарно-сировинні ресурси. Внаслідок цього суверенні кредитно-дефолтні свопи України зросли понад удвічі у березні 2020 року порівняно з 31 грудня 2019 року та понад утричі від її п'ятирічного історичного мінімуму, досягнутого у лютому 2020 року. Аналогічно, станом на дату цього звіту українська гривня девальвувала до 28.27 гривні за 1 долар США.

У березні 2020 року Уряд України запровадив ряд обмежувальних заходів з метою запобігання поширенню вірусу в країні. Зокрема, були введені обмеження на роботу громадського транспорту (включаючи міжміський), авіасполучення між країнами, роботу державних установ та масові заходи. Уряд також рекомендував підприємствам перевести своїх співробітників на режим дистанційної роботи з дому. Крім того, 17 березня 2020 року Верховна Рада України прийняла нові закони, спрямовані на пом'якшення впливу нового коронавірусу. Їх нормами передбачене пом'якшення окремих податкових вимог заради фінансової підтримки підприємств, працівників та пенсіонерів, які постраждали від уповільнення економіки. Серед інших змін, Закон передбачає звільнення від штрафних санкцій за порушення податкового законодавства у період з 1 березня по 31 грудня. Законом також забороняються податкові перевірки підприємств на цей період (з 18 березня по останній календарний день місяця (включно), в якому завершується дія карантину (Підпункт 52-2 пункту 10 розділу XX Податкового кодексу України).

Внаслідок негативного впливу карантинних обмежень, пов'язаних з пандемією коронавірусу (COVID-19), Установа почала не нараховувати пеню за прострочення платежів основної суми заборгованості та/або суми нарахованих процентів. Обсяг портфелю, щодо якого був застосований інструмент для пом'якшення наслідків пандемії коронавірусу (COVID-19), на дату фінансової звітності складає 5 137 971 тис. грн. Враховуючи прогнози показників, Установа затвердила резерв під очікувані кредитні збитки активів станом на 31.12.2020 року в обсязі 2 960 121 тис. грн.

З 14 березня 2020 р. згідно з Указом Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 13 березня 2020 року «Про невідкладні заходи щодо забезпечення національної безпеки в умовах спалаху гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» від 13.03.2020 р. № 87/2020, з метою запобігання негативному розвитку епідемічної ситуації та забезпечення додержання ст. 49 Конституції України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР, Рада національної безпеки і оборони України, Кабінет міністрів України ввели низку обмежень та запровадили адаптивний карантин, який продовжено до 30.04.2021 р.

Остаточний результат політичної та економічної ситуації в Україні та наслідки спалаху гострої респіраторної хвороби COVID-19 передбачити вкрай складно. Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

Ця фінансова звітність не містить коригувань, які могли б бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності щойно будуть ідентифіковані та зможуть бути оцінені.

3. Облікова політика

3.1. Основа складання фінансової звітності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної собівартості, з коригуваннями на первісне визнання фінансових інструментів за справедливою вартістю, за винятком оцінки основних засобів, які оцінюються за переоціненою вартістю, активів, утримуваних для продажу, які оцінюються за найменшою з двох величин – балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язаних з продажем.

Фінансова звітність представлена в гривнях, а всі суми округлені до тисячі (тис.), якщо не вказано інше.

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

Фінансова звітність за 2020 рік складена на основі відповідних бухгалтерських регістрів, 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.

Заява про відповідність

Фінансова звітність Установи станом на 31.12.2020 року складена у відповідності з МСФЗ в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з тлумачень Міжнародної фінансової звітності, та вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» N 996-XIV від 16 липня 1999 року щодо складання фінансової звітності.

Подання фінансової звітності

Установа подає звіт про фінансовий стан в загальному порядку ліквідності. Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань з відображенням нетто-суми в звіті про фінансовий стан 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 урегулюванням зобов'язання. Взаємозалік доходів і витрат у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід буде здійснюватися тільки тоді, коли це вимагається або дозволяється стандартом фінансової звітності або інтерпретацією, про що зазначено в обліковій політиці Установи.

Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Фінансова звітність за 2020 рік підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, 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.

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

Фінансова звітність за 2020 рік 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 якого-небудь іншого припинення діяльності Установи.

3.2. 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.

Також, керівництво Установи вважає, що підготовка цієї фінансової звітності на основі припущення, що Установа здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі, є обґрунтованою, оскільки Установа і уряд України вжили певних ініціатив, направлених на покращення фінансових показників діяльності та ліквідності Установи, включаючи, але не обмежуючись наступним:

З метою стабілізації фінансового стану ДПУ для забезпечення подальшого фінансування державної програми забезпечення ДПУ поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу Установа 16.02.2021 року надала на розгляд наглядової ради ДПУ План заходів щодо мінімізації фіскальних ризиків, пов'язаних з невиконанням своїх боргових зобов'язань у період 2021-2023 роки.

Зазначений План заходів базується на принципах забезпечення безперервної діяльності ДПУ шляхом реалізації заходів з:

- відновлення капіталу Державної іпотечної установи на суму не менше 3,3 млрд. гривень;
- зменшення проблемної заборгованості «збанкрутілих» банків перед Державною іпотечною установою;
- розробки стратегії розвитку та диверсифікації джерел фінансування діяльності ДПУ.

Метою цього Плану заходів є уникнення Державною іпотечною установою фіскальних ризиків та забезпечення безперервної та прибуткової її діяльності. План заходів включає:

1. Відновлення капіталу ДПУ (на сьогодні має від'ємне значення - 2,33 млрд грн. за наслідками впливу банківської кризи 2014-2015 років) одним із наступних шляхів:

- збільшення статутного капіталу Державної іпотечної установи на суму не менше 3,3 млрд. грн.;

- надання Державній іпотечній установі на умовах зворотності та платності субординованої позики (кредиту) на суму 3,3 млрд. грн. строком на 7 років грошовими коштами або ОВДП;

2. Розробку та затвердження Стратегії розвитку Установи з урахуванням розміру та строків докапіталізації, у тому числі фінансового плану (Бюджету) з наступним періодичним аналізом, пропозиціями та коригуванням. Стратегія розвитку повинна передбачати:

- здійснення прибуткової діяльності;
- достатність розміру капіталу;
- зростання обсягів фінансування доступних житлових програм для громадян України;
- зниження частки фінансових ресурсів, які залучаються ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій;
- створення механізму та нормативно-правової основи для залучення Установою додаткових фінансових ресурсів для фінансування житлових програм ДІУ;
- розробку напрямків подальшого розвитку, що дозволять збільшити прибутковість та оптимізувати витрати;
- диверсифікацію ресурсної бази.

3. Продовження програми «Житло у фінансовий лізинг» та відновлення рефінансування іпотечних кредитів.

Державна іпотечна установа має 16 річний досвід рефінансування іпотечних кредитів та роботи на ринку цінних паперів. З метою зменшення навантаження на державний бюджет та збільшення обсягів фінансування житлових програм, ДІУ здійснює залучення фінансових ресурсів шляхом випуску і розміщення власних цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії. Загалом, за період діяльності Установою було випущено цінних паперів на загальну номінальну вартість 12,5 млрд. гривень, з яких 7 млрд. грн. вже погашено, 2 млрд. грн. – знаходяться в процесі погашення, а облігації на загальну номінальну вартість 3,5 млрд. грн. на даний час знаходяться в обігу.

За період діяльності Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 12,3 млрд. грн., в тому числі рефінансовано більше 10 тисяч іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ. Крім того Установою, на виконання урядової програми 2009 року, було придбано та безкоштовно передано громадянам України більше 5,5 тисяч квартир у 115 населених пунктах України. Програми ДІУ забезпечують доступ різних верств населення до житла через використання іпотечних кредитів та отримання житла на умовах фінансового лізингу із сплатою винагороди (відсотків за іпотечними кредитами або винагороди за лізингом) розмір якої значно менше ніж ринкові ставки за аналогічними інструментами в національній грошовій одиниці.

Програма розвитку Державної іпотечної установи направлена на досягнення цілей, визначених в Програмі діяльності Кабінету Міністрів України, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 29.09.2019 року № 849 та схваленої постановою Верховної Ради України 04.10.2019 року № 188, зокрема в частині забезпечення комфортним та доступним житлом громадян України на умовах здешевлення вартості іпотечних кредитів та запровадження надання житла на умовах фінансового лізингу, Законами України «Про засади внутрішньої і зовнішньої політики», «Про основи національної безпеки України», «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» та ін.

Установа прийматиме участь у формуванні єдиної Програми, яка дозволить сформувати єдину державну фінансову політику щодо розвитку ринку фінансових послуг по забезпеченню житлом громадян України та надання державної підтримки тим громадянам, які на те потребують згідно діючого законодавства.

Програма «Рефінансування іпотечних кредитів». На ринку іпотечного житлового кредитування Установа планує відновити рефінансування іпотечних житлових кредитів, наданих іпотечними кредиторами за стандартами Установи. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів будуть

реформовані та оновлені відповідно вимог сьогодення з урахуванням платоспроможності та очікування громадян. Процентні ставки по державній іпотечі (програмами ДІУ) планується знизити до рівня 5-7% річних. Програма «Житло у фінансовий лізинг». За наслідками банківської кризи ДІУ був запропонований прогресивний фінансово-кредитний механізм допомоги громадянам у вирішенні житлових питань на умовах фінансового лізингу – оренди з викупом. Пропозиції ДІУ були підтримані Кабінетом Міністрів України, зокрема МВС України та був прийнятий відповідний Порядок, затверджений Постановою №1201 від 14 листопада 2018 р. для поліцейських Національної поліції України та рятувальників Державної служби України з надзвичайних ситуацій. За останні півтори роки було забезпечено більше ніж 2 тисячі сімей поліцейських та рятувальників квартирами на умовах фінансового лізингу з компенсацією частини лізингових платежів за рахунок МВС України. На сьогодні понад 13 тис. сімей вже надали згоду на отримання житла на умовах фінансового лізингу та очікують від держави фінансування. Ця програма діє по всій території України. Середня лізингова ставка по портфелю переданого у фінансовий лізинг житла склала 9% річних. Наявні позитивні відгуки на результати впровадження ДІУ нового механізму «Житло у фінансовий лізинг» свідчать про необхідність подовження реалізації Порядку № 1201 та розповсюдження цього механізму на інші державні структури. ДІУ направлено звернення до Уряду та надані необхідні обґрунтування щодо використання цього механізму для забезпечення житлом державних службовців, військовослужбовців, зокрема Міністерства оборони України, Служби безпеки України, Національної гвардії України, лікарів Міністерства охорони здоров'я та вчителів Міністерства освіти та науки України, а також інших категорій працівників і службовців, які отримують заробітну плату (грошове забезпечення) за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів, у тому числі внутрішньо переміщених осіб. Кошти на реалізацію своїх програм ДІУ були залучені на внутрішньому ринку цінних паперів шляхом випуску облігацій, гарантованих Урядом України.

Буде відновлено Програму «Фінансування будівництва (добудови) житла», згідно якої будуть на прозорих умовах добудовані та придбані квартири для реалізації програм іпотечного кредитування та фінансового лізингу. Для зменшення вартості збудованого житла планується залучити зовнішні запозичення.

Для реалізації Програми розвитку передбачається отримання державної підтримки у вигляді державних гарантій за внутрішніми запозиченнями Державної іпотечної установи та запровадження програм докапіталізації.

Проведення докапіталізації Установи забезпечить виконання пруденційних вимог регулятора фінансових послуг та вимог інвесторів (кредиторів) щодо достатності власного капіталу, відновлення ліквідності.

СТРАТЕГІЧНА МЕТА ДІУ - «Іпотечні цінні папери ДІУ – ліквідні цінні папери з низьким кредитним ризиком» - без додаткового забезпечення у вигляді державних гарантій.

Цінні папери ДІУ повинні стати одним із основних джерел довгострокової ліквідності Державного та недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, українських інвестиційних банків та прийматися в якості забезпечення з низьким коефіцієнтом інвестиційного ризику Національним банком України, іноземними та українськими інвесторами (кредиторами), які займаються житловим та комерційним будівництвом.

Для покращення фінансового стану Державна іпотечна установа планує використати наступний перелік заходів:

- підвищення рівня капіталізації;
- зниження рівня розбалансованості активів і пасивів за вартісними характеристиками;
- підвищення рівня ліквідності;
- покращення якості активів;
- розширення (покращення) ресурсної бази;
- забезпечення прибуткової діяльності

На думку керівництва, поєднання вищезазначених заходів та інших дій дасть можливість Установі продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця фінансова звітність не містить будь-яких коригувань, які стосуються можливості відшкодування та класифікації відображених сум активів або сум та класифікації зобов'язань, які могли б знадобитися, якби Установа була не здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Збитки від знецінення кредитів та авансів

Установа переглядає індивідуально значні кредити та аванси на кожну дату складання звіту про фінансовий стан для того, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятись від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві.

Кредити та аванси, які були оцінені в індивідуальному порядку і не вважаються знеціненими, а також кредити, які не є індивідуально матеріальними і аванси оцінюються на загальній основі за групами активів з аналогічними характеристиками кредитного ризику, для визначення необхідності створення резерву для понесеного збитку, щодо якої існує об'єктивне свідчення знецінення, але вплив якого ще не є очевидним. У процесі оцінки на сукупній основі враховуються дані по кредитному портфелю (наприклад, рівні простроченої заборгованості, використання кредиту, коефіцієнту відношення кредитів до забезпечення і т.д.), припущення щодо впливу концентрації ризику і економічні дані (в тому числі, рівень безробіття, індекси цін на нерухомість, ризик країни і результати різних індивідуальних груп).

Забезпечення за судовими процесами

Установа виступає в якості позивача/відповідача у численних судових процесах. Забезпечення за судовими процесами є оцінкою керівництвом можливих втрат, що можуть бути понесені в результаті негативних судових рішень. Більш детальна інформація про умовні зобов'язання наводиться у Примітці 26. Зміни оцінок можуть суттєво вплинути на фінансову звітність.

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 оподатковуваного прибутку, а також майбутніх стратегій податкового планування, необхідно припущення.

3.3. 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 вплив 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 для фінансових активів (коштів на поточних рахунках, депозитах, придбаних державних цінних паперів, кредитів, операцій з фінансового лізингу, договорів фінансової гарантії, іншої дебіторської заборгованості тощо), до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків.

Очікувані кредитні збитки – це зважена за ймовірністю оцінка кредитних збитків (тобто теперішня вартість усіх недоотриманих сум грошових коштів за весь очікуваний строк дії фінансового інструмента). Недоотримані суми грошових коштів – це різниця між грошовими потоками, що належать до сплати Установі згідно з договором, і грошовими потоками, одержання яких Установа очікує. Оскільки очікувані кредитні збитки враховують суму і строковість платежів, кредитний збиток виникає навіть у тому разі, коли Установа очікує одержання платежу в повному обсязі, але пізніше договірного строку його сплати.

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.

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 ефективної 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.

(і) Установа як орендар

Установа застосовує спрощений метод щодо короткострокової оренди (строк якої менше або дорівнює 12 місяців) та/або оренди, за якою базовий актив має низьку вартість (не більше 30 тис. грн.). В такому випадку актив з права користування та орендне зобов'язання в балансі не визнаються. Орендні платежі визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель «право на користування майном», відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. До первісної вартості активу включаються прямі витрати та витрати на відновлення активу. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (https://bank.gov.ua/files/Procentlastb_KR) (Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту). Ставка відсотка в оренді – це відсоткова ставка довгострокового кредитування, яку заплатила б Установа, щоб запозичити на строк оренди необхідні кошти для отримання активу у вигляді права на користування за подібних економічних умов.

Установа як орендар, відповідно до договору оренди (акту приймання-передачі нежилорог приміщення, іншого активу – далі базовий актив), визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди більше 12 місяців в обмін на компенсацію. На дату початку оренди в бухгалтерському обліку Установи визнається актив з права користування та орендне зобов'язання. Актив з права користування оцінюється за собівартістю (первісною вартістю), яка включає в себе:

- суму первісної оцінки орендного зобов'язання;
- орендні платежі, які отримані на дату початку оренди, за вирахуванням отриманих знижок до оренди;
- первісні прямі витрати;
- оцінку витрат з демонтажу базового активу, відновлення активу до стану, що вимагається строками та умовами оренди.

На дату початку оренди Установа оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи ставку відсотка в оренді. Для подальшої оцінки активу з права користування застосовується модель обліку за первісною вартістю (собівартістю) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання. Якщо актив списаний до нуля, подальше зменшення в результаті переоцінки зобов'язання відображається в прибутках і збитках. Балансова вартість активу у формі права користування коригується на суму переоцінки зобов'язання по оренді, крім випадків, коли ця балансова вартість вже була знижена до нуля або вказана зміна зобов'язання по оренді пов'язана із змінним орендним платежем, який не залежить від того чи іншого індексу або ставки.

Актив з права користування амортизується з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з правом користування або кінець строку оренди (з урахуванням можливих пролонгацій). Змінні орендні платежі, які залежать від ставки/індексу (наприклад, інфляція, процентні ставки, ринкові ціни) включаються в зобов'язання по оренді. Орендні платежі не включають витрати на обслуговування, податки, що сплачуються або компенсуються орендодавцю, страхування.

Після дати початку оренди орендне зобов'язання оцінюється таким чином:

- а) збільшуючи балансову вартість на відсоткові витрати за фінансовим орендним зобов'язанням;
- б) зменшуючи балансову вартість на суми здійснених орендних платежів; та
- в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою перегляду фіксованих платежів.

Після дати початку оренди Установа визнає у прибутку/збитку такі обидві складові:

- а) відсоток за орендним зобов'язанням; та
- б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання періоду.

Амортизація об'єкту оренди (базового активу) нараховується із застосуванням прямолінійного методу. При оприбуткуванні капітальних інвестицій в орендовані основні засоби строк корисного використання визначається як строк оренди.

(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.

Відповідно до МСФЗ Установа класифікує передачу нерухомого майна у фінансовий лізинг як операції з фінансової оренди. В момент передачі базового активу в оренду Установа визнає дохід від реалізації переданого активу і одночасно відображає в бухгалтерському обліку дебіторську заборгованість у сумі, що дорівнює чистій інвестиції в оренду. Для первісної оцінки вартості чистої інвестиції в оренду, керівництво Установи використовує відсоткову ставку, що закладена в договорах оренди. Під час подальшої оцінки Установа визнає фінансовий дохід протягом строку оренди на основі моделі, яка відображає сталу періодичну ставку прибутковості на чисті інвестиції орендодавця в оренду. Для зменшення і основної суми боргу, і незаробленого фінансового доходу здійснюється зменшення валових інвестицій в оренду на орендні платежі, які відносяться до облікового періоду.

(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:

- | | | |
|----|-----------------------|----------|
| а. | Будівлі | 20 років |
| б. | Передавальні пристрої | 10 років |
| в. | Меблі та обладнання | 5 років |
| г. | Комп'ютери | 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».

Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від зменшення корисності. Переоцінка може проводитись кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів.

(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 звітної 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.

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки, за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності. Для переоцінки справедливої вартості нематеріальних активів використовується посилення на активний ринок та переоцінювання здійснюється з достатньою регулярністю, щоб на кінець звітної періоду балансова вартість активу суттєво не відрізнялася від його справедливої вартості.

(12) Знецінення нефінансових активів

На кожен 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 продажах, 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 продажах 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 оподатковуваною 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 оподатковуваного 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 оподатковуваного 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 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2020 № 349 «Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» починаючи з 1 січня 2020 року норматив відрахування до бюджету зменшився з 90 до 80 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства.

Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 80% 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.

3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень

МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» (випущений 13 січня 2016 року і набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 року або після цієї дати).

Стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду. Всі договори оренди призводять до отримання орендарем права використання активу з моменту початку дії договору оренди, а також до отримання фінансування, якщо орендні платежі здійснюються протягом періоду часу. Відповідно до цього, МСФЗ (IFRS) 16 скасовує класифікацію оренди в якості операційної або фінансової, як це передбачається МСФЗ (IAS) 17, і замість цього вводить єдину модель обліку операцій оренди для орендарів. Орендарі повинні будуть визнавати: (а) активи і зобов'язання по відношенню до всіх договорів оренди з терміном дії понад 12 місяців, за винятком випадків, коли вартість об'єкта оренди є незначною; і (б) амортизацію об'єктів оренди окремо від відсотків по орендним зобов'язанням в звіті про прибутки і збитки. Відносно обліку оренди в орендодавця МСФЗ (IFRS) 16, по суті, зберігає вимоги до обліку, передбачені МСФЗ (IAS) 17. Таким чином, орендодавець продовжує класифікувати договори оренди в якості операційної або фінансової оренди і, відповідно, по-різному відображати їх в звітності. Установа здійснила попередню оцінку впливу відповідного стандарту на фінансову звітність ДІУ. Установа, як орендар, при переході на МСФЗ 16 застосовувала єдину модель обліку операцій оренди.

Установа визнала актив і зобов'язання по відношенню до всіх договорів оренди з терміном дії понад 12 місяців, і амортизацію об'єктів оренди окремо від відсотків по орендним зобов'язанням в звіті про прибутки і збитки. (Примітка 17, 26.2).

Також, вступила в силу Поправка до МСФЗ (IFRS) 16 «Поступки по оренді, зв'язані з пандемією COVID-19» (з 01.06.2020 року) - поправка надає орендарам спрощення практичного характеру по обліку, пов'язаного з пандемією COVID-19».

Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність при відображенні податку на прибуток» (випущено 7 червня 2017 року і набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 року або після цієї дати).

МСФЗ (IAS) 12 містить керівництво з обліку поточного та відстроченого податку, але не містить рекомендацій про те, як відображати вплив невизначеності. У роз'ясненні уточняється, як застосовувати вимоги визнання і оцінки в МСФЗ (IAS) 12 при наявності невизначеності в відображенні податку на прибуток. Установа повинна вирішити, чи розглядати кожен випадок невизначеності податкового обліку окремо або разом з одним або декількома іншими випадками невизначеності, в залежності від того, який підхід дозволяє найкращим чином прогнозувати дозвіл невизначеності. Установа повинна виходити з припущення про те, що податкові органи будуть проводити перевірку сум, які вони мають право перевіряти, і при проведенні перевірки будуть мати всю повноту знань щодо відповідної інформації. Якщо Установа приходить до висновку про малоімовірність прийняття податковими органами рішення з конкретного питання, щодо якого існує невизначеність при відображенні податку, наслідки невизначеності будуть відображатися у визначенні відповідного оподатковуваного прибутку або збитку, податкових баз, невикористаних податкових збитків, невикористаних податкових пільг або податкових ставок за допомогою використання або найбільш ймовірного значення, або очікуваного значення, в залежності від того, який метод Установа вважає найбільш відповідним для прогнозування дозволу невизначеності. Установа відобразить ефект зміни фактів і обставин або появи нової інформації, що впливає на судження або оціночні значення, використання яких потрібно згідно з роз'ясненням, як зміна облікових оцінок. Приклади змін фактів і обставин або нової інформації, яка може привести до перегляду судження або оцінки, включають, в тому числі, але не обмежуючись цим, перевірки або дії податкових органів, зміни правил, встановлених податковими органами, або закінчення строку дії права податкових органів на перевірку або повторну перевірку конкретного питання щодо відображення податку на прибуток. Відсутність згоди або незгоди податкових органів з окремим рішенням з конкретного питання щодо відображення податку, за відсутності інших фактів, швидше за все, не буде представляти собою зміну фактів і обставин або нову інформацію, яка впливає на судження і оціночні значення згідно з роз'ясненням.

Враховуючи, що Установа виконує вимоги податкового законодавства, та, виходячи з проведеного ним аналізу застосованої практики, Установа дійшла висновку, що застосовані ним підходи податкових трактувань будуть прийнятними для податкових органів. Дане тлумачення не впливає на фінансову звітність Установи.

Поправки до МСФЗ (IAS) 28 «Довгострокові вкладення в асоційовані організації та спільні підприємства»

Поправки роз'яснюють, що організація застосовує МСФЗ (IFRS) 9 до довгострокових вкладень в асоційовану організацію або спільне підприємство, до яких не застосовується метод пайової участі, але які, по суті, складають частину чистих інвестицій в асоційовану організацію або спільне підприємство (довгострокові вкладення). Дане роз'яснення важливе, оскільки мається на увазі, що до таких довгострокових вкладень застосовується модель очікуваних кредитних збитків в МСФЗ (IFRS) 9.

У поправках також роз'яснюється, що при застосуванні МСФЗ (IFRS) 9 суб'єкт господарювання не бере до уваги збитки, понесені асоційованою організацією чи спільним підприємством, або збитки від знецінення чистих інвестицій, визнані в якості коригувань чистих інвестицій в асоційовану організацію чи спільне підприємство, які виникають внаслідок застосування МСФЗ (IAS) 28 «Інвестиції в асоційовані організації та спільні підприємства». Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Установи, оскільки у ДІУ відсутні такі довгострокові вкладення в асоційовану організацію або спільне підприємство.

Річні удосконалення МСФЗ, 2015 – 2017 рр. – Поправки до МСФЗ (IFRS) 3, МСФЗ (IFRS) 11, МСФЗ (IAS) 12 та МСФЗ (IAS) 23 (видано 12 грудня 2017 і введено в дію на річні періоди, починаючи з 1 січня 2019 або після цієї дати).

Ці вузькоспеціалізовані поправки пов'язані з чотирма стандартами. Що стосується МСФЗ (IFRS) 3, то вони вказують на те, що набувачем необхідно провести переоцінку раніше спільної частки спільних операцій, коли він отримує контроль над бізнесом. Що стосується МСФЗ (IFRS) 11, поправки вказують на те, що інвестор не повинен переоцінювати свою попередню частку участі, коли він отримує спільний контроль над спільними операціями, подібно до існуючих вимог, що застосовуються, коли зв'язана організація стає спільним підприємством або навпаки. Зміни, внесені до МСФЗ (IAS) 12, роз'яснюють, що організація визнає всі наслідки декларування або виплати дивідендів податку на прибуток, коли вона визнала операції або події, які викликали відповідні розподілені прибутки, такі, як частина прибутку або збитку або як частина інших сукупних

надходжень. Тепер чітко встановлено, що ця вимога застосовується в усіх випадках, коли платежі за фінансові інструменти, які класифікуються як капітал являють собою розподіл прибутку і не тільки у тих випадках, коли податкові наслідки є результатом зміни податкових ставок по розподіленім або нерозподіленім прибуткам. Поправки до МСФЗ (IAS) 23 включають чітку вказівку про те, що кредити та позики, отримані спеціально для фінансування конкретного активу, виключаються з загальної вартості запозичень, допущених до капіталізації лише до кінця певного об'єкта значною мірою. Установа передбачає, що застосування змін до стандарту не має суттєвого впливу на фінансову звітність ДІУ.

Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

Установа оцінює вплив таких нових і переглянутих МСФЗ, які були випущені, але іще не набули чинності:

Стандарти/тлумачення	Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після цієї дати
МСФЗ 17 «Страхові договори»- стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття договорів страхування і замінює МСФЗ 4 «Страхові контракти»	1 січня 2021 року*
Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» - Продаж або розподіл активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством	Дата набуття чинності не визначена
Поправки до МСБО 1 і МСБО 8 – покликані полегшити розуміння визначення суттєвості в МСБО 1 і не призначені для зміни основної концепції суттєвості в стандартах МСФЗ. Визначення суттєвості в МСБО 8 було замінено посиланням на МСБО 1.	1 січня 2021 року
Поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	1 січня 2021 року
Поправки до концептуальних основ фінансової звітності. Нова редакція концептуальної структури фінансової звітності містить новий розділ з оцінювання, рекомендації щодо звітності фінансових результатів, поліпшення визначень і рекомендацій (зокрема, визначення зобов'язань) та роз'яснення з важливих питань, таких як роль керівництва, розсудливість і невизначеність оцінки в підготовці фінансової звітності.	1 січня 2021 року
Поправки до МСБО 39, МСФЗ 7,4,16, МСФЗ 9 – Реформа базової відсоткової ставки Міжбанківські ставки IBOR – це процентні базові ставки, такі як LIBOR. Тепер вони повинні бути замінені безризикованими процентними ставками, які базуються на даних про ліквідність. Заміна ставок IBOR пов'язана з бухгалтерськими ускладненнями для компаній.	1 січня 2021 року
Поправки до МСФЗ 3 «Концептуальна основа», Поправки МСБО 37 «Обтяжливі договори – затрати на виконання договору» - Зміни МСФЗ 3 посиляються на Концептуальну основу фінансової звітності в редакції 2018 року для визначення того, що складає актив або зобов'язання в операції з об'єднання бізнесу. МСФЗ 3 для зобов'язань та умовних зобов'язань було додано новий виняток. Цей виняток визначає, що для певних категорій зобов'язань та умовних зобов'язань суб'єкт господарювання повинен посилаватися на МСБО 37 або КІМФЗ 21 замість Концептуальної основи в редакції 2018 року. Без цього нового винятку суб'єкт господарювання визнавав би певні зобов'язання в операції з об'єднання бізнесу, які він не визнавав би за МСБО 37. Отже, безпосередньо перед придбанням суб'єкт господарювання мав би припинити визнання таких зобов'язань та визнати прибуток, який не відображає економічний прибуток. Також було роз'яснено, що покупець не повинен визнавати умовні активи, як визначено в МСБО 37, на дату придбання.	1 січня 2022 року

Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020) : МСФЗ 1,9,16,41 - Зміни МСФЗ 9 визначають, які комісійні мають бути включені до тесту 10%-ї різниці для припинення визнання фінансових зобов'язань. МСФЗ 1 надає звільнення у разі переходу дочірньої компанії на облік у відповідності до МСФЗ станом на більш пізню дату, ніж її материнська компанія. Вимога, згідно з якою компанії мали виключати грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, при оцінці справедливої вартості згідно з МСБО 41, була скасована. Ця зміна спрямована на гармонізацію з вимогою стандарту дисконтувати грошові потоки після оподаткування.	1 січня 2022 року
Поправки до МСФЗ 1 «Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових»	1 січня 2023 року

**У червні 2019 року Рада з МСФЗ (IFRS) випустила попередній проект поправок до МСФЗ (IFRS) 17. В цьому проекті IASB пропонує перенести дату набуття запровадження МСФЗ 17 на один рік, щоб компанії повинні були використовувати МСФЗ (IFRS) 17 по відношенню до річних періодів, починаючи з 1 січня 2022 року та пізніше.*

Установа оцінює вплив змін, на фінансову звітність стандартів та тлумачень. Очікується, що нові стандарти і роз'яснення не будуть мати суттєвий вплив на фінансову звітність Установи.

4. Процентні та аналогічні доходи

	2020	2019
Проценти за кредитами фізичним особам	185 840	35 483
Проценти за фінансовим лізингом	103 936	11 439
Проценти за державними цінними паперами	43 680	120 817
Проценти за залишками на поточних рахунках	12 776	28 400
Дохід від операцій дисконтування облігацій	440 596	148 672
	786 828	344 811

5. Процентні та аналогічні витрати

	2020	2019
Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(581 212)	(409 003)
Проценти за кредитами банків	-	(14 099)
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	(2 216)	(1 236)
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	(281 789)	(41 683)
	(865 217)	(466 021)

6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

	2020	2019
Кредити фізичним особам	(439 339)	60 911
Кредити банкам	499 421	145 734
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг	(20 047)	(19 223)
Поточні рахунки в національній валюті	323	(1 392)
Державні цінні папери	-	240

Інша дебіторська заборгованість	(342)	(50)
	40 016	186 220

7. Інші доходи

	2020	2019
Дохід від передачі майна (квартир, житло) у фінансовий лізинг	1 284 812	1 105 904
Дохід від реалізації необоротних активів (автомобілі)	523	315
Штрафи та пені	4 803	1 205
Інші	119 577	421
	1 409 715	1 107 845

Протягом 2020 року Установа активно передавала житло у фінансовий лізинг, згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201.

За 2020 рік було придбано 1114 квартир на загальну суму 1 259 477 тис. грн., передано у фінансовий лізинг 1140 квартир на загальну суму 1 284 842 тис. грн., в т. ч. ПДВ 30 тис. грн. Станом на 31.12.2020 року всього передано у фінансовий лізинг 2 235 квартир на загальну суму 2 391 171 тис. грн.

За 2020 рік Установа через аукціон на Товарній біржі «Українські контракти» реалізувала 4 автомобілі на загальну суму 627 тис. грн., в т. ч. ПДВ на суму 105 тис. грн. Строк використання автомобілів в Установі склав більше 10 років.

8. Витрати на персонал

	2020	2019
Оплата праці персоналу	(49 505)	(34 607)
Резерв відпусток	(4 915)	(4 654)
Відрахування ЄСВ	(8 740)	(6 015)
	(63 160)	(45 276)

9. Інші витрати

	2020	2019
Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг	(1 284 634)	(1 105 902)
Собівартість реалізованих необоротних активів (автомобілі)	(272)	(60)
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(524)	(818)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(135)	(2 685)
Аудиторські послуги	(1 408)	(2 584)
Відрахування профспілковій організації	(2 035)	(1 438)
Судовий збір, держмити	(1 273)	(1 165)
Плата за надання державних гарантій	(473)	(399)
Матеріальні витрати	(905)	(952)

Послуги депозитарію	(588)	(529)
Послуги по організації торгівлі та зберіганню ЦП	(20)	(429)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(74)	(61)
Витрати на відрядження	(56)	(227)
Послуги зв'язку	(309)	(362)
Послуги банку	(27)	(53)
Нотаріальні послуги	(3 836)	(2 313)
Страховання державного майна	(866)	(385)
Інші	(1 449)	(1 532)
	(1 298 884)	(1 121 894)

10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня 2020 року та 31 грудня 2019 року:

	2020	2019
Поточний податок		
- поточний податок на прибуток	(668)	(706)
Відстрочений податок		
- пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць	488	(798)
	(180)	(1 504)

Звірка витрат по податку

Нижче представлена звірка між витратами з податку на прибуток та бухгалтерським прибутком, помноженим на ставку податку на прибуток, що діяв в Україні в 2020 та 2019 роках:

	2020	2019
Бухгалтерський прибуток до оподаткування	(1 429)	(2 568)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2019 – 18%)	(257)	(462)
Витрати, що не зменшують податкову базу	(2285)	(1353)
Прибуток до оподаткування в податковому обліку	(3 714)	(3 921)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2019 – 18%)	(668)	(706)
Витрати (вигоди), що не зменшують податкову базу	488	(798)
Витрати з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки	(180)	(1 504)

Ефективна ставка податку на прибуток в 2020 – 18% (2019 – 18%).

Відстрочений податок

Відстрочений податок, включений в звіт про фінансовий стан, та зміни, відображені в витратах з податку на прибуток, представлені наступним чином:

	2020			2019		
	<i>Відстрочені податкові активи</i>	<i>Відстрочені податкові зобов'язання</i>	<i>Звіт про прибутки та збитки</i>	<i>Відстрочені податкові активи</i>	<i>Відстрочені податкові зобов'язання</i>	<i>Звіт про прибутки та збитки</i>
Основні засоби	-	(211)	30	(42)	(241)	(283)
Нематеріальні активи	-	(54)	458	(2)	(513)	(515)
	-	(265)	488	(44)	(754)	(798)

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	2020	2019
Поточні рахунки в національній валюті	113 149	145 430
Депозитні рахунки в національній валюті	0	0
Резерв під знецінення	(1 131)	(1 454)
	112 018	143 976

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

	2020	2019
Прибуток за звітний період	1 249	1 064
Інший дохід (дооцінка необоротних активів)	-	1 944
Сукупний дохід	1 249	3 008
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 80% у 2020р., норматив відрахувань 90% у 2019р.)	(999)	(2 707)
Сплачено до бюджету частину чистого прибутку	-	-

13. Кредити

	2020	2019
Кредити фізичних осіб	502 826	246 014
Кредити банків	2 404 615	2 905 702
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	2 230 530	1 077 876
	5 137 971	4 229 592
Резерв під знецінення	(2 801 756)	(3 000 294)
	2 336 215	1 229 298

До складу кредитів банків на кінець 2020 року входять:

- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 371 660 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 2 905 702 тис. грн.);

- розрахунки за набутими правами вимоги за кредитами, які Установа набула після договорів відступлення права вимоги з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 32 955 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 121 345 тис. грн.).

В процесі аналізу набутого портфелю іпотечних кредитів Установою визначений розмір резерву для фінансових активів, до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків.

Резерв під знецінення за кредитами

	<i>Кредити фізичних осіб</i>	<i>Кредити банків</i>	<i>Фінансови й лізинг</i>	<i>Усього</i>
1 січня 2019 року	(136 222)	(3 052 610)	(58)	(3 188 890)
Витрати за рік	-	-	(19 223)	(19 223)
Списання	-	1 174	-	1 174
Використання/сторнування	60 911	145 734	-	206 645
31 грудня 2019 року	(75 311)	(2 905 702)	(19 281)	(3 000 294)
Витрати за рік	(282 795)	-	(19 753)	(302 548)
Списання	-	1 665	-	1 665
Використання/сторнування	-	499 421	-	499 421
31 грудня 2020 року	(358 106)	(2 404 616)	(39 034)	(2 801 756)

14. Інші активи

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу	18 746	36 637
Податок на прибуток	2 521	3 190
Розрахунки за іншими податками	47	259
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	11	6
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	5 112	6 111
Розрахунки за нарахованими доходами	173 959	5 075
Інша дебіторська заборгованість	4 197	2 935
Резерв під знецінення	(157 234)	(54)
	47 359	54 159

Відповідно до Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 (далі – Порядок), Установа купувала квартири (житло), які передані або в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг.

Установа, взаємодіючи з МВС України, структурними підрозділами Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій, отримує перелік необхідного житла та заяви від поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту (заявники), які виявили бажання отримати його у фінансовий лізинг. Відповідно до переліку необхідного житла Установа купує квартири, які зазначені в заяві (заявників). Вибір житла та його продавця здійснюється заявником, який має право на забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, відповідно до вимог Порядку.

З метою реалізації Порядку Установою було затверджено Процедуру надання Державною іпотечною установою поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житла у фінансовий

лізинг від 29 грудня 2018 р. № 136/2, якою було регламентовано порядок придбання та передачі житла у фінансовий лізинг.

На балансі ДІУ станом на 31.12.2020 року обліковується 14 квартир на загальну суму 18 746 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

Станом на 01.01.2020 року відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складала 3,8%, з 01.04.2020 року, враховуючи залучення ДІУ по облігаціям серії «F3» та Постанову правління ДІУ №7/2 від 15.01.2020 року, відсоткову ставку затверджено на рівні 15,3%.

Відповідно до Постанови правління ДІУ №296 від 28.08.2020 року з 01.09.2020 року розмір відсоткової ставки винагороди за отримане лізингоодержувачем у фінансовий лізинг житло затверджено на рівні 12,5% від залишку несплаченої вартості житла, переданого у фінансовий лізинг в рамках реалізації Порядку №1201. Змінена ставка застосовується для нових угод, а для уже укладених – залишається не змінною на весь період лізингу.

Відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг житла (квартир) для інших громадян України станом на 01.01.2020 року – 15,3%, відповідно з 01.04.2020 року – 17,8%.

За 2020 рік було передано у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту 1136 квартир на загальну суму 1 282 484 тис грн. (за 2019 рік передано 1085 квартир на загальну суму 1 105 022 тис. грн.

15. Нематеріальні активи

Первісна вартість

Залишок на 01 січня 2019 року	3 279
- надходження	566
- вибуття	(3 256)
Залишок на 31 грудня 2019 року	589
- надходження	823
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2020 року	1 412

Накопичена амортизація

Залишок на 01 січня 2019 року	(3 225)
- амортизаційні відрахування	(31)
- вибуття	3 256
Залишок на 31 грудня 2019 року	-
- амортизаційні відрахування	(160)
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2020 року	(160)

Чиста балансова вартість

Залишок на 01 січня 2019 року	54
Залишок на 31 грудня 2019 року	589
Залишок на 31 грудня 2020 року	1 252

Станом на 31.12.2019 року для визначення справедливої вартості нематеріальних активів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена

незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ «НОТІНГЕМ», (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року. Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ. Згідно з договором на проведення незалежної оцінки, у звіті про оцінку майна визначається справедлива вартість об'єктів.

Поняття справедливої вартості трактується Оцінювачем, відповідно до МСО, як: розрахункова грошова сума, яка може бути отримана при передачі активу або зобов'язання в результаті комерційної угоди між позначеними обізнаними та зацікавленими сторонами, що відображає відповідні майнові інтереси зазначених сторін.

В результаті прийняття оцінки вартості нематеріальних активів в кількості 94 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 393 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки. В цілому переоцінена вартість нематеріальних активів склала 589 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 року Установа переоцінку нематеріальних активів не здійснювала, балансова вартість активів суттєво не відрізняється від їх справедливої вартості.

16. Основні засоби

	<i>Будинки, споруди</i>	<i>Машини та обладнання</i>	<i>Транспортні засоби</i>	<i>Інші основні засоби</i>	<i>Разом</i>
Первісна вартість					
Залишок на 01 січня 2019 року	395	3 610	1 245	20	5 270
- надходження	297	1 902	3 335	10	5 544
- вибуття	(288)	(2 880)	(1 927)	(20)	(5 095)
Залишок на 31 грудня 2019 року	404	2 632	2 653	10	5 699
- надходження	346	1 208	-	-	1 554
- вибуття (переоцінка)					
Залишок на 31 грудня 2020 року	750	3 840	2 653	10	7 253
Накопичена амортизація					
Залишок на 01 січня 2019 року	(271)	(2 645)	(1 245)	(20)	(4 181)
- амортизаційні відрахування	(17)	(235)	(377)	-	(629)
- вибуття	288	2 880	1 622	20	4 810
Залишок на 31 грудня 2019 року	-	-	-	-	-
- амортизаційні відрахування	(41)	(542)	(531)	(1)	(1115)
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2020 року	(41)	(542)	(531)	(1)	(1115)
Чиста балансова вартість					
Залишок на 01 січня 2019 року	124	965	-	-	1 089
Залишок на 31 грудня 2019 року	404	2 632	2 653	10	5 699
Залишок на 31 грудня 2020 року	709	3 298	2 122	9	6 138

Станом на 31 грудня 2020 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

Станом на 31.12.2019 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ «НОТІНГЕМ», (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року. Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 «Основні засоби». Згідно з договором на проведення незалежної оцінки, у звіті про оцінку майна визначається справедлива вартість об'єктів.

Поняття справедливої вартості трактується Оцінювачем, відповідно до МСО, як: розрахункова грошова сума, яка може бути отримана при передачі активу або зобов'язання в результаті комерційної угоди між позначеними обізнаними та зацікавленими сторонами, що відображає відповідні майнові інтереси зазначених сторін.

В результаті прийняття оцінки вартості основних засобів в кількості 441 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 1 551 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки. В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 5 699 тис. грн. Станом на 31.12.2020 року Установа переоцінку основних засобів не здійснювала, балансова вартість активів суттєво не відрізняється від їх справедливої вартості.

17. Актив з права користування

	2020	2019
Актив з права користування (оренда офісу)	9 513	11 984
	9 513	11 984

Установа в 2019 році відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права користування на суму 14 441 тис. грн. та орендне зобов'язання на суму 14 441 тис. грн. на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди 2,9 роки (35 місяців).

У березні 2020 року Установа здійснила модифікацію, відповідно до додаткової угоди до договору оренди, яка зменшує площу оренди на 11,8%.

Відповідно до цього станом на 31.12.2020 року:

Актив з права користування зменшився на 1 602 тис. грн.;

Здійснено коригування первісного активу з права користування на суму 195 тис. грн., яке відображає зміни умов договору.

Додатково Установа з 1 квітня 2020 року визнала актив у вигляді права користування на суму 5 453 тис. грн. (було взято в оренду додаткову площу приміщення).

Загальна переоцінена сума активу у вигляді права користування станом на 31.12.2020 року склала суму 18 487 тис. грн.

Амортизація активу з права користування за 2020 рік – 6 594 тис. грн., накопичена амортизація активу -8974 тис. грн.

Ставка дисконтування – 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ на 20.03.2020 року).

Відсотки за орендним зобов'язанням склали 2 216 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2020 рік.

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2020 року – 10 869 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року – 12 491 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням – 7 409 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року - 4 514 тис. грн.).

18. Випущені боргові цінні папери

	2020	2019
Облігації, гарантовані державою	4 560 171	3 742 578

В кінці 2019 року Установою здійснено емісію облігацій серії «Е3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року №13010-05/227 та залучено грошові кошти на загальну суму 1 200 000 тис. грн.

В березні 2020 р. Установою здійснено емісію облігацій серії «F3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року №130010-05/286 та залучено грошові кошти на загальну суму 1 300 000 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

- іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 998 679 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029 року. В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, ДІУ надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 204 221,6 тис. грн.;
- іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 183 355 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року;
- іменні відсоткові облігації серії "B3", "C3", "D3" в кількості 24 698 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 378 137 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "B3", "C3" листопад - грудень 2020 року, серії "D3" грудень 2023 року.

Середньозважена ставка за залученими фінансовими ресурсами на 31.12.2020 року складає 10,76% річних.

Станом на 31.12.2019 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

- іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 051 472 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029 року. В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, ДІУ надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 204 221,6 тис. грн.;
- іменні відсоткові облігації серії "B3", "C3", "D3" в кількості 27 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 691 106 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "B3", "C3" листопад - грудень 2020 року, серії "D3" грудень 2023 року.

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Так, не допускається розміщення облігацій для формування і поповнення статутного капіталу Установи, а також покриття збитків від господарської діяльності шляхом зарахування доходу від продажу облігацій як результату поточної господарської діяльності.

Установа має право розміщувати відсоткові та/або дисконтні облігації на суму, яка не перевищує трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, що надається їй з цією метою третіми особами. На відсоткові облігації Установи, які гарантовані державою, це обмеження не поширюється.

У 2019 році ДІУ здійснила погашення облігацій серії «Y2» та виплатила власникам у повному обсязі відсотковий дохід:

- погашено іменні відсоткові облігації серії «Y2» на загальну суму 1 000 000 тис. грн., в кількості 10 000 штук, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 року №15010-03/119;
- виплачений власникам відсотковий дохід по облігаціям серії «Y2» у 2019 році на загальну суму 142 608 тис. грн.

Нижче представлена номінальна вартість облігацій ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії станом на кінець звітного періоду та відсоткова ставка за випущеними борговими цінними паперами:

	2020		2019	
	Сума, тис. грн.	Ставка, %	Сума, тис. грн.	Ставка, %
державна гарантія 2013 року №15010-03/128				
серія "B3"	946 400	9,5	1 000 000	9,5
серія "C3"	730 000	9,5	1 000 000	9,5
серія "D3"	793 400	10	793 400	10
державна гарантія 2019 року №13010-05/227				
серія "E3"	1 200 000	11	1 200 000	16
державна гарантія 2019 року №13010-05/286				
серія "F3"	1 300 000	11	-	-
	4 969 800		3 993 400	

19. Кредити банків

Станом на 31.12.2020 року зобов'язання за кредитами відсутні.

20. Заборгованість за орендним зобов'язанням

	2020	2019
Заборгованість за орендним зобов'язанням	10 869	12 491
	10 869	12 491

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2020 року – 10 869 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року – 12 491 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 7 409 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року – 4 514 тис. грн.). (Примітка 17).

21. Інші зобов'язання

	2020	2019
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	261 034	15 057
Резерв на оплату відпусток	6 039	4 531
Аванси отримані	7 342	3 881

22. Випущений капітал та фонди

Статутний капітал

Статутний капітал (зареєстрований 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 за поданням Міністерства фінансів України в порядку визначеному законодавством.

Станом на 31.12.2020 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 2 355 660 тис. грн.) відповідно до Статуту Установи, що затверджений наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 р. №43.

Формування статутного капіталу Установи було здійснено в повному обсязі грошовими коштами. Отримання коштів як оплати внесків до статутного капіталу зафіксовано у платіжних дорученнях по поточних рахунках Установи в банках АТ «Укрексімбанк» та АТ «Ощадбанк». У 2018 році оплата внесків до статутного капіталу ДІУ була здійснена на поточний рахунок Державної казначейської служби України у розмірі 1 600 000 тис. грн.

Вилучений капітал

Станом на 31.12.2020 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 51 608 тис. грн.).

Виконуючи рішення постанов Кабінету Міністрів України від 27 липня 2011 року №855 та №832 від 05 серпня 2009 року, Установа здійснювала операції безоплатної передачі квартир, окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Відповідно до МСФЗ чиста вартість реалізації безоплатної передачі квартир дорівнює нулю.

Враховуючи зауваження незалежної аудиторської компанії ТОВ «БДО», що підтверджувала фінансову звітність за 2015 рік, у висновку аудиторів було зазначено, що квартири Установа повинна відображати не за первісною вартістю, а за чистою ціною реалізації, яка дорівнює нулю.

Відповідно до вказаної рекомендації, листа Міністерства фінансів України №31-08410-07-16/22491 від 13.09.2011 року, рішення правління ДІУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року) Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу, що передбачено наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 №1213 «Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності».

Капітал у дооцінках

Станом на 31.12.2020 року капітал у дооцінках Установи становить 1 944 тис. грн.

Для визначення справедливої вартості основних засобів та нематеріальних активів, та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ «НОТІНГЕМ», (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року. Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року, яка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 «Основні засоби».

В результаті прийняття оцінки вартості основних засобів та нематеріальних активів в кількості 535 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 1 944 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки.

Резервний фонд

Станом на 31.12.2020 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 11 918 тис. грн.). Відповідно до ст.30 Статуту Установи формування резервного фонду здійснюється у розмірі не менш як 5% суми чистого прибутку, який залишається у розпорядженні Установи за результатами звітного періоду після сплати всіх зобов'язань, у тому числі податків, зборів (обов'язкових платежів), строк погашення яких настав. У 2020 році Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2020 року непокритий збиток Установи становить 4 651 424 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року – 4 651 674 тис. грн.). Установа за 2020 рік отримала чистий прибуток 1 249 тис. грн.

Власний капітал

Станом на 31.12.2020 року власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі 2 333 510 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року від'ємне значення 2 333 760 тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу пов'язане із прийняттям до застосування МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», відповідно якого 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». Сума резерву під знецінення фінансових активів станом на 31.12.2020 року складає 2 960 121 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року 3 001 802 тис. грн.)

23. Справедлива вартість

Справедлива вартість фінансових інструментів визначена як ціна, яка була б отримана за продаж активу чи сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. При оцінці справедливої вартості фінансових інструментів Установа використовує різні методи і робить припущення, виходячи з ринкових умов, актуальних на звітну дату.

Балансова вартість фінансових активів і зобов'язань зі строком погашення менше одного року, за вирахуванням будь яких очікуваних коригувань, вважається їх справедливою вартістю. Справедлива вартість довгострокових фінансових зобов'язань оцінюється за допомогою дисконтування майбутніх грошових потоків за договорами з поточною ринковою відсотковою ставкою, доступною для Установи за аналогічними фінансовими інструментами. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (<https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs>) на дату здійснення операції, за посиланням, розділ Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

24. Додаткова інформація про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До складу статті «Інші надходження» Звіту про рух грошових коштів станом за 2020 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 1 066 тис. грн. (за 2019 – 2 446 тис. грн.) із них:

- перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду – 126 тис. грн. (2019 – 23 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів, інші надходження – 187 тис. грн. (за 2019 – 1 236 тис. грн.);
- цільове фінансування – отримані від ФСС лікарняні – 697 тис. грн. (за 2019 – 691 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені – 56 тис. грн. (за 2019 – 496 тис. грн.);

До складу статті «Інші платежі» Звіту про рух грошових коштів станом за 2020 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 2 281 тис. грн. (за 2019 – 2 655 тис. грн.) із них :

- сплату внесків профспілковій організації – 2 189 тис. грн. (за 2019 – 1 568 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 92 тис. грн. (за 2019 – 1 087 тис. грн.)

На грошові кошти на поточному рахунку у банку нараховують відсотки за плаваючою ставкою, що ґрунтується на щоденних ставках за банківськими депозитами.

Орендні платежі відображені у Звіті про рух грошових коштів наступним чином:

- платежі за орендою офісного приміщення, платежі за орендою малоцінних об'єктів, відображені у складі грошових потоків від операційної діяльності.

25. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

<i>31 грудня 2020 року</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	112 018	-	112 018
Кредити	168 356	2 167 859	2 336 215
Інші активи	47 359	-	47 359
Нематеріальні активи	-	1 252	1 252
Основні засоби	-	6 138	6 138
Актив з права користування		9 513	9 513
Всього активи	327 733	2 184 762	2 512 495
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	1 676 400	2 883 771	4 560 171
Заборгованість за орендним зобов'язанням	7 409	3 460	10 869
Інші зобов'язання	274 700	-	274 700
Відстрочені податкові зобов'язання	-	265	265
Всього зобов'язання	1 958 509	2 887 496	4 846 005
<i>31 грудня 2019 року</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	143 976	-	143 976
Кредити	68 150	1 161 148	1 229 298
Інші активи	54 159	-	54 159
Нематеріальні активи	-	589	589
Основні засоби	-	5 699	5 966
Актив з права користування		11 984	11 984
Всього активи	266 285	1 179 420	1 445 705
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	1 959 909	1 782 669	3 742 578
Заборгованість за орендним зобов'язанням	4 514	7 977	12 491
Інші зобов'язання	23 640	-	23 642

Всього зобов'язання**1 988 063****1 791 402****3 779 465****26. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди****26.1. Судові позови**

В Установі створена та ефективно працює система щодо погашення простроченої заборгованості за кредитними договорами. Елементами такої системи є Комітет з питань проблемних боргів, Департамент активних операцій, Департамент правового та адміністративного забезпечення та Управління по роботі з проблемними боргами.

Комітет з питань проблемних боргів є постійно діючим колегіальним органом, який створено з метою визначення шляхів та засобів врегулювання проблемної кредитної заборгованості юридичних та фізичних осіб перед Установою.

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

- виявляє причини виникнення проблемних боргів;
- розглядає відповідність обліку проблемної заборгованості та розміру сформованих резервів за нею встановленим правилам;
- визначає шляхи та засоби врегулювання проблемної заборгованості;
- розглядає наслідки заходів, проведених для погашення проблемних боргів;
- розглядає інформацію про настання подій, що можуть призвести до визнання заборгованості безнадійною.

Департамент активних операцій здійснює контроль за погашенням позичальниками заборгованості відповідно до умов кредитних договорів і, при виникненні прострочення, проводить первинну роботу з боржниками щодо її погашення. У випадку, коли є ознаки того, що прострочена заборгованість є проблемною, питання щодо визначення шляхів та засобів врегулювання такої заборгованості виносяться на розгляд Комітету з питань проблемних боргів. Якщо прострочена заборгованість рішенням Комітету визнана проблемною, Департамент активних операцій передає кредитну справу позичальника до Управління по роботі з проблемними боргами для здійснення заходів щодо погашення боргу. Основним завданням Управління по роботі з проблемними боргами є здійснення заходів для погашення заборгованості, що визнана проблемною. В межах своїх повноважень Управління по роботі з проблемними боргами виконує такі функції:

- проводить аналіз причин виникнення проблемного боргу та вивчає результати заходів, проведених Установою для погашення простроченої заборгованості;
- розробляє та здійснює заходи, спрямовані на врегулювання проблемної заборгованості;
- проводить інвентаризацію проблемних боргів та наданого за ними забезпечення;
- контролює процедури та результати претензійно-позовної роботи щодо примусового стягнення проблемної заборгованості;
- здійснює контроль за процедурами та результатами реалізації заставного майна.

У разі, якщо Комітетом прийнято рішення щодо початку претензійно-позовної роботи з боржником для стягнення простроченої заборгованості у примусовому порядку, відповідні документи та розрахунки передаються до Департаменту правового та адміністративного забезпечення.

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 предмету застави та погашення заборгованості.

Установа вбачає 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 Вищого 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.

26.2. Оренда

З 2019 року в Установі почав діяти новий договір оренди нерухомості строком дії більше ніж 3 роки. При укладенні договору оренди нерухомості на Установу не накладались будь-які обмеження. Згідно договору оренди нерухомості (нежиле приміщення) відповідно до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» Установа визнала актив у формі права користування та зобов'язання з оренди на суму 14 441 тис. грн. Строк дії договору оренди приміщення до 30.05.2022 року. У березні 2020 року Установа здійснила модифікацію, відповідно до додаткової угоди до договору оренди, яка зменшує площу оренди на 11,8%. Відповідно до цього станом на 31.12.2020 року Актив з права користування зменшився на 1 602 тис. грн.

Додатково з 01.04.2020 року Установа уклала додаткову угоду до договору оренди та збільшено площу оренди на 400 м². Відповідно збільшено актив у формі права користування та зобов'язання на суму 5 453 тис. грн.

Ставка дисконтування – 17,6%. (Офіційні статистичні данні НБУ). Примітка 17.

Нижче представлена інформація про майбутні мінімальні виплати по договорах операційної оренди:

	31 грудня 2020р	31 грудня 2019р
Менше одного року	123	1 360
Від року до п'яти років	12 242	18 718
	12 365	20 078

27. Розкриття інформації про пов'язані сторони

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. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи», ДІУ віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України.

Органами управління Установи є наглядова рада і правління. Персональний склад наглядової ради затверджується Міністерством фінансів України. Установа здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії та бюджету Установи.

Кабінет Міністрів України та Міністерство фінансів 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 рік, що закінчився 31 грудня, та представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

	2020	2019
Оплата праці	10 234	9 043
Матеріальна допомога на оздоровлення	655	13
	10 889	9 056

Кількість співробітників основного управлінського персоналу 6 осіб (за 2019 рік – 6 осіб).

Суб'єкти господарювання, що контролюються державою

Протягом звітнього року Установа здійснювала такі операції з іншими суб'єктами господарювання, що контролюються державою: відкриття рахунків та розміщення коштів на них, розміщення, погашення та 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:

	2020	2019
Залишки на кінець періоду		
Грошові кошти та їх еквіваленти	112 018	143 969
Випущені боргові цінні папери	4 560 171	2 472 578
Операції протягом року		
Процентні доходи	171 583	177 072
Доходи від утримання державних цінних паперів	43 680	120 817
Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах	(514 753)	(288 353)
Процентні витрати по кредитах банків	-	(14 099)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31 грудня 2020 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (станом на 31 грудня 2019 року – 6 111 тис. грн.). За 2020 рік ДІУ нарахувала частину чистого прибутку, що підлягає сплаті до державного бюджету, на загальну суму 999 тис. грн. Переплату в сумі 5 112 тис. грн. буде враховано у наступних звітних періодах.

В 2019 році нараховано та перераховано частину чистого прибутку до бюджету 2 707 тис. грн. (Примітка 12).

Відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2020 № 349 «Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» починаючи з 1 січня 2020 року норматив відрахування до бюджету зменшився з 90 відсотків до 80 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства.

Управління ризиками

28. Введення

Система управління базується на наступних правилах:

- усі види ризиків взаємопов'язані;
- рівень ризиків постійно змінюється під впливом динамічного оточення;
- ризики, на який наражається Установа безпосередньо пов'язані з ризиками її контрагентів.

Система управління ризиками включає наступні етапи:

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

Ідентифікація ризику - це процес визначення ризику, з яким пов'язані окремі операції, групи операцій чи вид діяльності ДІУ. Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- процентний ризик;
- ринковий ризик;
- операційний ризик;
- ризик репутації (репутаційний);
- стратегічний;
- комплаєнс-ризик.

В ДІУ забезпечено розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.

До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи ДІУ, як наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень.

У процесі управління ризиками правління ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам і комісіям.

В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

28.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником /лізингоодержувачем/ контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору.

Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента, позичальника чи лізингоодержувача. Він виникає кожного разу, коли ДІУ надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов договорів.

ДІУ створює ефективну систему управління кредитним ризиком, що забезпечує своєчасні та адекватні процедури з виявлення, вимірювання, моніторингу, звітування, контролю і пом'якшення кредитного ризику як на індивідуальній, так і на портфельній основі.

Заходи з управління кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати взятих на себе зобов'язань для реалізації стандартів, програм Установи;
- оцінка фінансового стану фізичних осіб шляхом визначення кредитоспроможності (платоспроможності) при операціях з надання фінансового лізингу та, у разі необхідності (наприклад: іпотечне кредитування Установою фізичних осіб), інших кількісних та якісних показників;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- встановлення обмежень на проведення операцій, що генерують кредитний ризик;
- встановлення додаткових вимог, до кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу;
- встановлення та перегляд лімітів на операції;
- установлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

Установа є установою другого рівня з фінансування іпотеки житла. 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, здійснення операцій фінансового лізингу об'єктів житлової нерухомості.

На даний час ДІУ здійснює лише операції з надання фінансового лізингу, згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201. Цим Порядком визначені граничні межі вартості житла, суми та порядок компенсації лізингових платежів на умовах тристороннього договору, що укладається між ДІУ, заявником та відповідним органом забезпечення житлом. Договором визначається механізм компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел.

Кредитний рейтинг фінансових установ, з якими працює Установа, згідно з міжнародними рейтингом агентства Fitch, наступний:

<i>Назва фінансової установи</i>	<i>Міжнародний кредитний рейтинг</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Залишки грошових коштів			
ПАТ КБ «Приват банк»	В	1	2
ПАТ АБ «Укргазбанк»	В	111 611	143 404
АТ «Ощадбанк»	В	364	483
АТ «Укрексімбанк»	В	10	13
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	32	74
Всього		112 018	143 976

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

<i>2020</i>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	151 945	6 752	3 197	340 932	502 826
- кредити банкам	-	-	-	2 404 615	2 404 615
- фінансовий лізинг	2 230 530	-	-	-	2 230 530

<i>2019</i>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	179 463	7 519	3 446	55 586	246 014
- кредити банкам	-	-	-	2 905 702	2 905 702
- фінансовий лізинг	1 076 811	-	1 065	-	1 077 876

28.2. Ризик ліквідності

Ризики ліквідності – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Установи забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки.

Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання.

Установа для себе виділяє наступні види ризиків ліквідності:

- ризик неплатоспроможності установи, як ризик не виконати власні зобов'язання;
- ризик ринкової ліквідності, як ризик неможливості залучити або надати кошти на ринку за прийнятними умовами;
- ризик балансової ліквідності, як незбалансованість грошових потоків установи у часі.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- GAP – аналіз;
- складання бюджету ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого бюджету;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

Аналіз недисконтованих грошових потоків за фінансовими активами та зобов'язаннями в розрізі договірних строків, що залишились до погашення

2020	<i>На вимогу</i>	<i>Менше 1 року</i>	<i>Від 1 до 2 років</i>	<i>Від 2 до 3 років</i>	<i>Більше 3 років</i>	<i>Усього</i>
Фінансові активи	127 876	153 629	193 470	174 153	4 601 992	5 251 120
Грошові кошти	113 149	-	-	-	-	113 149
Кредити:	14 727	153 629	193 470	174 153	4 601 992	5 137 971
кредити фізичним особам	2 204	15 875	43 193	25 376	416 178	502 826
Фінансовий лізинг	12 523	137 754	150 277	148 777	1 781 199	2 230 530
Інші	-	-	-	-	2 404 615	2 404 615
Фінансові зобов'язання	1 863 590	94 779	3 600	793 400	2 500 000	5 255 369
Випущені цінні папери	1 676 400	-	-	793 400	2 500 000	4 969 800
Інші	187 190	94 779	3 600	-	-	285 569
Усього	(1 735 714)	58 850	189 870	(619 247)	2 101 992	(4 249)
2019	<i>На вимогу</i>	<i>Менше 1 року</i>	<i>Від 1 до 2 років</i>	<i>Від 2 до 3 років</i>	<i>Більше 3 років</i>	<i>Усього</i>
Фінансові активи	150 320	72 973	64 914	64 371	4 022 444	4 375 022
Грошові кошти	145 430	-	-	-	-	145 430
Кредити:	4 890	72 973	64 914	64 371	4 022 444	4 229 592
кредити фізичним особам	29	19 502	6 582	10 900	209 001	246 014
Фінансовий лізинг	4 861	53 471	58 332	53 471	907 741	1 077 876
Інші	-	-	-	-	2 905 702	2 905 702
Фінансові зобов'язання	-	1 983 798	8 642	3 600	1 993 400	3 989 400
Випущені цінні папери	-	1 959 907	-	-	1 993 400	3 953 307
Інші	-	23 891	8 642	3 600	-	36 133

Усього	150 320	(1 910 825)	56 272	60 771	2 029 044	385 622
---------------	----------------	--------------------	---------------	---------------	------------------	----------------

28.3. Ринкові ризики

Ринкові ризики - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок несприятливої зміни курсів іноземних валют, процентних ставок, вартості фінансових інструментів.

Ринкові ризики включають такі ризики:

- ризик дефолту, який виникає через невиконання емітентом боргового цінного папера або іншого інструменту, що міститься в торговому портфелі Установи, своїх контрактних зобов'язань. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- процентний ризик торгової портфеля, який виникає через несприятливі зміни ринкових процентних ставок, що впливають на вартість боргового цінного паперу або іншого інструменту з фіксованим прибутком, вартість похідного фінансового інструменту (деривативу), базовою змінною для якого є ринкова процентна ставка, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- ризик кредитного спреду, який виникає через розширення (збільшення) кредитного спреду між дохідністю до погашення цінного папера або іншого фінансового інструменту з фіксованим прибутком, що міститься в торговому портфелі Установи, та безризиковою дохідністю до погашення (дохідністю до погашення облігацій внутрішньої державної позики, номінованих у національній валюті) з аналогічною дюрацією, яка впливає на ринкову вартість таких інструментів. Розширення кредитного спреду може бути пов'язане як зі зниженням кредитної якості емітента фінансового інструменту, так і з загальними змінами ринкової кон'юнктури. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції заплановані лише з безризиковими цінними паперами, а саме: облігаціями внутрішньої державної позики;

- фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- валютний ризик, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют, що впливають на активи та зобов'язання Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції проводяться лише у національній валюті;

- товарний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості товарів, які можуть обліковуватись на балансі Установи для продажу. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- ризик волатильності, який виникає через несприятливі зміни волатильності ринкових цін, процентних ставок, ринкових індексів і валютних курсів, що призводять до зменшення вартості опціонів, уключаючи вбудовані опціони в інші фінансові інструменти. ДІУ уникає зазначеного ризику.

Заходи з управління ринковими ризиками за наявності певних активів та операцій включатимуть:

- проведення аналізу зміни ринкових факторів;
- GAP – аналіз;
- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- лімітування;
- VaR - моделювання;
- збалансованість активів та зобов'язань.

28.4. Процентний ризик

Процентний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок. Процентний ризик впливає на економічну вартість капіталу Установи та чистий процентний дохід Установи.

За всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки.

Станом на 31 грудня 2020 року та на 31 грудня 2019 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

В нижченаведеній таблиці представлений середні процентні ставки за фінансовими активами та зобов'язаннями.

	2020		2019	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи				
Грошові кошти	113 149	5	145 430	8
Кредити всього, в т. ч.:	2 733 356		1 323 890	
Кредити фізичним особам	502 826	13,3	246 014	14,2
Заборгованість за фінансовим лізингом	2 230 530	9	1 077 876	3,8
Фінансові зобов'язання				
Випущені цінні папери	4 969 800	10,76	3 993 400	12,3

28.5. Операційні ризики

Операційні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників Установи або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем Установи або внаслідок впливу зовнішніх факторів. Операційний ризик уключає юридичний ризик, однак виключає ризик репутації та стратегічний ризик.

Операційний ризик класифікується по наступних трьох ознаках:

- джерело ризику;
- причина виникнення;
- вид ризику.

До джерел операційного ризику варто віднести:

- персонал Установи (його шахрайські, недбалі або помилкові дії, корупція, злочинство й недотримання нормативно-правових актів регуляторних органів та внутрішніх нормативних документів);
- бізнес-процеси, що здійснюються ДІУ (через недостатній контроль і виконання зайвої регламентації);
- інформаційні й технологічні системи, що діють в Установі (провал або перебої в ІТ програмах, застарілі програмні продукти або технічні засоби, несумісність програмних продуктів;
- зовнішнє середовище, некероване ДІУ (зміна в правовому регулюванні, атака хакерів, поведінка клієнтів Установи, природні події типу землетрусів, повеней, урагану; пожежа, терористичні акти тощо).

Причинами виникнення операційних ризиків є:

- складність інструментів;
- неякісна юридична документація;
- несанкціонований доступ до інформаційних систем;
- залежність від обмеженого числа співробітників;
- помилки в комп'ютерних програмах;
- неповна або не надана в строк управлінська інформація;
- затримки в обороті інформації;
- відсутність опису операційних процедур та інше.

По виду операційні ризики діляться на адміністративні (ризики виникнення збитків, пов'язаних з ненавмисними помилковими діями співробітників Установи або сторонніх осіб) і кримінальні (ризики виникнення збитків, пов'язаних з навмисними діями працівників Установи або сторонніх осіб), внутрішні й зовнішні.

Заходи з управління операційними ризиками містять:

- щоденне застосування підрозділами ДІУ механізмів внутрішнього контролю;
- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- розроблення нових та удосконалення чинних процедур;
- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів.

Юридичні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат, або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання сторонами умов договорів у зв'язку з їх невідповідністю вимогам законодавства.

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів;
- моніторинг змін у законодавстві України, що пов'язаний з діяльністю Установи;
- моніторинг судових справ, стороною за якими є Установа.

28.6. Ризики репутації

Ризики репутації - наявні або потенційні ризики для доходу й капіталу, які виникають внаслідок несприятливого сприйняття іміджу установи клієнтами, контрагентами, засновниками або органами нагляду.

Заходи з управління ризиком репутації становлять:

- формування іміджевої політики ДІУ;
- забезпечення інформаційної відкритості Установи;
- використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг);
- проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

28.7. Стратегічний ризик

Стратегічний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неправильних управлінських рішень та неадекватного реагування на зміни в бізнес-середовищі. Цей ризик виникає внаслідок несумісності:

- стратегічних цілей Установи;
- планів (бюджетів), розроблених для досягнення цих цілей;
- ресурсів, задіяних для досягнення цих цілей.

Ресурси, що потрібні для реалізації бізнес-стратегій, можуть бути як матеріальними, так нематеріальними. До них належать канали взаємодії і обміну інформацією, операційні системи, мережі надання послуг та продуктів, управлінський потенціал та можливості. Внутрішні характеристики Установи мають оцінюватися з точки зору впливу економічних, технологічних, конкурентних, наглядових та інших змін зовнішнього середовища.

Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

- формування планів (бюджетів) виключно на підставі стратегічних цілей та враховуючи наявну та необхідну ресурсну базу;
- дотримання усіма працівниками планових (бюджетних) показників;
- своєчасне коригування показників, враховуючи зміни у зовнішньому та внутрішньому середовищі для досягнення стратегічних цілей.

28.8. Комплаєнс-ризик

Комплаєнс-ризик - імовірність виникнення збитків/санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невиконання ДІУ вимог законодавства, нормативно-правових актів, ринкових стандартів, правил доброчесної конкуренції, правил корпоративної етики, Антикорупційної програми ДІУ, у тому числі виникнення конфлікту інтересів, а також внутрішніх нормативних документів Установи.

Заходи з управління комплаєнс-ризиком становлять:

- діяльність Установи повинна бути побудована лише в рамках діючого законодавства, встановлених ринкових стандартів та правил доброчесної конкуренції;
- наявність необхідної документації для виконання кожним працівником Установи покладених на нього функцій та обов'язків в обсязі та в рамках діючих процедур, що відповідають діючому законодавству та уникнення конфлікту інтересів;
- забезпечення своєчасного оновлення внутрішніх нормативних документів Установи;
- дії персоналу лише в рамках встановлених процедур;
- інше.

29. Події після звітної дати

Установа розглядає поширення коронавірусної інфекції як некоригуючу подію після дати балансу. Оскільки ситуація нестабільна і швидко змінюється, керівництво не вважає практично доцільним надавати у звітності кількісну оцінку потенційного впливу цього поширення коронавірусної інфекції на Установу. Поширення пандемії коронавірусу (COVID-19), яке почалося у 2020 році та спричинений цим вплив на ДІУ є незначним. Установа працює у нормальному режимі. Станом на момент підписання цієї фінансової звітності, рівень відсутності працівників з поважної причини на підприємстві на тому ж рівні, що і в 2020 році. Керівництво організувало цілий комплекс заходів щодо запобігання захворювань та поширення інфекції в межах Установи (віддалені роботи, додаткові медичні обстеження, використання захисних масок тощо). Водночас, очікується, що поширення пандемії коронавірусу (COVID-19), яке почалося у 2020 році, призведе до рецесії світової економіки та значного сповільнення економічної активності в Україні. Введення Урядом тимчасового обмеження ділової та соціальної активності у березні 2020 року в поєднанні з суттєвим зниженням світового попиту, а також переоцінкою інвесторами ризиків країн, що розвиваються, може негативно позначитися на показниках економіки та зовнішньої торгівлі України, призвести до подальшої девальвації національної валюти по відношенню до основних валют. Також, обмежувальні заходи, що застосовуються у всьому світі, і в першу чергу заходи Уряду України, із високою ймовірністю негативно вплинуть на економіку України в цілому, тому можуть мати непрямий вплив на Установу. Ситуація продовжує змінюватися і її наслідки наразі у значній мірі є фактором невизначеності.

Після звітної дати Правлінням Національного банку України 21 січня 2021 року було ухвалено рішення залишити облікову ставку без змін на рівні 6% річних. Прогноз падіння реального ВВП у 2021 році, зумовленого коронакризою, залишається незмінним на рівні 6%. Монетарна політика Національного банку України й надалі залежатиме насамперед від розвитку епідемічної ситуації в Україні та бюджетної політики Уряду України. Кабінет Міністрів України, рішенням від 13 січня 2021 року, продовжив дію адаптивного карантину до 30 квітня 2021 року. Стабілізація економіки України у найближчому майбутньому залежить від зниження темпів розповсюдження пандемії та успішності дій, яких вживає Уряд, та забезпечення безперервної фінансової підтримки України з боку міжнародних донорів та міжнародних фінансових установ. Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо.

Наказом Міністерства фінансів України від 16.03.2021 р. №110-о призначено з 17.03.2021 року головою правління Державної іпотечної установи Єгора Михайловича Притулу.

XV. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН»
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	23731031
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	01011, м. Київ, вулиця Гусовського, б 11/11, офіс 3
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0283
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 239/4, дата: 15.02.2011
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2020 по 31.12.2020
8	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	01 - немодифікована
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	Відсутній
10	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 1756/CI, дата: 23.03.2021
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 23.03.2021, дата закінчення: 16.04.2021
12	Дата аудиторського звіту	16.04.2021
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	799 700,00
14	Текст аудиторського звіту	

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності Державної іпотечної установи (далі – Установа), що складається зі Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2020 р., Звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, Звіту про зміни у власному капіталі та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, а також Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи на 31.12.2020 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі – ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі – МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Установи згідно з етичними вимогами та

вимогами законодавства, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити у нашому звіті.

Лізингові операції

Відповідно до «Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», затвердженого Постановою КМУ

від 14.11.2018 № 1201 (далі – Порядок), Установа протягом звітного року здійснювала операції з придбання нерухомого житла, яке в подальшому передавалось у фінансовий лізинг.

Із метою реалізації Порядку Установою було затверджено Процедуру надання Державною іпотечною установою поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житла у фінансовий лізинг

від 29 грудня 2018 р. № 136/2, якою було регламентовано порядок придбання та передачі житла у фінансовий лізинг.

Відсоткова ставка винагороди Установи за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з Порядком № 1201 первісно складала 3,8% та протягом 2020 р. двічі переглядалась, виходячи з вартості залучених Установою ресурсів для фінансування операцій. Так, з 01.04.2020 р. ставку винагороди для нових угод встановлено на рівні 15,3%, а з 01.09.2020 р. – зменшено до 12,5%.

Відповідно до МСФЗ Установою правильно класифіковано передання нерухомого майна у фінансовий лізинг як операції з фінансової оренди.

У момент передання базового активу в оренду Установа визнає дохід від реалізації переданого активу і одночасно відображає в бухгалтерському обліку дебіторську заборгованість у сумі, що дорівнює чистій інвестиції в оренду.

Для первісної оцінки вартості чистої інвестиції в оренду керівництво Установи використовує відсоткову ставку, що закладена в договорах оренди.

Під час подальшої оцінки Установа визнає фінансовий дохід протягом строку оренди на основі моделі, яка відображає сталу періодичну ставку прибутковості на чисті інвестиції орендодавця в оренду. Для зменшення й основної суми боргу, і незаробленого фінансового доходу здійснюється зменшення валових інвестицій в оренду на орендні платежі, які належать до облікового періоду.

Наші аудиторські процедури щодо оцінки дебіторської заборгованості за договорами іпотечного кредитування та фінансового лізингу включали опитування управлінського персоналу Установи щодо суттєвих припущень, що застосовувалися, оцінку та тестування вхідних даних, аналіз відповідності класифікації операцій та перевірку ефективності внутрішніх контролів, вибірккову оцінку математичної

точності розрахунку значень та порівняння результатів із сумами, визнаними у звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2020 р.

Ми перевірили розкриття стосовно дебіторської заборгованості за виданими кредитами. Примітки 4, 7, 13 та 15 до фінансової звітності містять інформацію щодо операцій з іпотечними кредитами, фінансовим лізингом та доходів, отриманих за цими операціями.

Резерв під знецінення кредитів, наданих клієнтам

Визначення суми резерву під знецінення кредитів клієнтів було ключовою сферою професійних суджень керівництва Установи. На звітну дату кредити становлять значну частину активів Установи та мають вирішальний вплив на його фінансовий стан та результати діяльності.

При виявленні та оцінці знецінення кредитів клієнтів Керівництво Установи робить значні судження щодо обсягу очікуваних майбутніх грошових потоків за кредитами, вартості забезпечення за кредитними операціями, рівня ймовірності дефолту.

У частині резервів за кредитами, що потрапили до аудиторської вибірки, ми перевірили об'єктивність ідентифікації Установою ознак знецінення, проаналізували прогнози майбутніх грошових потоків.

Ми оцінили та перевірили ефективність внутрішніх контролів Установи стосовно оцінки зменшення корисності кредитів клієнтів. Ми перевірили розрахунки сум знецінення кредитів та за результатами наших процедур не виявили недостатності резервів за кредитами на звітну дату.

Інформація щодо кредитів клієнтів та розміру їх знецінення наведена в Примітці 13 до фінансової звітності.

Випущені боргові цінні папери

Беручи до уваги суттєвість статті «Випущені боргові цінні папери» для фінансової звітності, ми визначили оцінку статті ключовим питанням аудиту.

Установа визнає фінансове зобов'язання щодо випущених боргових цінних паперів тоді і лише тоді, коли стає стороною договірних положень щодо цього фінансового інструменту.

Установа класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що в подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, крім винятків, зазначених у Примітці 3.3 до фінансової звітності. Відповідно, після першочергової оцінки за справедливою вартістю за мінусом витрат на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на випуск фінансового зобов'язання, випущені боргові цінні папери в подальшому оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту чи надбавки при випуску та витрат, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки.

Наші аудиторські процедури щодо оцінки випущених боргових цінних паперів включали опитування управлінського персоналу Установи щодо суттєвих припущень, що застосовувалися, оцінку та тестування вхідних даних, оцінку математичної точності розрахунку значень та порівняння результатів із сумами, визнаними у звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2020 р.

Ми перевірили розкриття, зроблені Установою щодо випущених боргових цінних паперів. Примітки 5 та 19 до фінансової звітності містять інформацію щодо випущених боргових цінних паперів та витрат на виплату відсотків за випущеними борговими цінними паперами.

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ, ЩО СТОСУЄТЬСЯ БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Станом на 31.12.2020 р. чисті активи Установи мають від'ємне значення.

Ці обставини можуть свідчити, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під сумнів здатність Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі в майбутньому.

Наші аудиторські процедури включали оцінку достовірності припущення Керівництва щодо можливості продовжувати діяльність на безперервній основі, аналіз фінансово-господарської діяльності Установи. Нами було проаналізовано умови наданих Державних гарантій, що є додатковим забезпеченням за розміщеними облігаціями Установи, відповідно до яких виконання зобов'язань Установи щодо погашення заборгованості забезпечується у розмірі не менше ніж 100 відсотків від суми боргових зобов'язань, а також Договори про погашення заборгованості Установи за виконання гарантійних зобов'язань, які укладені між Установою та Міністерством фінансів України.

Ми обговорили з управлінським персоналом плани виходу Установи з кризової ситуації та вирішення виявлених питань щодо безперервності діяльності. Ключовий управлінський персонал, основний ринок, ключові клієнти залишаються без змін. Установа має підтримку з боку держави, так, зокрема, Установа та Уряд України вжили певних ініціатив та заходів, направлених на покращення фінансових показників діяльності та ліквідності Установи.

Керівництво Установи вважає, що не існує об'єктивних причин, які могли б викликати сумніви щодо спроможності Установи продовжувати свою діяльність у найближчому майбутньому.

Це питання розкрито в Примітці 3.2 до фінансової звітності Установи за 2020 рік.

Отже, фінансова звітність Установи за 2020 рік була підготовлена на основі принципу безперервності діяльності.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV, але не є фінансовою звітністю за 2020 рік та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок із будь-яким рівнем упевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що є суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Звіт про управління, наданий управлінським персоналом Установи, узгоджується з фінансовою звітністю Установи за 2020 рік.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ, ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Установу чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом звітування Установи.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем упевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно є. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи є суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Установи продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу у своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які б могли обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Із переліку питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту.

Ми описуємо ці питання у своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Дотримання вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII

ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН» було затверджено як аудитора Установи за 2020 рік Протоколом №2 засідання Наглядової ради Державної іпотечної установи від 24.02.2021 р.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 4 роки.

Щодо узгодження звіту незалежного аудитора з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що цей звіт узгоджений із додатковим звітом для аудиторського комітету, який нами було підготовлено та надано Тендерному комітету, на який покладено функції Аудиторського комітету.

Ненадання неаудиторських послуг

Ми повідомляємо, що ми не надавали Установі жодних послуг, заборонених законодавством, та жодних неаудиторських послуг, які стосуються бухгалтерських та фінансових показників 2020 року.

Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством

Згідно з МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища» ми виконали процедури, необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства відповідно до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності».

Нами були подані запити управлінському персоналу та іншим працівникам Установи, які, на нашу думку, можуть містити інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки.

Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників діяльності Установи, структури його власності та корпоративного управління, структури та способу фінансування, облікової політики, цілей та стратегії і пов'язаних із ними бізнес-ризиків, оцінки та огляду фінансових результатів.

Відповідно до МСА 450 «Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту» нами було розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність у цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також були проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності. Ми провели тестування системи внутрішнього контролю з метою отримання висновків щодо її надійності та дієвості.

На нашу думку, система внутрішнього контролю Установи є ефективною для обсягів реалізації товарів та послуг, що надає Установа, для запобігання фактам шахрайства та помилок.

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

Ми не ідентифікували факти шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства або помилок.

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Воят Олександр Сергійович.

Ключовий партнер з аудиту

Воят Олександр Сергійович

ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН»

Україна, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11, офіс 3

Номер реєстрації в Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності – 0283

«16» квітня 2021 р.

XVI. Твердження щодо річної інформації

Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, річну фінансову звітність за 2020 рік підготовлено 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 ДІУ, Державна іпотечна установа не має.

Річна фінансова звітність за 2020 рік 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 якого-небудь іншого припинення діяльності Установи. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан Установи разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими вони стикаються у своїй господарській діяльності.

XVIII. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом

Прізвище, ім'я, по батькові фізичних осіб або найменування юридичних осіб, що є сторонами договору та/або правочину	Дата укладення договору та дата набрання чинності ним та/або дата вчинення правочину	Предмет договору та/або правочину	Ціна договору та/або правочину	Строк дії договору та/або правочину
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 11.12.2019. Дата набрання чинності договором: 13.12.2019. Дата вчинення правочину: 13.12.2019	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	1200000000	Держгарантія та відповідно зобов'язання із Договору забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 років з дати державної реєстрації випуску
Опис:				
Відповідно до предмету договору Емітент вживає заходів щодо недопущення заборгованості (сум невідшкодованих витрат та невнесеної плати за державну гарантію), а у разі її виникнення погашає її відповідно до умов договору.				
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 28.12.2019. Дата набрання чинності договором: 14.01.2020. Дата вчинення правочину: 14.01.2020	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	3700000000	Держгарантія та відповідно зобов'язання із Договору забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 років з дати державної реєстрації випуску
Опис:				
Відповідно до предмету договору Емітент вживає заходів щодо недопущення заборгованості (сум невідшкодованих витрат та невнесеної плати за державну гарантію), а у разі її виникнення погашає її відповідно до умов договору.				
Міністерство фінансів України	Дата укладення	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних	3000000000	Держгарантія та відповідно зобов'язання із

	договору:03.12.2020. Дата набрання чинності договором:08.12.2020. Дата вчинення правочину:08.12.2020	зобов'язань		Договору забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 5 років з дати державної реєстрації випуску, та діє до повного виконання сторонами своїх обов'язків, пере
Опис:				
Відповідно до предмету договору Емітент вживає заходів щодо недопущення заборгованості (сум невідшкодованих витрат та невнесеної плати за державну гарантію), а у разі її виникнення погашає її відповідно до умов договору.				

XIX. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Вид інформації
1	2	3
03.12.2020	03.12.2020	Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу