

Титульний аркуш

27.10.2020

(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 № 2180/24/12 (із змінами) (далі - Положення).

Т.в.о голови правління

(посада)



(підпис)

Фролов Вячеслав Петрович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

Проміжна інформація емітента цінних паперів за 3 квартал 2020 року

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Державна іпотечна установа
2. Організаційно-правова форма: Державна організація (установа, заклад)
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 33304730
4. Місцезнаходження: 01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 34
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 207-14-14, (044) 207-14-13
6. Адреса електронної пошти: dk@ipoteka.gov.ua
7. 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 оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 216/6262, Україна, DR/00001/ARA
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 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 проміжної інформації

Проміжну інформацію розміщено на
власному веб-сайті учасника фондового
ринку

www.ipoteka.gov.ua/node/2397

(URL-адреса сторінки)

27.10.2020

(дата)

Зміст

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

- | | |
|---|---|
| 1. Основні відомості про емітента | X |
| 2. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності | X |
| 3. Інформація про посадових осіб емітента | X |
| 4. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента: | |
| 1) інформація про зобов'язання та забезпечення емітента | X |
| 2) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції | |
| 3) інформація про собівартість реалізованої продукції | |
| 5. Відомості про цінні папери емітента: | |
| 1) інформація про випуски акцій емітента | |
| 2) інформація про облігації емітента | X |
| 3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом | |
| 4) інформація про похідні цінні папери емітента | |
| 6. Відомості щодо участі емітента в юридичних особах | |
| 7. Інформація щодо корпоративного секретаря | |
| 8. Інформація про вчинення значних правочинів | |
| 9. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість | |
| 10. Інформація про 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 та інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі | |
| 11. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів | X |
| 12. Інформація про конвертацію цінних паперів | |
| 13. Інформація про заміну управителя | |
| 14. Інформація про керуючого іпотекою | |
| 15. Інформація про трансформацію (перетворення) іпотечних активів | |
| 16. Інформація про зміни в реєстрі забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом | |
| 17. Інформація про іпотечне покриття: | |
| 1) інформація про заміну іпотечних активів у складі іпотечного покриття | |
| 2) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям | |
| 3) інформація про співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після замін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулись протягом звітного періоду | |
| 4) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття | |
| 18. Інформація про заміну фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів | |
| 19. Проміжна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо) | |
| 20. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, | |

виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)

21. Проміжна фінансова звітність емітента, складена за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

22. Проміжна фінансова звітність емітента, складена за міжнародними стандартами фінансової звітності

X

23. Висновок про огляд проміжної фінансової звітності, підготовлений аудитором (аудиторською фірмою)

24. Проміжний звіт керівництва

X

25. Твердження щодо проміжної інформації

X

26. Примітки:

"Відомості щодо участі емітента в юридичних особах " не заповнені, оскільки протягом звітного періоду Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких підприємств.

"Інформація про випуски акцій емітента ", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про вчинення значних правочинів", Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість"- 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 та 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" - не заповнена , оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження, а також емітент не випускав акції. "Проміжна 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 23.11.2018 № 2629-VIII "Про Державний бюджет України на 2019 рік» (із змінами і доповненнями) оприлюднено:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2629-19>. "Висновок про огляд проміжної звітності, підготовлений аудиторською фірмою" не заповнений, оскільки висновок не складався.

"Інформація про конвертацію цінних паперів, заміну управителя, керуючого іпотекою (для емітентів іпотечних сертифікатів), трансформацію (перетворення) іпотечних активів (для емітентів іпотечних сертифікатів), зміни в реєстрі забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом (для емітентів іпотечних сертифікатів), іпотечне покриття; заміну фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів (для емітентів іпотечних цінних паперів) "- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є емітентом іпотечних цінних паперів.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Державна іпотечна установа

2. Дата проведення державної реєстрації

28.12.2004

3. Територія (область)

м. Київ

4. Статутний капітал (грн)

2355659719,85

5. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

100

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

0

7. Середня кількість працівників (осіб)

100

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

64.91 - Фінансовий лізинг

64.92 - Інші види кредитування

64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення),

н.в.і.у.

9. Органи управління підприємства

Відповідно до Статуту Державної іпотечної установи, затвердженого наказом Міністерства фінансів України №43 від 05.02.2020 року органами управління є наглядова рада і правління.

10. Засновники

Прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник - фізична особа; найменування, якщо засновник - юридична особа	Місцезнаходження, якщо засновник - юридична особа	Ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник - юридична особа
Кабінет Міністрів України	01008 Україна, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2	00031101

Якщо кількість фізичних осіб - засновників емітента перевищує двадцять, зазначається загальна кількість фізичних осіб:

0

11. Банки, що обслуговують емітента

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

Публічне акціонерне товариство Акціонерний банк "Укргазбанк", МФО 320478

2) IBAN

UA6132047800000000002650180354

3) поточний рахунок

UA6132047800000000002650180354

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

-, МФО -

5) IBAN

-

6) поточний рахунок

-

IV. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення 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	01.01.2100
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 установ 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	01.01.2100
Опис	Ліцензія від 27.09.2017 року видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.09.2017 року № 3856 "Про видачу ДЕРЖАВНИЙ ІПОТЕЧНИЙ УСТАНОВІ ліцензії на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів)". Дана ліцензія є безстроковою, тому необхідності в продовженні строку її дії не має.			

V. Інформація про посадових осіб емітента

- Посада
Т.в.о. голови правління
- Прізвище, ім'я, по батькові
Фролов Вячеслав Петрович
- Рік народження
1960
- Освіта
Повна вища, економічна
- Стаж роботи (років)
41
- Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
Державна іпотечна установа, 33304730, директор департаменту активних операцій
- Опис
Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

- Посада
Заступник голови правління
- Прізвище, ім'я, по батькові
Будник Сергій Іванович

3. Рік народження

1965

4. Освіта

Повна вища, юридична

5. Стаж роботи (років)

34

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Національна поліція України, 40108578, Національна поліція України

7. Опис

Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Заступник голови правління

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Кучевський Віталій Віталійович

3. Рік народження

1973

4. Освіта

Повна вища, економічна

5. Стаж роботи (років)

22

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Державна іпотечна установа, 33304730, Радник голови правління з питань залучення інвестицій Державної іпотечної установи.

7. Опис

Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Головний бухгалтер

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Овчиннікова Леся Олександрівна

3. Рік народження

1965

4. Освіта

Повна вища, економічна

5. Стаж роботи (років)

38

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник головного бухгалтера - начальник відділу бухгалтерського обліку та звітності Державної іпотечної установи.

7. Опис

Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

VI. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

1. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата	Непогашена	Відсоток від	Дата
------------------	------	------------	--------------	------

	виникнення	частина боргу (тис. грн)	користування коштами (відсоток річних)	погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	4701770	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	4701770	X	X
Облігації підприємств серії D3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	470000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	05.09.2014	450000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	08.09.2014	450000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	09.09.2014	100000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії C3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	09.09.2014	270000	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії C3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	730000	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії D3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	271108	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії E3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.12.2019	564750	13	03.12.2029
Облігації підприємств серії E3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.12.2019	403393	13	03.12.2029
Облігації підприємств серії F3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2020	992519	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 (усього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X

Інші зобов'язання та забезпечення	X	172526	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	4874296	X	X
Опис	Інформація відсутня.			

VII. Відомості про цінні папери емітента

2. Інформація про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процентна ставка (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.12.2013	293/2/2013	НКЦПФР	UA4000178438	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9	один раз на півроку	0	12.12.2018
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія А3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 12 грудня 2018 року облігації серії А3 були погашені, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 456 500 000,00 грн. 28.12.2018 до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облігацій. Станом на 30.09.2020 року облігацій серії А3 знаходяться в процесі погашення.											
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA4000178446	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9,5	один раз на півроку	0	18.11.2020
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія В3. Облігації включено до біржового списку (позалістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Згідно Проспекту емісії облігацій виплата купонного доходу у звітному періоді не здійснювалася. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про Облігації серії В3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf , розмір 2,83 MB (2 972 433 bytes), MD5 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778)											
27.12.2013	295/2/2013	НКЦПФР	UA4000178453	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9,5	один раз на півроку	0	15.12.2020

	здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про Облігації серії E3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ (www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/pro_emiissiyu_E3.pdf, розмір 1,76 MB (1 848 304 bytes), MD5 e143d013337ac70baf20d725a11d124d)											
14.01.2020	05/2/2020 0	НКЦПФР	UA5000001 975	відсотко ві	100000	13000	Бездокумента рні іменні	1300000000 0	11	один раз на півроку	90750660,00	07.01.2030
Опис	Облігації підприємств іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/286 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року. Серія F3. Облігації не включено до біржового списку. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій Державної іпотечної установи (далі - ДІУ, Установа) 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. Залучені кошти, від розміщення облігацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. У звітному періоді згідно Рішення про емісію виплачено процентний дохід в сумі 90 750 660,00 грн. Більш детальну інформацію про Облігації серії F3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ (www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/pro_emiissiyu_2019-3,7mlrd.F3.pdf, розмір 9,13 MB (9 352 488 bytes), MD5i153d013338ac70be f20d725a11d124d)											

XIII. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

[illegible]

	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 випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	295/2/2013	UA40001784 53	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "СЗ" 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 випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	296/2/2013	UA40001784 61	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000

	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.						
14.01.2020	05/2/2020	UA50000019 75	1300000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1300000000
Опис	Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі в.о. Міністра фінансів України від 28 грудня 2019 року № 13010-05/286 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік", постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 № 1117 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.						

		Дата		КОДИ
		за ЄДРПОУ		01.10.2020
Підприємство	Державна іпотечна установа	за КОАТУУ		33304730
Територія	м. Київ, Печерський р-н	за КОПФГ		8038200000
Організаційно-правова форма господарювання	Державна організація (установа, заклад)	за КВЕД		425
Вид економічної діяльності	Інші види кредитування			64.92

Середня кількість працівників: 100

Адреса, телефон: 01133 м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 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

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 30.09.2020 р.
Форма №1

Код за ДКУД			1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	12 573	11 774
первісна вартість	1001	15 030	19 076
накопичена амортизація	1002	(2 457)	(7 302)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	5 699	5 027
первісна вартість	1011	5 699	5 856
знос	1012	(0)	(829)
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
первісна вартість	1016	0	0
знос	1017	(0)	(0)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	1 229 298	2 142 196
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	1 247 570	2 158 997
II. Оборотні активи			

Запаси	1100	37 110	231 311
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	0	0
з бюджетом	1135	9 560	9 301
у тому числі з податку на прибуток	1136	3 190	3 190
з нарахованих доходів	1140	5 075	13 400
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2 142	854
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	143 976	107 852
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	143 976	107 852
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом II	1195	197 863	362 718
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	272	0
Баланс	1300	1 445 705	2 521 715

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 355 660	2 355 660
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	1 944	1 944
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	11 918	11 918
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-4 651 674	-4 670 495
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-2 333 760	-2 352 581
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			

Відстрочені податкові зобов'язання	1500	754	754
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 790 648	2 707 194
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	1 791 402	2 707 948
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	1 964 421	2 007 112
товари, роботи, послуги	1615	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	0	320
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	83
розрахунками з оплати праці	1630	43	1 408
одержаними авансами	1635	3 880	4 765
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	4 531	3 053
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	15 188	149 607
Усього за розділом III	1695	1 988 063	2 166 348
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	1 445 705	2 521 715

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

Керівник

Фролов Вячеслав Петрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУКОДИ
01.10.2020
33304730**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)**

за дев'ять місяців 2020 року

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	206 575	55 740
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	206 575	55 740
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	1 088 972	612 979
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	(52 807)	(36 897)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(1 189 428)	(614 567)
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	53 312	17 255
збиток	2195	(0)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	444 905	118 471

Інші доходи	2240	122	128 656
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(517 160)	(323 237)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(0)	(0)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(18 821)	(58 855)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(18 821)	(58 855)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-18 821	-58 855

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	645	671
Витрати на оплату праці	2505	36 563	23 399
Відрахування на соціальні заходи	2510	6 612	4 219
Амортизація	2515	5 752	1 636
Інші операційні витрати	2520	1 192 663	621 539
Разом	2550	1 242 235	651 464

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

Фролов Вячеслав Петрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ01.10.2020
33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За дев'ять місяців 2020 року

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	77 021	50 227
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	406	505
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	53	436
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	130 479	104 042
Інші надходження	3095	81	1 238
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(1 238 733)	(832 129)
Праці	3105	(29 233)	(18 469)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(6 081)	(4 101)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(7 821)	(5 628)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(127)	(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	(996)	(2 008)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-1 074 824	-705 887
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	1 210 976	3 466 868
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(1 167 295)	(2 065 707)
необоротних активів	3260	(148)	(3 778)
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	44 160	1 397 761
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	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(490 000)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(305 460)	(196 231)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(0)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	994 540	-686 231
Чистий рух коштів за звітний період	3400	-36 124	5 643
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	107 852	11 797

Керівник

Фролов Вячеслав Петрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.10.2020

33304730

Звіт про власний капітал

За дев'ять місяців 2020 року

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	-18 821	0	0	-18 821
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	0	0	0	0
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	-18 821	0	0	-18 821
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	1 944	0	11 918	-4 670 495	0	-51 608	-2 352 581

Керівник

Фролов Вячеслав Петрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

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

проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2020 року

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 30 вересня 2020

	Примітки	30.09.2020	31.12.2019
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	107 852	143 976
Кредити	13	2 142 196	1 229 298
Інші активи	12, 15, 26	254 866	54 159
Нематеріальні активи	16	475	589
Основні засоби	17	5 027	5 699
Актив з права користування	18	11 299	11 984
Всього активи		2 521 715	1 445 705
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ			
Випущені боргові цінні папери	19	4 701 770	3 742 578
Заборгованість за орендним зобов'язанням	21	12 536	12 491
Інші зобов'язання	22	159 236	23 642
Відстрочені податкові зобов'язання		754	754
Всього зобов'язання		4 874 296	3 779 465
Статутний капітал	23	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	23	1 944	1944
Інші фонди	23	11 918	11 918
Вилучений капітал	23	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	23	(4 670 495)	(4 651 674)
Всього капітал		(2 352 581)	(2 333 760)
Всього зобов'язання та капітал		2 521 715	1 445 705

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2020 року

Т.в.о. Голови правління

В.П. Фролов

Головний бухгалтер

Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД
за 9 місяців 2020 року

	<i>Примітки</i>	<i>9 місяців 2020</i>	<i>9 місяців 2019</i>
Процентні та аналогічні доходи	4	651 480	174 211
Процентні та аналогічні витрати	5	(517 160)	(323 237)
Резерв під знецінення кредитів	6	(146 023)	128 656
Інші доходи	7	1 089 094	612 979
Витрати на персонал	8	(43 175)	(27 618)
Амортизація нематеріальних активів	16	(114)	(1 240)
Амортизація основних засобів	17	(829)	(396)
Амортизація активу з права користування	18	(4 809)	-
Інші витрати	9	(1047 285)	(622 210)
Прибуток до оподаткування		(18 821)	(58 855)
Витрати з податку на прибуток	10	0	0
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК		(18 821)	(58 855)
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		(18 821)	(58 855)

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2020 року

Т.в.о. Голови правління

В.П. Фролов

Головний бухгалтер

Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

за 9 місяців 2020 року

	Примітки	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Зилучений капітал	Непокритий збиток	Разом
31 грудня 2019 року		2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 651 674)	(2 333 760)
Виправлення помилок			-	-	-	-	-
Інші зміни		-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на 31.12.2019 року		2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 651 674)	(2 333 760)
Прибуток за звітний рік		-	-	-	-	(18 821)	(18 821)
Сукупний дохід за звітний рік	12	-		-	-	(18 821)	(18 821)
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету		-	-	-	-	-	-
30 вересня 2020 року	22	2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 670 495)	(2 352 581)

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2020 року

Т.в.о. Голови правління

В.П. Фролов

Головний бухгалтер

Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ**за 9 місяців 2020 року**

	<i>Примітки</i>	<i>9 місяців 2020</i>	<i>9 місяців 2019</i>
Операційна діяльність			
Надання кредитів		-	-
Погашення кредитів		130 479	104 042
Проценти отримані		77 021	50 227
Інші надходження	25	540	2 179
Платежі постачальникам		(1 238 733)	(832 129)
Платежі працівникам		(29 233)	(18 469)
Відрахування ЄСВ		(6 081)	(4 101)
Податки, збори		(7 821)	(5 628)
Інші платежі	25	(1 362)	(1 951)
Сплачений податок на прибуток		-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності		(1 075 190)	(705 830)
Інвестиційна діяльність			
Надходження від погашення державних цінних паперів		1 210 976	3 466 868
Витрачання на придбання державних цінних паперів		(1 167 295)	(2 065 707)
Надходження від продажу необоротних активів		627	378
Витрачання на придбання необоротних активів		(148)	(3 778)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		(44 160)	1 397 761
Фінансова діяльність			
Надходження від випуску (реалізації) власних боргових цінних паперів		1 300 000	
Погашення кредиту		-	(490 000)
Проценти сплачені		(305 460)	(196 231)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		994 540	(686 231)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		(36 490)	5 700
Залишок коштів на початок року	11	145 431	6 216
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	11	108 941	11 916

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2020 року

Т.в.о. Голови правління

В.П. Фролов

Головний бухгалтер

Л.О. Овчиннікова

1. Інформація про Установу

Проміжну фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту – Установа) станом на 30 вересня 2020 року було затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2020 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.

Статутом ДІУ передбачається:

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;
- надання та обслуговування іпотечних кредитів фізичних осіб;
- 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 розпорядження 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 утворений та затверджений Міністерством фінансів України наказом від 24 лютого 2020 року №89.
Установа здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії та бюджету Установи.

Середня кількість працівників Установи станом на 30.09.2020 року: 100 (станом на 31.12.2019 - 87).

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

Світова економіка занурилася в рецесію. За оцінками Світового банку, глобальний ВВП впаде цього року найбільше з часів Другої світової війни – на 5.2%. Ризики подальшого погіршення прогнозів високі. Світовий банк очікує глибокого падіння майже всіх основних торговельних партнерів України. Економіка Китаю, який першим запровадив обмеження, різко сповільнить зростання.

Україна зайшла в поточну економічну кризу зі збалансованою макроситуацією. Відносно низький рівень захворюваності на COVID-19 у більшості регіонів дав змогу поступово знімати карантинні обмеження. Завдяки подальшому послабленню інфляційного тиску НБУ швидше пом'якшував монетарну політику та заклав передумови для відчутного зниження вартості кредитів. Однак масштаби зниження економічної активності у 2020 році будуть значними, а відновлення може зайняти більше часу, ніж передбачалося раніше. Продовження співпраці з МВФ зняло значну частину ризиків, відкрило доступ до фінансування від інших донорів та підвищило шанси на успішне розміщення євробондів.

Інфляція стрімко сповільнилася від початку року – до 1.6% р/р у серпні – і залишається нижчою від цільового діапазону НБУ. Це дало змогу Національному банку істотно пом'якшити монетарну політику – облікова ставка знизилася з початку року на 7.5 в. п. до 6%. Це найнижчий рівень ставки в історії. Водночас регулятор зазначив, що готовий до позачергових коригуючих заходів у разі реалізації ризиків. Така ситуація є унікальною для України – усі попередні кризи супроводжувалися сплеском інфляції, внаслідок чого НБУ змушений був застосовувати жорсткішу монетарну політику. Цього ж разу НБУ має змогу діяти в унісон з іншими центральними банками, використовуючи монетарні методи стимулювання економіки. З огляду на низьку інфляцію, заякорені інфляційні очікування, стабільність фондування та нижчу облікову ставку банки почали знижувати ставки за депозитами та кредитами. Ставки за позиками бізнесу є загалом чутливими до зміни облікової ставки, тому за відсутності значних потрясінь вартість кредитів для компаній знизиться до кінця року. Зниження облікової ставки також сприятиме подальшому здешевленню внутрішнього державного боргу. Дохідність за 3-місячними ОВДП у гривні знизилася до 7.19% на початку жовтня. Скорочення дохідності, хоча й більш помірне, спостерігається також за ОВДП з довшими термінами.

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 прозорості 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 30.09.2020 року становила 74 діючих банків.

В 2019 року Установа розпочала 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 показала свою ефективність та дієвість,

а саме – більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 30.09.2020 року Установою вже було придбано 2192 квартир на суму 2 358 млн. гривень (станом на 31.12.2019 р - 1111 квартир на суму 1 132 млн. гривень), з них 2 018 квартир на суму 2 136 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 фінансового лізингу в національній валюті. Середньозважена ставка по портфелю рефінансованих ДІУ кредитів складає 14,56% 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 28.3 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 жовтня. Законом також забороняються податкові перевірки підприємств на цей період.

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 оголосила надзвичайну ситуацію та ввела низку обмежень строком щонайменше до 31.10.2020 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 проміжна 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 проміжна фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості.

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

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

Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2020 року 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

Проміжна фінансова звітність Установи станом на 30.09.2020 року складена у відповідності з МСФЗ в редакції Ради МСФЗ.

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. Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2020 року 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 емітента.

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

Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2020 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або 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 проміжній 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, проміжна фінансова звітність готується на підставі припущення про безперервність діяльності.

Також, керівництво Установи вважає, що підготовка цієї проміжної 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:

- продовження реалізації програми ДІУ «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу» за рахунок отриманих коштів від розміщення облігацій ДІУ серії «F3» із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року;
- здійснення випуску та розміщення цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2020 року на загальну номінальну вартість 3,0 млрд. гривень. У 2020 році Установа запланувала спрямування власних та залучених коштів на фінансування статутної діяльності та накопичення достатньої кількості фінансових ресурсів на погашення в листопаді - грудні 2020 року облігацій, на загальну номінальну вартість 2 млрд. грн., а також сплату купонних зобов'язань за розміщеними цінними паперами ДІУ.

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);
- 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.

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 27. 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 оподаткованого 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.

(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 дискontованих 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 дискontування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (bank.gov.ua/control/uk/allinfo). 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 нежилотог приміщення, іншого активу – далі базовий актив), визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дискontованих 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 дискontуються, 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 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 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 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 відсотків 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.

(1) 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

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'ясняють, 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 розподіленню або нерозподіленню прибутку. 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 не застосовувала 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 2020 року

Поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	1 січня 2020 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 2020 року
Поправки до МСБО 39, МСФЗ 7, 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 2020 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

	9 місяців 2020	9 місяців 2019
Проценти за кредитами фізичним особам	138 488	27 477
Проценти за фінансовим лізингом	56 639	2 891
Проценти за державними цінними паперами	43 680	118 471
Проценти за залишками на поточних рахунках	11 448	25 372
Дохід від операцій дисконтування облігацій	401 225	-
	651 480	174 211

5. Процентні та аналогічні витрати

	9 місяців 2020	9 місяців 2019
Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(455 020)	(308 490)
Проценти за кредитами банків	-	(14 099)
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	(1 723)	(648)
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	(60 417)	-
	(517 160)	(323 237)

6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

	9 місяців 2020	9 місяців 2019
Кредити фізичним особам	(104 363)	57 022
Кредити банкам	92 413	82 050
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг	(16 141)	(10 509)

Поточні рахунки в національній валюті	365	(57)
Державні цінні папери	-	192
Інша дебіторська заборгованість	(118 297)	(41)
	(146 023)	128 656

7. Інші доходи

	9 місяців 2020	9 місяців 2019
Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг	1 036 627	611 285
Дохід від реалізації необоротних активів (автомобілі)	523	315
Штрафи та пені	381	1 122
Інші	51 563	257
	1 089 094	612 979

Установа в 2019 році 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, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201.

За 9 місяців 2020 року було придбано 1081 квартир на загальну суму 1 226 105 тис. грн., передано у фінансовий лізинг 941 квартири на загальну суму 1 036 649 тис. грн., в т.ч. ПДВ на суму 22 тис.грн.

За 9 місяців 2020 року 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

	9 місяців 2020	9 місяців 2019
Оплата праці персоналу	(35 195)	(22 634)
Резерв відпусток	(1 669)	(933)
Відрахування ЄСВ	(6 311)	(4 051)
	(43 175)	(27 618)

9. Інші витрати

	9 місяців 2020	9 місяців 2019
Собівартість придбаного майна (квартир, житла) для передачі у фінансовий лізинг	(1 036 482)	(611 285)
Собівартість реалізованих необоротних активів (автомобілі)	(272)	(60)
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(401)	(660)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(102)	(2 683)
Аудиторські послуги	(1 328)	(2 410)
Відрахування профспілковій організації	(1 481)	(947)
Судовий збір, держмити	(823)	(786)
Плата за надання державних гарантій	(274)	(224)
Матеріальні витрати	(645)	(671)
Послуги депозитарію	(442)	(380)

Послуги по організації торгівлі та зберіганню ЦП	(19)	(424)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(55)	(41)
Витрати на відрядження	(52)	(105)
Послуги зв'язку	(215)	(242)
Послуги банку	(20)	(39)
Нотаріальні послуги	(3171)	(199)
Страховання державного майна	(690)	(103)
Інші	(813)	(951)
	(1 047 285)	(622 210)

10. Податок на прибуток

Обліковою політикою ДІУ передбачено проведення відстрочених податкових активів та зобов'язань 1 раз на рік (перед складанням річної фінансової звітності). У Звіті про сукупний дохід за 9 місяців 2020 року витрат з податку на прибуток не відображено. За 9 місяців 2020 року отримано від'ємний фінансовий результат 18 821 тис.грн. (за 9 місяців 2019 року – від'ємний результат 58 855 тис.грн.)

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

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	30.09.2020	31.12.2019
Поточні рахунки в національній валюті	108 941	145 430
Депозитні рахунки в національній валюті	-	-
Резерв під знецінення	(1 089)	(1 454)
	107 852	143 976

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

	30.09.2020	31.12.2019
Прибуток за звітний період	(18 821)	1 064
Інший дохід (дооцінка необоротних активів)	-	1 944
Сукупний дохід	(18 821)	3 008
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 90% у 2019 р., у 2020 р. - 80%)	-	(2 707)
Переплата по податку	6 111	6 111

13. Кредити

	30.09.2020	31.12.2019
Кредити фізичних осіб	333 189	246 014
Кредити банків	2 813 289	2 905 702
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	2 024 103	1 077 876
	5 170 581	4 229 592
Резерв під знецінення	(3 028 385)	(3 000 294)
	2 142 196	1 229 298

До складу кредитів банків станом на 30.09.2020 року входять:

- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 675 964 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 2 784 357 тис. грн.);
- розрахунки за набутими правами вимоги за кредитами, які ДІУ набула після договорів відступлення права вимоги з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 137 325 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 121 345 тис. грн.);

Резерв під знецінення за кредитами

	<i>Кредити фізичних осіб</i>	<i>Кредити банків</i>	<i>Фінансови й лізинг</i>	<i>Усього</i>
31 грудня 2019 року	(75 311)	(2 905 702)	(19 281)	(3 000 294)
Витрати за 9 місяців 2020 року	(104 363)	-	(16 141)	(120 504)
Списання	-	-	-	-
Використання/сторнування	-	92 413	-	92 413
30 вересня 2020 року	(179 674)	(2 813 289)	(35 422)	(3 028 385)

14. Державні цінні папери

За 9 місяців 2020 року Установою було придбані та погашені державні цінні папери - іменні бездокументарні короткострокові відсоткові ОВДП України, емітовані Міністерством фінансів України, які були представлені як поточні фінансові інвестиції на загальну суму 1 210 976 тис. грн. ОВДП були повністю погашені у липні 2020 року.

15. Інші активи

	<i>30.09.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу	231 134	36 637
Податок на прибуток	3 190	3 190
Розрахунки за іншими податками	-	259
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	15	6
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	6 111	6 111
Розрахунки за нарахованими доходами	131 334	5 075
Інша дебіторська заборгованість	1 433	2 935
Резерв під знецінення	(118 351)	(54)
	254 866	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 продавець 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 30.09.2020 року обліковується 185 квартир на загальну суму 231 134 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 9 місяців 2020 року було передано у фінансовий лізинг 941 квартиру на загальну суму 1 036 649 тис. грн.

16. Нематеріальні активи

Первісна вартість

Залишок на 31 грудня 2019 року	589
- надходження	-
- вибуття	-
Залишок на 30 вересня 2020 року	589

Накопичена амортизація

Залишок на 31 грудня 2019 року	-
- амортизаційні відрахування	(114)
- вибуття	-
Залишок на 30 вересня 2020 року	(114)

Чиста балансова вартість

Залишок на 31 грудня 2019 року	589
Залишок на 30 вересня 2020 року	475

17. Основні засоби

	Будинки, споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Разом
Первісна вартість					
Залишок на 31.12.2019 року	404	2 632	2 653	10	5 699
- надходження	34	123	-	-	157
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 30.09.2020 року	438	2 755	2 653	10	5 856
Накопичена амортизація					
Залишок на 31.12.2019 року	-	-	-	-	-

- амортизаційні відрахування	(31)	(399)	(398)	(1)	(829)
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 30.09.2020 року	(31)	(399)	(398)	(1)	(829)

Чиста балансова вартість

Залишок на 31.12.2019 року	404	2 632	2 653	10	5699
Залишок на 30.09.2020 року	407	2 356	2 255	9	5027

Станом на 30 вересня 2020 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

18. Актив з права користування

	30.09.2020	31.12.2019
Актив з права користування (оренда офісу)	11 299	11 984
	11 299	11 984

Установа в 2019 році відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права на 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 30.09.2020 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 30.09.2020 року склала суму 18 487 тис. грн.

Балансова вартість активу з права користування станом на 30.09.2020 року – 11 299 тис. грн.

Амортизація активу з права користування за 9 місяців 2020 року – 4 809 тис. грн.

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

Відсотки за орендним зобов'язанням склали 1 723 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 9 місяців 2020 року.

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 30.09.2020 року – 12 536 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року – 12 491 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням – 7 112 тис.грн. (станом на 31.12.2019 року - 4 514 тис. грн.).

19. Випущені боргові цінні папери

	30.09.2020	31.12.2019
Облігації, гарантовані державою	4 701 770	3 742 578
	4 701 770	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 30.09.2020 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 968 143 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 992 519 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 27 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 741 108 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 30.09.2020 року складає 10,74% 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.

20. Кредити банків

Станом на 30.09.2020 року зобов'язання за кредитом відсутні.

21. Заборгованість за орендним зобов'язанням

	30.09.2020	31.12.2019
Заборгованість за орендним зобов'язанням	12 536	12 491
	12 536	12 491

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 30.09.2020 року – 12 536 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року – 12 491 тис. грн.), в т.ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням – 7 112 тис.грн. (станом на 31.12.2019 року - 4 514 тис. грн.). (Примітка 18).

22. Інші зобов'язання

	30.09.2020	31.12.2019
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	149 289	15 057
Резерв на оплату відпусток	3 053	4 531
Аванси отримані	4 765	3 881
Інше	2 129	173
	159 236	23 642

23. 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.

Станом на 30.09.2020 року статутний капітал Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 2 355 660 тис. грн.) відповідно до змін до Статуту Установи, що затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 12.12.2018 р. №1068, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 року №768, із змінами і доповненнями внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2009 року № 1068, від 27 січня 2010 року №61, від 24 березня 2010 року №278, від 29 вересня 2010 року №876, від 11 жовтня 2010 року №912, від 28 березня 2012 року № 256, від 18 червня 2012 року №543, від 03 червня 2013 року №391, від 18 серпня 2017 року №616). Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 21.12.2018 року зареєстровано зміни до установчих документів за №107004172807. Зменшення статутного капіталу Державної іпотечної установи у 2012 році на суму 1248247524,85 гривень та у 2013 році на суму 196092755,30 гривень відбулось внаслідок безоплатної передачі Установою квартир відповідно до постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №835 та від 27 липня 2011 року №855 «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою», які придбавались для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України.

Розмір статутного капіталу Установи на кінець дня 30.09.2020р. становить 2 355 660 тис. грн.

Формування статутного капіталу Установи було здійснено в повному обсязі грошовими коштами:

- 30.12.2004 р. - 10 000 тис. грн.,
- 10.01.2005 р. - 10 000 тис. грн.,
- 05.05.2006 р. - 30 000 тис. грн.,

- 30.05.2006 р. - 20 000 тис. грн.,
- 29.06.2006 р. - 30 000 тис. грн.,
- 29.09.2008 р. - 100 000 тис. грн.;
- 20.12.2010 р. - 70 000 тис. грн.;
- 24.12.2010 р. - 100 000 тис. грн.;
- 27.12.2010 р. - 600 000 тис. грн.;
- 28.12.2010 р. - 600 000 тис. грн.;
- 29.12.2010 р. - 400 000 тис. грн.;
- 30.12.2010 р. - 230 000 тис. грн.;
- 21.12.2018 р. – 1 600 000 тис. грн.

Разом: 3 800 000 тис. грн.

Отримання коштів як оплату внесків до статутного капіталу зафіксовано у платіжних дорученнях по поточних рахунках Установи в банках АТ «Укресімбанк» 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 30.09.2020 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 30.09.2020 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, 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 30.09.2020 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.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 30.09.2020 року непокритий збиток Установи становить 4 670 495 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року – 4 651 674 тис. грн.). Установа за 9 місяців 2020 року отримала збиток 18 821 тис. грн.

Власний капітал

Станом на 30.09.2020 року власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі 2 352 581 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 30.09.2020 року складає 3147 825 тис. грн. (станом на 31.12.2019 року 3 001 802 тис. грн.)

24. Справедлива вартість

Станом на 31.12.2019 року Установа здійснила переоцінку основних засобів та нематеріальних активів, які обліковуються станом на 30.09.2020 року за справедливою вартістю. (Примітка 23 «Капітал у дооцінках»)

Справедлива вартість фінансових інструментів Установи, що обліковуються за амортизованою вартістю приблизно дорівнює їх балансовій вартості.

25. 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 9 місяців 2020 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 540 тис.грн. (9 місяців 2019 –2 179 тис. грн.) із них:

- повернення помилково сплачених грошових коштів, інші надходження – 81 тис. грн. (9 місяців 2019 – 1238 тис. грн.);
- цільове фінансування – отримані від ФСС лікарняні – 406 тис. грн. (9 місяців 2019 – 505 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені – 53 тис. грн. (9 місяців 2019 – 436 тис. грн.);

- До складу статті «Інші платежі» Звіту про рух грошових коштів станом за 9 місяців 2020 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 1 362 тис.грн. (9 місяців 2019 –1951 тис. грн.)із них :

- сплату внесків профспілковій організації – 1 344 тис. грн. (9 місяців 2019 – 947 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 18 тис. грн. (9 місяців 2019 – 1 004 тис. грн.)

26. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

<i>30 вересня 2020 року</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	107 852	-	107 852
Кредити	134 491	2 007 705	2 142 196
Інші активи	254 866	-	254 866
Нематеріальні активи	-	475	475
Основні засоби	-	5 027	5 027
Актив з права користування		11 299	11 299
Всього активи	497 209	2 024 506	2 521 715
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	2 000 000	2 701 770	4 701 770
Заборгованість за орендним зобов'язанням	7 112	5 424	12 536
Інші зобов'язання	159 236	-	159 236
Відстрочені податкові зобов'язання	-	754	754
Всього зобов'язання	2 166 348	2 707 948	4 874 296
<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
Відстрочені податкові зобов'язання	-	754	754
Всього зобов'язання	1 988 063	1 791 402	3 779 465

27. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди

27.1. 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 забезпечення 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 Верховного 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.

27.2. Оренда

З 2019 року в Установі почав діяти новий договір оренди нерухомості строком дії на 3,5 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 30.09.2020 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 на 01.04.2020 року – 17,6%.

(Офіційні статистичні данні НБУ). Примітка 17.

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

	30.09.2020р	31 грудня 2019р
Менше одного року	-	-
Від року до п'яти років	14 403	18 718
	14 403	18 718

28. 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, Міністерства фінансів України та Статутом Установи, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 05 лютого 2020 року № 43 «Про затвердження Статуту Державної іпотечної установи».

Органами управління Установи є наглядова рада і правління. Склад наглядової ради затверджений Міністерством фінансів України наказом від 24 лютого 2020 року №89. Установа здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії та бюджету Установи.

Кабінет Міністрів України, Міністерство фінансів України мають суттєвий вплив на Установу та на всі контрольовані державою підприємства, які вважаються пов'язаними сторонами.

Пов'язані сторони включають:

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

Основний управлінський персонал

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

Загальна сума винагороди основному управлінському персоналу включена до адміністративних витрат за 9 місяців 2020 року та за аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

	30.09.2020	30.09.2019
Оплата праці	6 177	5 741
Матеріальна допомога на оздоровлення	183	13
	6 360	5 754

Кількість співробітників основного управлінського персоналу – 5 осіб.

Суб'єкти господарювання, що контролюються державою

Протягом 9 місяців 2020 року Установа здійснювала такі операції з іншими суб'єктами господарювання, що контролюються державою: розміщення коштів на відкритих рахунках, погашення ОВДП, виплату відсотків за емітованими Установою облігаціями. Зазначені операції є звичайними та здійснювалися Установою на ринкових умовах.

Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою

Залишки та операції з підприємствами під спільним контролем держави складають:

	30.09.2020	30.09.2019
Залишки на кінець періоду		
Грошові кошти та їх еквіваленти	108 941	107 908
Державні цінні папери	-	321 206
Випущені боргові цінні папери	4 646 200	2 379 649
Операції протягом 9 місяців		
Процентні доходи	11 448	25 372
Проценти за державними цінними паперами	43 680	118 212
Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах	(434 159)	(218 168)
Процентні витрати по кредитах банків	-	(14 099)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Станом на 30.09.2020 року частина чистого прибутку не нараховувалась та не виплачувалась до бюджету.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 30.09.2020 року становлять переплату на суму 6 111 тис. грн. (31 грудня 2019 року – 6 111 тис. грн.). Переплата по частині чистого прибутку, що перераховується до бюджету, буде врахована у наступних звітних періодах. (Примітка 12).

29. Управління ризиками

29.1. Введення

Система управління ризиками в Державній іпотечній установі базується на таких принципах:

- 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 такі етапи:

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

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

В 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.

29.2. Кредитний ризик

Кредитний ризик – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання виконати умови будь-якої фінансової угоди із Установою або в інший спосіб виконати взяті на себе зобов'язання.

Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента або позичальника. Він виникає кожного разу, коли Установа надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов угод незалежно від того, де відображається операція – на балансі чи поза балансом.

Установа виділяє для себе наступні види кредитних ризиків:

Індивідуальний кредитний ризик – це ризик, що загрожує доходам і капіталу Установи внаслідок можливого невиконання контрагентом прийнятих на себе зобов'язань перед Установою. Оцінка індивідуального кредитного ризику передбачає оцінку кредитоспроможності (платоспроможності) такого окремого контрагента, тобто його індивідуальну спроможність своєчасно та в повному обсязі розрахуватися за прийнятими зобов'язаннями.

Портфельний кредитний ризик (ризик концентрації) – це ризик невиконання банком, активи якого становлять значну частку портфелю Установи та який відступив Установі іпотечні активи, зобов'язань щодо заміни протягом місяця іпотечного активу на тих самих умовах рефінансування на інший або повернення Установі коштів рефінансування в межах вартості іпотечного активу, якщо позичальник кредиту достроково його погашає, у разі погіршення характеристик предмета іпотеки тощо, в разі одночасного настання значної кількості зазначених випадків.

Заходи з управління індивідуальним кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- проведення аналізу фінансового стану банків, контрагентів, встановлення лімітів;
- аналіз фінансового стану контрагента, позичальника, чи лізингоодержувача;
- визначення кредитоспроможності (платоспроможності), позичальника, чи лізингоодержувача;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- встановлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- встановлення додаткового контролю фінансового стану кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу.

Заходи з управління портфельним кредитним ризиком включають:

- встановлення та перегляд лімітів на операції з банками;
- проведення аналізу фінансового стану банків;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів;
- встановлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками;
- страхування предмету іпотеки, лізингу.

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 виконання статутних завдань Установою розроблені Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі – Стандарти), які визначають умови та правила

здійснення операцій з набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, включаючи і рефінансування первинних кредиторів. Стандарти визначають максимальний розмір іпотечних кредитів, строк кредитування, види забезпечення за ними, майнові вимоги до позичальника, обов'язкове страхування предмету іпотеки та інше. Валюта кредитування – виключно гривня. Іпотечні кредити надаються позичальникам – громадянам України. Забезпеченням за іпотечними кредитами виступає виключно житлова нерухомість. Лізингові операції здійснюються виключно у гривні, лізингоодержувачі – громадяни України.

Рефінансування первинних кредиторів, які провадять діяльність з надання фізичним особам (позичальникам) забезпечених іпотекою кредитів проводиться шляхом набуття у первинних кредиторів прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими первинними кредиторами. Таким чином, в процесі своєї діяльності Установа набуває права кредитора за іпотечними кредитами. Договірними відносинами між Установою та первинними кредиторами передбачено зворотне відступлення набутих Установою майнових прав. Крім того, Стандартами Установи встановлено, що обов'язковою умовою при здійсненні операцій рефінансування є зобов'язання первинного кредитора щодо зворотного набуття ним прав вимоги за іпотечними кредитами при закінченні строку рефінансування первинного кредитора, та щодо заміни або зворотного набуття на вимогу Установи прав вимоги за іпотечними кредитами, які перестали відповідати вимогам Стандартів.

При цьому, обслуговування іпотечних кредитів, які належать Установі, відповідно до договору проводиться первинними кредиторами та відповідно, ризик неповернення іпотечного кредиту несе обслуговуючий банк. У разі банкрутства обслуговуючого банку, портфель іпотечних кредитів, що цей банк обслуговував, передається до іншого обслуговуючого банку.

Отже передбачені Стандартами вимоги мінімізують індивідуальні кредитні ризики для Установи та відповідно зменшують процентну маржу між наданими та залученими коштами. Що у свою чергу, зменшує розмір процентів, що сплачує фізична особа – отримувач іпотечного кредиту.

Під час здійснення рефінансування іпотечних кредиторів, Установа у якості забезпечення за цими кредитами, приймає заставу у вигляді житлової нерухомості. Рефінансування відбувається за чіткими параметрами, що визначаються Стандартами Установи. Коефіцієнт покриття заставою (LTV), становить 75%. Ринкова вартість забезпечення встановлюється незалежним оцінювачем.

В Установі визначені наступні вимоги до забезпечення, яке Установа може приймати у заставу за фінансовими кредитами:

- застava майнових прав за іпотечними кредитами, наданими первинним кредитором;
- застava цінних паперів;
- застava нерухомого майна (у тому числі об'єктів незавершеного будівництва), право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- заставні, предметом іпотеки за якими є нерухоме майно, право власності на яке, а також обтяження іпотекою якого, зареєстровані у Державному реєстрі речових прав;
- застava майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено;
- інше майно, види та вимоги до якого встановлюються Установою та доводяться до банків.

Загальний розмір забезпечення за фінансовим кредитом має бути не меншим ніж 120% від суми фінансового кредиту – при отриманні банком рефінансування для формування портфелю іпотечних кредитів; не меншим ніж 150% від суми фінансового кредиту – при отриманні банком рефінансування для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах.

ДІУ здійснює операції фінансового лізингу в основному для осіб, що отримують житло на умовах 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>30.09.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
Залишки грошових коштів			
ПАТ КБ «Приват банк»	B	-	2
ПАТ АБ «Укргазбанк»	B	107 478	143 404
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	374	570
		107 852	143 976

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

<i>9 місяців 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	159 607	9 326	2 266	161 999	333 189
- кредити банкам				2 813 289	2 813 289
- фінансовий лізинг	2 024 103				2 024 103

<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	7 516	3 446	55 586	246 014
- кредити банкам				2 905 702	2 905 702
- фінансовий лізинг	1 076 811		1 066		1 077 876

29.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність Установи виконати свої зобов'язання у належні строки, не зазнавши при цьому неприйнятних втрат.

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

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- складання бюджету Установи та проведення діяльності виключно в межах бюджету;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності у короткостроковому періоді та максимізацію прибутку в середньо- та довгостроковому періоді відповідно до встановлених нормативів і обмежень;
- застосування ефективного механізму управління ліквідністю, який полягає у бюджетуванні, створенні та використанні систем моніторингу та аналізу ліквідності, оцінки стану та прогнозу ліквідності, оцінки та моніторингу активів і зобов'язань, встановленні кількісних та якісних цілей.

29.4. Ринкові ризики

Ринкові ризики – ризики, які виникають внаслідок негативного впливу змін ринкових факторів, таких як процентні ставки, валютні курси, котирування цінних паперів, підвищення рівня конкуренції на фінансових ринках, різкі зміни цінових умов на ринку нерухомості, на доходи і капітал Установи або на її здатність виконувати статутні завдання.

Установа поділяє ринкові ризики на два головних компоненти:

Процентний ризик – це наявний або потенційний ризик для надходжень або капіталу, який виникає внаслідок несприятливих змін процентних ставок.

Цей ризик впливає як на прибутковість Установи, так і на економічну вартість її активів і зобов'язань.

Валютний ризик – це наявний або потенційний ризик для надходжень і капіталу, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют та цін на банківські метали.

Оскільки Установа працює виключно з національною валютою, вплив зміни валютних курсів майже відсутній. Він розглядається у контексті кредитних ризиків при операціях із заставою. Ризик полягає в тому, що вартість застави, що визначена в іноземній валюті, змінюється в результаті коливань обмінних курсів, які використовуються для перерахування залишків в іноземних валютах у базову (національну) валюту.

Заходи з управління ринковими ризиками включають:

- проведення аналізу зміни ринкових факторів (процентні ставки, валютні курси, котирування цінних паперів, підвищення рівня конкуренції на ринку іпотечного кредитування тощо);
- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- проведення аналізу змін цінових умов;
- VaR - моделювання;
- оптимізація структури активів та зобов'язань за строками.

Процентний ризик

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

Станом на 30 вересня 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.

	30.09.2020		31.12.2019	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи				
Грошові кошти	108 941	6,7	145 430	8
Кредити всього, в т. ч.:	2 357 292		1 323 890	
Кредити фізичним особам	333 189	13,7	246 014	14,2
Заборгованість за фінансовим лізингом	2 024 103	8,4	1 077 876	3,8
Фінансові зобов'язання				
Випущені цінні папери	5 293 400	10,7	3 793 400	12,3

Валютний ризик

Станом на 30.09.2020 року Установа не здійснює зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

29.5. Операційні ризики

Операційні ризики – це потенційні ризики для довгострокового існування Установи, які виникають внаслідок наявності недоліків корпоративного управління, систем внутрішнього контролю, неадекватності інформаційних технологій і процесів обробки інформації щодо керованості, універсальності, надійності й безперервності роботи.

Такі недоліки можуть призвести до фінансових збитків через помилку, невчасне виконання робіт або шахрайство, або стати причиною того, що інтереси Установи постраждають у якийсь інший спосіб, коли працівники перевищують свої повноваження або здійснюватимуть операції у порушення етичних норм або із занадто високим ризиком.

Ризик виникає також через неадекватність стратегії, політики і використання інформаційних технологій, через неспроможність здійснювати безперервну діяльність. До інших аспектів операційного ризику належать ймовірність непередбачених подій (пожежа або стихійне лихо).

Операційні ризики поділено на Внутрішні та Зовнішні.

Внутрішні, це:

- ризики персоналу;
- ризики процесів;
- ризики систем.

Ризики персоналу це ризики, які виникають внаслідок дій персоналу Установи. Ризики процесів – це ризики, що пов'язані з недоліками в технологіях та процесах в ДІУ. Ризики систем, це ризики, що реалізуються в результаті збоїв інформаційних систем.

Зовнішні, це:

- ризики клієнтів;
- ризики безпеки;
- політичні ризики;
- ризики катастроф.

Ризики клієнтів виникають під час здійснення послуг, взаємодії з клієнтами та контрагентами, в наслідок шахрайства, надання недостовірної інформації або надання неякісних послуг. Ризики безпеки - це ризики крадіжки, підробки даних, наслідки зловмисних атак на майно ДІУ. Політичні ризики виникають внаслідок неочікуваних змін в діях контрольних, регуляторних органах влади, діяльність яких впливає на діяльність Установи. Ризики катастроф пов'язані з військовими діями, терористичними атаками, пожарами, повеннями та іншими форс-мажорними обставинами.

Основні заходи з управління операційними ризиками містять:

- застосування положень про структурні підрозділи та посадових інструкцій;
- застосування підрозділами ДІУ механізмів внутрішнього контролю;
- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- затвердження типових форм договорів, звітів;
- забезпечення інформаційної безпеки і збереження конфіденційної інформації;
- забезпечення запобігання корупції;
- створення карт ризиків;
- розроблення нових та удосконалення чинних правил, процедур, інструкцій;
- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів.

29.6. Юридичні ризики

Юридичні ризики – це наявні або потенційні ризики для діяльності ДІУ, які виникають через порушення або недотримання вимог законів та нормативно-правових актів, а також через можливість двозначного тлумачення встановлених законів або правил.

Юридичний ризик може призвести до сплати штрафних санкцій та адміністративних стягнень, необхідності грошового відшкодування збитків, погіршення репутації та позицій Установи на ринку, зменшення можливостей для розвитку і правового забезпечення виконання угод.

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Основні заходи з управління юридичними ризиками включають:

- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів;
- моніторинг змін у законодавстві України, що пов'язаний з діяльністю Установи;
- моніторинг всіх ініційованих судових справ, в т. ч. ініційованих Установою.

29.7. 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.

Основні заходи з управління ризиком репутації становлять:

- забезпечення інформаційної відкритості Установи (комунікація з громадськістю у мережі Facebook, відповіді на запити ЗМІ та громадськості згідно Закону України «Про доступ до публічної інформації»;
- 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.

30. Події після звітної дати

Після звітної дати істотних змін в діяльності або у фінансовому становищі Установи не відбувалось.

XV. Проміжний звіт керівництва

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), яку Установа розпочала у 2019 році, показує свою ефективність та дієвість, а саме: станом на 30.09.2020 року Установою вже придбано 2192 квартири на суму 2,4 млрд. гривень.

За 9 місяців 2020 року було придбано 1081 квартиру на загальну суму 1 226 млн. грн. (в т.ч у III кварталі 424 квартири на суму 478 млн. грн.), передано у фінансовий лізинг 941 квартиру на загальну суму 1037 млн. грн. Решта, будуть передані після завершення оформлення договорів фінансового лізингу. Всього за період дії Програми передано у фінансовий лізинг 2 018 квартир на суму 2 136 млн. грн.

У III кварталі 2020 року Державною іпотечною установою нараховано доходів від всіх видів діяльності на суму 897 млн. грн. (494,4 млн. грн. у II кварталі 2020 року).

Всього за підсумками III кварталу 2020 року Установою нараховано 890,7 млн. грн. витрат (512 млн. грн. у II кварталі 2020 року). Основними складовими витрат ДІУ є собівартість нерухомості, переданої в фінансовий лізинг, та фінансові витрати: процентні витрати (купон) та амортизація дисконту за розміщеними облігаціями ДІУ. Купон нараховується відповідно до проспекту (рішення) емісії цінних паперів.

За підсумками 9 місяців 2020 року Установою отримано від'ємний операційний прибуток в розмірі 18,8 млн. гривень. Збитковість діяльності обумовлена від'ємним значенням чистих активів ДІУ, оскільки у 2019 році було прийнято рішення щодо формування резерву під знецінення активів, у зв'язку з переходом на визначення резервів за кредитами за принципом очікуваних збитків, що відповідає стандарту МСФЗ 9, а також недостатністю фінансових ресурсів, що необхідно спрямувати на фінансування статутної діяльності.

Для підтримання ліквідності ДІУ має декілька джерел отримання фінансування у 2020 році, а саме: випуск і розміщення власних цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2020 року, передбачена ст.6 Закону України "Про Державний бюджет на 2020 рік". 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).

Крім того, у 2020 році ДІУ заплановано накопичення достатньої кількості фінансових ресурсів на погашення в IV кварталі 2020 року облігацій на загальну номінальну вартість 2 млрд. грн., а також сплату купонних зобов'язань за розміщеними цінними паперами ДІУ.

Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу, стратегічною метою Державної іпотечної установи є поширення дії програми "Житло у фінансовий лізинг" на всі інші категорії населення, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови. Для фінансування програми "Житло у фінансовий лізинг", Установа планує задіяти власні та залучені кошти, у тому числі на зовнішньому ринку.

При цьому, слід зазначити, що 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.

Державна іпотечна установа є ефективним інструментом держави у забезпеченні житлом громадян України та має позитивний імідж фінансової установи - емітента цінних паперів.

XVI. Твердження щодо проміжної інформації

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

Наскільки нам відомо, проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2020 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

Проміжний звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації відповідно до частини четвертої статті 40-1 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок".

Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2020 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи.