

Титульний аркуш

23.04.2020

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 2

(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 № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Т.в.о. Голови правління

(посада)



(підпис)

Фролов Вячеслав Петрович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2019 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Державна іпотечна установа
2. Організаційно-правова форма: Державна організація (установа, заклад)
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 33304730
4. Місцезнаходження: 01133, Україна, Печерський район р-н, м. Київ, бульвар Лесі Українки, 34
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 207-14-14, (044) 207-14-13
6. Адреса електронної пошти: office@ipoteka.gov.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): Засідання наглядової ради емітента не проводилося
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

www.ipoteka.gov.ua/node/2397

(URL-адреса сторінки)

29.04.2020

(дата)

Зміст

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

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	
4. Інформація щодо корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	X
8. Штрафні санкції щодо емітента	
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	X
2) інформація про посадових осіб емітента	X
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	X
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	X
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	X
2) інформація про розвиток емітента	X
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	X
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	X
- інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	X
4) звіт про корпоративне управління	X
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	X
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	X
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	X
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	X
- інформація про наглядову раду	X
- інформація про виконавчий орган	X
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента	X
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	X
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	X
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	X
- повноваження посадових осіб емітента	X

12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій	
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій	
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)	
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру	X
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	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	X
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента	X
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація про вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)	
32. Твердження щодо річної інформації	X
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента	
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом	X
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду	X
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій	
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття	
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям	
2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду	
3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття	
4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду	
5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року	
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття	
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів	
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів	
41. Основні відомості про ФОН	
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН	
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН	
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН	
45. Правила ФОН	

46. Примітки:

"Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб" не заповнені, оскільки протягом звітного року Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких об'єднань підприємств. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнена, оскільки згідно Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні" цінні папери, емітовані Державною іпотечною установою, визначення рейтингової оцінки не потребують. "Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента" не заповнена, оскільки у Державної іпотечної установи відсутні філіали та відокремлені структурні підрозділи. "Штрафні санкції емітента" не заповнена, оскільки штрафні санкції у 2019 році становили 43 грн, тобто несутєві." Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій ", " Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій", " Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)", "Інформація про загальні збори акціонерів ", " Опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента", " Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента", "Інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента", "Інформація про випуски акцій емітента ", "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами", " Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента ", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента", " Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі", "Інформація про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість (далі - правочини із заінтересованістю), або про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів та відомості про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю", ".Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента." - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнена оскільки установа не здійснювала випуск інших цінних паперів, крім облігацій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки установа не випускала цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції" так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. "Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів" - не заповнена, оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження. "Інформація щодо вартості чистих активів емітента"- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством або товариством з обмеженою відповідальністю. "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює

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

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Державна іпотечна установа

2. Скорочене найменування (за наявності)

ДІУ

3. Дата проведення державної реєстрації

28.12.2004

4. Територія (область)

м.Київ

5. Статутний капітал (грн)

2355659719,85

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

100

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

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

87

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

64.92 - Інші види кредитування

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

н.в.і.у.

66.19 - Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та

пенсійного забезпечення

10. Банки, що обслуговують емітента

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

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 у іноземній валюті

-, МФО -

5) IBAN

-

6) поточний рахунок

-

11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту	-	09.10.2014	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	

Опис	Ліцензія від 09.10.2014 року видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.01.2017 року № 163 <Про переоформлення деяким фінансових установам діючих ліцензій, у зв'язку зі звуженням виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню.>. Дана ліцензія є безстроковою, тому необхідності в продовженні строку її дії не має.			
Надання послуг з фінансового лізингу	-	27.09.2017	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	
Опис	Ліцензія від 27.09.2017 року видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.09.2017 року № 3856 <Про видачу 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.			

16. Судові справи емітента

№ з/п	Номер справи	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги	Стан розгляду справи
1	914/3218/15	Господарський суд Львівської області	Державна іпотечна установа	ТОВ "Танк Транс"	ФГВФО	Стягнення заборгованості за кредитним договором в розмірі 36 834 160,99 євро (879 231 422,83 грн.)	Триває розгляд у суді 1 інстанції, станом на 31.12.2019 року немає рішення по справі, яке набрало законної сили.
Опис:							
відсутні							
2	910/19158/16	Господарський суд міста Києва	Державна іпотечна установа	ПАТ "КБ НАДРА"	ФГВФО, НБУ	Грошові вимоги про стягнення 333 203 261 грн	Господарський суд своєю ухвалою від 20.12.2016 року зупинив провадження у справі до набрання законної сили рішення у справі № 910/22774/16
Опис:							
відсутні							
3	911/2936/14	Північний апеляційний господарський суд	Державна іпотечна установа	ТОВ "КПМК-2", ПАТ "Автокразбанк"	ФГВФО	Майнові вимоги про звернення стягнення на предмет іпотеки на суму 45,3 млн. грн.	Справа перебуває на розгляді в суді, станом на 31.12.2019 року немає рішення по справі, яке набрало законної сили.
Опис:							
відсутні							

XI. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

На 01 січня 2020 року діяла організаційна структура, затверджена наказом т.в.о голови правління ДІУ від 09.12.19 № 101-з.

Станом на 01 січня 2019 року в штатному розписі нараховувалось 113 посад, з них вакантних 28 посад. На 31 грудня 2019 року штат становив 126 посад, з них вакантних 23 посад.

Станом на 31 грудня 2019 року Державна іпотечна Установа мала таку організаційну структуру:

- Т.в.о. голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Головний бухгалтер
- Радник голови правління
- Прес-секретар

-Управління внутрішнього аудиту (функції: перевірка та оцінка системи внутрішнього контролю і системи управління ризиками Установи та надання рекомендацій з їх вдосконалення; перевірка відповідності проведення фінансових та інших господарських операцій вимогам законодавства; перевірка та оцінка повноти та достовірності фінансової та іншої звітності Установи).

-Департамент активних операцій (функції: сприяння подальшому розвитку ринку довгострокового іпотечного кредитування шляхом організації та проведення рефінансування первинних іпотечних кредиторів-банків та моніторинг за обслуговуванням іпотечних кредитів, переданих ДІУ на обслуговування до обслуговуючих банків відповідно до Стандартів ДІУ, розробка та реалізація лізингових програм із забезпечення житлом громадян України).

-Управління по роботі з проблемними боргами (функції: здійснення заходів для погашення проблемної заборгованості, ведення справ боржників, заборгованість яких віднесено до проблемної, здійснює контроль залишків на рахунках обліку проблемної заборгованості в програмному комплексі "ІС Підприємство", здійснює контроль за надходженням платежів в рахунок погашення проблемної заборгованості).

-Департамент правового та адміністративного забезпечення (функції: організація правової роботи, спрямованої на правильне застосування, неухильне дотримання та запобігання невиконанню вимог актів законодавства, інших нормативних документів Установою, його керівниками, працівниками під час виконання покладених на них завдань і функціональних обов'язків; забезпечення розробки пропозицій щодо удосконалення законодавчого та нормативного регулювання діяльності Установи, а також порядку (механізму) надання фінансових послуг у сфері фінансового лізингу, іпотечного кредитування та рефінансування; участь у формуванні та забезпеченні реалізації статутної діяльності Установи; захист прав та інтересів ДІУ в судах всіх юрисдикцій та рівнів; ведення роботи з правоохоронними органами; організація діловодства в Установі; організація та забезпечення діяльності керівних та інших колегіальних органів Установи; підготовка юридичних висновків та роз'яснень пов'язаних з реалізацією основної діяльності Установи; юридичне супроводження реалізації державної програми щодо забезпечення окремих верств населення житлом на умовах фінансового лізингу; участь в роботі колегіальних інститутів при органах державної влади з метою надання пропозицій щодо покращення норм чинного законодавства, правозастосування яких пов'язане із реалізацією ДІУ своїх статутних завдань; координація стратегії роботи з персоналом та окремими кадровими програми Установи, участь у формуванні корпоративної культури Установи, організаційної структури, стратегічного розвитку, організаційна та методична

підтримка засобів масової інформації у створенні матеріалів щодо діяльності Установи, її керівництва та структурних підрозділів.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Архів (функції: забезпечення ведення архівної справи).

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

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

Протягом 2019 року відбулися наступні зміни в організаційній структурі:

18.01.2019 р. були внесені зміни до організаційної структури та штатного розпису ДІУ, а саме: було створено групу радників, куди переміщено посаду радника голови правління з питань персоналу та прес-секретаря, також створено Відділ по роботі з цінними паперами в Управлінні

іпотечного кредитування.

12.03.2019 р. затверджена постановою Правління Державної іпотечної установи № 54/1 від 06.03.2019 р. та введена в дію наказом голови правління від 12.03.2019 р. № 46-з нова організаційна структура, де скасовані управління іпотечного кредитування, казначейство, відділ інформаційних технологій, юридичне управління та створені нові самостійні підрозділи:

- департамент активних операцій, до складу якого увійшли управління фінансування (у складі якого відділ операцій з нерухомим майном, відділ кредитування будівництва житла, відділ нагляду за лізинговим житлом), управління лізингу (у складі якого відділу обслуговування лізингоодержувачів, відділ моніторингу лізингових договорів), управління іпотечного кредитування (у складі якого відділ активних операцій, відділ супроводження кредитів);

- відділ "Проектний офіс";

- управління казначейських операцій до складу якого входять відділ по роботі з грошовими коштами та відділ цінних паперів;

- управління інформаційних технологій до якого входять відділ інформаційної безпеки та комп'ютерних систем та відділ розробки програмного забезпечення;

- департамент правового та адміністративного забезпечення до складу якого входять юридичне управління (у складі якого відділ нормативно-правової та договірної роботи та відділ претензійно-позовної роботи) та загальний відділ;

- посада прес-секретар виведена в пряме підпорядкування голові правління.

03.04.2019 р. затверджена постановою Правління Державної іпотечної установи № 90/1 від 02.04.2019 р. та введена в дію наказом голови правління від 03.04.2019 р. № 61-з нова організаційна структура, де скасовано групу радників та створено групу радників у складі департаменту правового та адміністративного забезпечення.

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

Інформація про фонд оплати праці та чисельність працівників

Показник

За період 2019 р.

Фонд оплати праці - всього (тис.грн.)

34 607

Середньооблікова чисельність працівників - всього

87

Показники

Період

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу - 87 особи на 31.12.2019

Середня чисельність позаштатних працівників - 0

Зовнішні сумісники - 0

На умовах неповного робочого часу - 0 особи

За період 2019 року фонд оплати праці в порівнянні з 2018 роком зріс на 16080 тис. грн.

Для забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента у 2019 році проводилось підвищення кваліфікації та навчання працівників (всього 11 осіб):

-Український інститут розвитку фондового ринку Київського національного економічного університету навчання за напрямом професійної діяльності на ринку цінних паперів України - 1 людина.

-ТОВ "Інститут електронних закупівель" навчання на курсі "Публічні закупівлі в Україні" - 7 чоловік.

-Навчальний заклад комунальної форми власності "Навчально-виробничий центр "Професіонал" курс навчання та перевірки знань посадових осіб "Правил пожежної безпеки" та із загальних питань охорони праці посадових осіб та членів комісій з перевірки знань підприємств, організацій, установ - 2 людини.

- ПрАТ "ВНЗ "Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікацій" навчання за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній - 1 людина.

Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання
Протягом звітного року Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких об'єднань підприємств.

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

Установа не здійснює спільну діяльність з іншими організаціями.

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

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 №1054 <Деякі питання управління Державною іпотечною установою> Установу віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України.

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

Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті первісно відображаються у функціональній валюті за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату здійснення операції.

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

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

чинними на дату визначення справедливої вартості.

(2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

(i) Первісне визнання

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

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

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

(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів

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

(iii) Класифікація фінансових активів

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

- бізнес-моделі з управління фінансовими активами; та
 - установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.
- Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю в разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

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

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

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

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

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

- фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, що є зобов'язаннями, надалі оцінюються за справедливою вартістю;
- фінансових зобов'язань, що виникають у разі невідповідності передавання фінансового активу критеріям для припинення визнання або в разі застосування підходу подальшої участі;
- договорів фінансової гарантії;
- зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.

(v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

(i) Фінансові активи

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

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

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

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

визнається в прибутку чи збитку.

(ii) Фінансові зобов'язання

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

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

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

(4) Зменшення корисності

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

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

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

Станом на звітну дату Установа визнає як резерв під збитки за придбаними або створеними

кредитно-знеціненими фінансовими активами лише кумулятивні зміни в розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу з моменту первісного визнання. Установа визнає суму очікуваних кредитних збитків (або здійснює відновлення корисності) як прибуток або збиток від зменшення корисності в прибутку або збитку.

(5) Метод ефективного відсотка

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

- придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів. До таких фінансових активів Установа застосовує відкориговану на кредитний ризик ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу з моменту первісного визнання.
- фінансових активів, які не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами, але згодом стали кредитно-знеціненими фінансовими активами. До таких фінансових активів Установа застосовує ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу в наступних звітних періодах.

(6) Прибутки та збитки

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

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

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

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

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

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

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

(7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

(8) Оренда

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

(і) Установа як орендар

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

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. До первісної вартості активу включаються прямі витрати та витрати на відновлення активу. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (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 нежитлого приміщення, іншого активу - далі базовий актив), визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди більше 12 місяців в обмін на компенсацію. На дату початку оренди в бухгалтерському обліку Установи визнається актив з права користування та орендне зобов'язання. Актив з права користування оцінюється за собівартістю (первісною вартістю), яка включає в себе:

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Установа як орендодавець

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

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

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

Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигод. Дохід або витрати, що виникають в результаті припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за той рік, в якому було припинено визнання, за статтею "Інші

операційні доходи".

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

(11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням.

Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення.

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

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

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

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

(12) Знецінення нефінансових активів

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

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

(13) Резерви

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

(14) Оподаткування

(i) Поточні податки

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

(ii) Відстрочені податки

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

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

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

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

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

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

податкового органу.

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 24.04.2019 № 363 "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" з 1 січня 2019 року норматив відрахування до бюджету збільшився з 50 відсотків до 90 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства (Постанова Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1015).

Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 90% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань змінюється відповідною постановою Кабінету Міністрів України.

(16) Звітність за сегментами

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

(17) Умовні зобов'язання і активи

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

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

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

Основні види послуг, які надає емітент:

- надання громадянам України житла на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу (в т.ч. набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої

передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження)

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла.

За 2019 рік емітентом отримано 46 922 тис. грн. процентних дохоїв від операцій з рефінансування та фінансового лізингу.

Основні ризики в діяльності, заходи емітента щодо зменшення ризиків.

Управління ризиками - це процес, за допомогою якого Установа виявляє (ідентифікує) ризики, проводить оцінку їх величини, здійснює їх мінімізацію, звітує та здійснює моніторинг своїх ризикових позицій, а також враховує взаємозв'язки між різними категоріями (видами) ризиків. Управління ризиками відбувається на тому рівні Установи, де ризик виникає, а також за допомогою функцій незалежної перевірки і контролю ризиків - на найвищих рівнях управління і нагляду.

Систему управління ризиками забезпечує надійний процес виявлення, оцінки, контролю та моніторингу всіх видів ризику на всіх рівнях організації, у тому числі з урахуванням взаємного впливу різних категорій ризиків, а також сприяє вирішенню питання конфлікту завдань між необхідністю отримання доходу та мінімізацією ризиків.

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

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

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

Система управління ризиками базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає такі етапи:

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

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

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:

- застава майнових прав за іпотечними кредитами, наданими первинним кредитором;
- застава цінних паперів;
- застава 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;
- застава 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.

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.

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.

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;
- 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.

Оцінка ризику полягає в вимірюванні, аналізі та оцінюванні величини ризику. Оцінка здійснюється по типах ризиків, що можуть бути виражені кількісно, у першу чергу за операціями рефінансування.

Методи оцінки ризику визначають три основні компоненти ризику:

- розмір (величина) - сума можливих втрат;
- ймовірність настання негативної події;
- тривалість періоду впливу ризику.

Контрольні процедури - це дії, що передбачені внутрішніми процедурами та методиками, та слугують мінімізації ризиків. Мінімізація ризиків - це зниження, обмеження або нейтралізація ризиків за допомогою відповідних методів управління.

Вибір методу управління ризиком залежить від факторів ризику, які використовуються для визначення відносної важливості або ймовірності того, що умови чи події можуть змінитися і негативно вплинути на фінансовий стан Установи. Оцінюючи ризик, визначаються та досліджуються як внутрішні, так і зовнішні фактори, що можуть недивно вплинути на діяльність Установи.

Процес оцінки включає також визначення того, які ризики контролюються Установою, а які є неконтрольованими. При оцінці контрольованих ризиків визначається можливість прийняття існуючого рівня ризику чи необхідність його зменшення за допомогою певних процедур. Щодо неконтрольованих ризиків визначається їхня прийнятність або необхідність обмеження пов'язаних з ними напрямків діяльності. Методи мінімізації ризиків: уникнення ризику, обмеження ризику, нейтралізація ризику, диверсифікація ризику та страхування ризику.

Інформація та комунікації і моніторинг ризиків полягає у здійсненні постійного контролю за рівнем ризиків з механізмом зворотного зв'язку. Моніторинг здійснюється завдяки інформаційним звітам структурних підрозділів та окремих посадових осіб, внутрішньому і зовнішньому аудиту й аналітичній діяльності спеціалізованих служб. Звітність застосовувана в рамках моніторингу, забезпечує керівництву зворотній зв'язок, а також надає детальну зведену

інформацію. Така інформація допомагає аналізувати поточну діяльність Установи, як з погляду ризикованості, так і щодо прийняття загальних управлінських рішень.

В Установі забезпечено чіткий 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 Установи.

До процесу управління ризиками залучені:

- правління Установи - у межах своїх повноважень та відповідальності перед наглядовою радою Установи, органом управління майном та контролюючими органами;
- відділ ризиків, інші структурні підрозділи в межах своїх повноважень.

У процесі управління ризиками правління Установи делегує частину своїх повноважень профільним колегіальним органам: кредитно-інвестиційному комітету, комітету по управління активами та пасивами, комітету з питань проблемних боргів, технологічному комітету.

Належну увагу в Установі приділено розподілу функцій і повноважень з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи Установи, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документах з питань розподілу функціональних обов'язків, і доведені до відома виконавців, завдяки чому персонал Установи розуміє свої функції, обов'язки та повноваження, свою роль в організації і процесі здійснення контролю ризиків.

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.

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.

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

Інформація про капітальні вкладення емітента

Напрямки капітальних вкладень

2015 2016 2017 2018 2019

тис. грн.
РАЗОМ

Придбання (виготовлення) основних засобів	53,4	0	0	1059,2	18318,1	19430,7
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	20,2	0	0	0	61,7	81,9
Придбання (створення) нематеріальних активів	94,8	0	0	61,2	171	327
РАЗОМ:	168,3	0	0	0	18550,8	19839,6

За останні 5 років ДПУ було здійснено капітальних вкладень на суму 5398,6 тис. грн, крім того 1 липня 2019 року відповідно до договору оренди офісного приміщення визнано актив у вигляді права на користування на суму 14 441 тис. грн.

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

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

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

Найменування основних засобів Власні основні засоби, тис.грн.

Орендовані ОЗ, тис.грн.	Всього основні засоби, тис.грн.		На початок періоду	На кінець періоду	На початок періоду	На кінець періоду
	На початок періоду	На кінець періоду				
1. Виробничого призначення	1089	5 699	8508	11 377	9597	17 076
Будівлі і споруди	124	404	8497	11 361	8621	11 765
Машини і обладнання	965	2 632	0	0	965	2 632
Транспортні засоби	0	2 653	0	0	0	2 653
Інші	0	10	11	16	11	26
1. Невиробничого призначення	0	0	0	0	0	0
Будівлі і споруди	0	0	0	0	0	0
Машини і обладнання	0	0	0	0	0	0
Транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
Інші	0	0	0	0	0	0

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

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

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

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

Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигод. Дохід або витрати, що виникають в результаті припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за той рік, в якому було припинено визнання, за статтею "Інші операційні доходи".

Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від

зменшення корисності. Переоцінка може проводитись кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів.

Станом на 31 грудня 2019 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

Станом на 31.12.2019 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ "ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ "НОТІНГЕМ", (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року.

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

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

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

Облік основних засобів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

В результаті прийняття оцінки вартості основних засобів в кількості 441 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 1 551 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки.

В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 5 699 тис. грн.

Установа 1 липня 2019 року 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).

Балансова вартість активу з права користування станом на 31.12.2019 року - 11 984 тис. грн.

Амортизація активу з права користування за 2019 рік - 2 457 тис. грн.

Ставка дисконтування - 19.8% (офіційні статистичні данні НБУ).

Відсотки за орендним зобов'язанням склали 1 256 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2019 рік.

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2019 року - 12 491 тис. грн. (в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 4 514 тис. грн.). Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2018 року - відсутня.

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

Макроекономічні дисбаланси, накопичені в попередні роки, політична криза початку 2014 року, окупація Криму та окремих районів Донецької і Луганської областей спровокували глибоку економічну кризу. Водночас падіння реального ВВП на 6,6% та 9,8% у 2014 та 2015 роках супроводжувалося та посилювалося кількома хвилями значної девальвації гривні та банківською кризою, що мала наслідком, зокрема, масовий відплив депозитів з банківської системи та банкрутство банків.

Після останньої кризи 2014-2015 років економіка України відновлювалась, поступово прискорюючись. Однак середні темпи зростання залишалися стриманими - близько 3,5% на рік. Темпи макроекономічного розвитку можуть суттєво прискоритися у разі реалізації ключових внутрішніх реформ, передбачених Меморандумом про взаємодію між урядом та НБУ, та судової реформи як необхідної передумови забезпечення верховенства права. Важливим чинником для прискорення розвитку української економіки є також фаза глобального економічного циклу, що також впливає на можливості залучення іноземних інвестицій та попит на продукцію

українського експорту

Макроекономічна ситуація сприяє фінансовій стабільності та зміцненню фінансового сектору. Зниження інфляції до цільового рівня та зменшення її волатильності сприятиме відновленню довгострокового кредитування.

Основний макроекономічний ризик на сьогодні - значні зовнішні виплати за держборгом. Для його зменшення необхідно зберігати доступ до фінансування на міжнародних ринках. Тому виконання нової програми з МВФ та умов співпраці з іншими МФО залишається критично важливим. Іншими ризиками є охолодження світової економіки та зволікання з впровадженням структурних реформ.

Макроекономічна ситуація сприяє стабільності фінансової системи. Ключове досягнення 2019 року - входження показника інфляції до визначеного НБУ цільового діапазону. З огляду на зниження інфляційних ризиків та поліпшення інфляційних очікувань у 2019 році Правління НБУ двічі була знижена облікова ставка загалом на 100 б.п. до 13.5% на кінець 2019 року

Політика НБУ надала змогу банкам ефективніше здійснювати ціноутворення пасивів та активів, а отже, загалом сприяла відновленню довгострокового кредитування бізнесу та населення.

З огляду на зниження інфляційних ризиків та поліпшення інфляційних очікувань у 2019 році Правління НБУ двічі була знижена облікова ставка загалом на 100 б.п. до

Незмінність балансу ризиків у 2019 році створили підстави для дещо швидшого пом'якшення монетарної політики у цьому році, ніж передбачав макроекономічний прогноз. Прогнозний сценарій НБУ передбачає подальше зниження облікової ставки до її нейтрального рівня 8% у номінальному вимірі в 2020-2021 рр. за умови стійкого зниження інфляції до цілі 5%. Найстрімкіше зниження ставки очікується протягом 2020 року разом з поверненням інфляції до цільового діапазону та поліпшенням інфляційних очікувань.

Також актуальними залишаються такі ризики:

- посилення торговельних війн та підвищення турбулентності на світових товарних та фінансових ринках;
- ескалація військового конфлікту та нові торговельні обмеження з боку Росії.

Реалізація цих ризиків, як внутрішнього, так і зовнішнього походження, може погіршити курсові й інфляційні очікування та ускладнити доступ до міжнародних ринків капіталу в умовах необхідності здійснення пікових боргових виплат. У результаті зниження ключової ставки до 8% відбуватиметься повільніше, ніж це передбачено базовим сценарієм. Водночас є можливості і для швидшого зниження ставки. Це відбудеться у разі прискореної реалізації ключових внутрішніх реформ - як тих, що передбачені меморандумом про взаємодію між урядом та Національним банком, так і судової реформи як необхідної передумови забезпечення верховенства права в Україні.

Послідовне пом'якшення монетарної політики НБУ сприятиме зменшенню вартості фінансових ресурсів та відновленню довгострокового кредитування. Адже для його розвитку важлива упевненість, що інфляція залишатиметься низькою та стабільною в майбутньому. Здешевлення кредитів для бізнесу дасть змогу компаніям активніше залучати позики для модернізації виробництва та нарощення випуску, що трансформуватиметься у подальше зростання ВВП. Наслідком здешевлення вартості ресурсів для домогосподарств буде відновлення привабливості іпотечного кредитування, що допоможе активізувати динаміку житлового будівництва. Крім того, в умовах низької та стабільної інфляції населення значно охочіше нестиме заощадження на депозити у банки, а також подовжуватиме терміни вкладень. Це вкрай важливо для банківської системи, оскільки поточна строкова структура вкладень є короткою.

Вплив прогресу в здійсненні реформ на макроекономічне середовище є комплексним і призведе до переходу економіки до нових рівноважних рівнів економічного росту, обмінного курсу, поточного рахунку. За таких умов інвестиції суттєво зростатимуть на тлі покращення бізнес-середовища, що згодом призведе до підвищення загальної продуктивності факторів виробництва (робочої сили та капіталу) і темпів потенційного зростання економіки. Але на початковому етапі споживчий попит зростатиме випереджаючими темпами на тлі підвищення

заробітних плат, що тиснутиме на ціни в бік зростання. Суттєвий приплив інвестиційного капіталу зумовить зміцнення обмінного курсу гривні, обмежуючи інфляційний тиск. Зрештою значні обсяги інвестицій призведуть до розширення внутрішньої пропозиції, що також стримуватиме інфляційні процеси.

Індекс фінансового стресу (ІФС) майже рік перебуває на відносно низькому рівні. Однак після рішення суду першої інстанції стосовно націоналізації Приватбанку наприкінці квітня ІФС певний час зростав, зокрема через погіршення ліквідності банківського сектору. Корпоративний субіндекс за останнє півріччя теж дещо зріс - восени акції агрокомпаній дещо втрачали в ціні. Протилежний тренд мав субіндекс державних цінних паперів. Його значення протягом останнього року зменшилося, сигналізуючи про послаблення суверенних ризиків. Субіндекс валютного ринку відзначався підвищеною волатильністю, проте це не вплинуло на тренд ІФС.

Банківський сектор залишався у 2019 році ту хорошему фінансовому стані. Банки високоприбуткові, рентабельність капіталу сектору є рекордною. Цього року відрахування до резервів будуть найнижчими за більш як десятиріччя. Низька вартість кредитного ризику зберігатиметься найближчими роками, адже макроекономічні умови сприятливі, боргове навантаження реального сектору прийнятне, а доходи домогосподарств стрімко зростають.

Для відновлення іпотечного кредитування потрібно вирішити кілька фундаментальних проблем первинного ринку нерухомості. Він є вкрай непрозорим, а домогосподарства-інвестори не мають дієвих механізмів захисту своїх прав. Оскільки цей ринок є соціально важливим, його регулювання має бути таким же жорстким, як і регулювання банківського сектору. Має бути забезпечено повну прозорість структур власності девелоперів, вони повинні нести відповідальність за невчасне виконання будівельних робіт. Без упорядкування первинного ринку житлової нерухомості відновлення іпотеки буде вкрай повільним попри очікуване зниження відсоткових ставок.

Ціни на ринку житлової нерухомості залишаються відносно стабільними - високий попит врівноважується значними обсягами житлового будівництва. Зростання доходів населення стимулює попит, а значна конкуренція змушує девелоперів утримувати ціни на нове житло попри зростання витрат. Обсяги іпотечного кредитування збільшуються, проте із дуже низької бази. Відтак іпотека на сьогодні не є фактором, що помітно впливає на роботу ринку. Крім високої вартості кредитів, існують й інші значимі проблеми ринку нерухомості, зокрема майже повна незахищеність фізичних осіб, що інвестують у житло на первинному ринку.

Обсяги будівництва нового житла відновлюються : за 2019 рік в Україні було введено в експлуатацію на 36.6% більше житла, ніж за аналогічний період попереднього року.

Такі тенденції зберігатимуться у найближчій перспективі, адже площа нового будівництва, на яке були отримані дозволи у Києві виросла в 2 рази р/р, в той час як в регіонах - навпаки: -3.3% р/р. З 2020 року суттєво зміниться правове поле для роботи забудовників. Наприклад, запроваджуються жорсткіші вимоги до висотних забудов, що може збільшити вартість будівництва. А от з 2021 року фінансовий тягар дещо зменшиться, адже скасовується обов'язок забудовників сплачувати 4% пайового внеску до місцевих бюджетів для розвитку інфраструктури.

Підвищується доступність та привабливість житла. Попит на житло є високим і сталим: у I-III кварталах 2019 року зареєстровано на 4.9% р/р більше угод купівлі-продажу житла. Значна частка квартир, що продаються на первинному ринку, розташовані в об'єктах, запланованих до введення через щонайменше два роки. І хоча в довгостроковій перспективі попит зростатиме, у другому півріччі зміцнення гривні дещо його скоротило. Покупці житла, що мають валютні заощадження, подекуди відкладали в часі рішення купівлі житла в очікуванні зростання курсу долара США.

Гривневі ціни на нерухомість тривалий час залишаються стабільними - нове житло подорожчало лише на 1% за останні 12 місяців та на 7% з вересня 2016 року. Проте в реальному вимірі з урахуванням інфляції вартість житла за останні роки спадає, що свідчить про більш стрімкий ріст нової пропозиції порівняно з попитом.

Кількість банків, що працюють з іпотекою - обмежена. Вивчення пропозицій забудовників, проведене НБУ, підтвердило обмеженість ринку іпотечного кредитування: девелопери пропонували вибір лише із семи банків. Жоден забудовник не пропонував більше двох банків. Максимальний термін кредитування за партнерськими програмами становить 20 років, а максимальна сума кредиту - 2 млн грн за першого внеску в діапазоні 20-60%. Вартість становить 19-20% річних, хоча пропонується і знижена на період до п'яти років. Загалом чисті гривневі кредити на будівництво та реконструкцію нерухомості зросли в жовтні 2019 року на 13.4% p/p, але обсяги кредитів залишаються незначними.

Для підтримання попиту девелопери пропонують знижку або розстрочку. Найнижчі ціни встановлюються за повної оплати - тоді пропонується знижка 5-20% від базової ціни. Поширеною є розстрочка від забудовників, 60% опитаних пропонують відтермінування повної оплати від 3 місяців до 5 років з моменту здачі житла. Найчастіше пропонується зробити перший внесок у 30%, але окремі забудовники готові його знижувати. Проблемою такого фінансування є індексація вартості квадратного метра житла, тому загальна сума інвестиції є невизначеною. У решті випадків прив'язка встановлена до курсу долара США, а отже покупець несе валютний ризик. Інколи графіком платежів неявно передбачено щорічне здорожчання несплаченого залишку до 10%.

Більшість кредитів в 2019 році була в діапазоні від 600 тис. грн до 1.5 млн грн.

Близько 60% нових іпотечних кредитів надаються на період від 15 до 20 років. Останнім часом середній строк кредитів у момент видачі скорочується: з 13.1 в 2019 році порівняно з 14.5 2018 року. А от нових кредитів терміном понад 20 років уже майже немає. Середній вік позичальника майже не змінився і становить 37 років.

Частка молодих боржників (до 30 років) у нових видачах залишається незмінно низькою - в межах 15%. Київ залишається лідером у регіональному розподілі, хоч потроху і здає позиції: його внесок у нову іпотеку скоротився до 37.7%. Західні та південні регіони поступово наращують частку ринку.

Непрозорість первинного ринку - перешкода для іпотеки

Зазвичай іпотечне кредитування є потужним та ледве не єдиним джерелом фінансування угод на ринку житла. В Україні ж обсяги іпотеки є неприродно низькими: співвідношення іпотечного портфелю в гривні до ВВП становить менше 1%, а, за даними учасників ринку, іпотекою фінансувалося менше 7% угод. Серед основних перешкод розвитку іпотеки - висока вартість кредитів, навіть попри поступове пом'якшення монетарної політики останнім часом. Зі сторони пропозиції бажання банків йти в іпотеку стримують юридичні ризики. Зняття мораторію на стягнення застави очікується тільки наприкінці 2020 року.

Залишається низка невирішених проблем на первинному ринку нерухомості, що створюють ризики для інвестора, які банки теж мають закладати у вартість іпотеки:

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

Основним видом доходів ДІУ є доходи від надання фінансових послуг (проведення діяльності з рефінансування іпотечних кредитів та надання фінансових кредитів, лізинг). Доходи від надання фінансових послуг ДІУ отримує у вигляді процентів. Проценти - це плата за використання грошових коштів, їх еквівалентів або сум, що заборговані Емітенту. Проценти визнаються Емітентом у тому звітному періоді, до якого вони належать, виходячи з бази їх нарахування та строку користування коштами, що надані у кредит. Емітент відокремлює в обліку доходи, нараховані за іпотечними кредитами, за якими набуті права вимоги, та доходи, нараховані за фінансовими кредитами, що надані банкам-партнерам. Відсоткова ставка за кредитом, метод нарахування та порядок сплати процентів за фінансовим кредитом, що наданий банку-партнеру, встановлюються відповідним кредитним договором. Проценти нараховуються

ДІУ щомісяця на фактичний залишок заборгованості за основною сумою фінансового кредиту за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі кредиту до дня його повного погашення. Також Емітент включає до складу процентних доходів по фінансовим кредитам відсотки, нараховані за кредитами, за якими набуті права вимоги. Нарахування відсотків за користування кредитом, права вимоги за яким набуті ДІУ, відповідно до умов, що визначені кредитним договором, здійснюється Емітентом щомісяця, починаючи з дня набрання чинності відповідним договором відступлення права вимоги до дня повного погашення кредиту.

Винагорода за отримане у фінансовий лізинг житло розраховується за фіксованою процентною ставкою, встановленою Установою, та на умовах визначених договором фінансового лізингу. Розмір такої процентної ставки визначається у встановленому Установою порядку з урахуванням вартості залучених (запозичених) Установою фінансових ресурсів, а також витрат, понесених при набутті Установою прав власності на житло для надання його Лізингоодержувачу в фінансовий лізинг. Відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складає 3,8%, відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг квартир (житла) для інших громадян України - 15,3%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

кредитного портфелю та портфелю фінансового лізингу Установи.

Крім того, в листопаді та грудні 2020 року згідно проспекту емісії планується здійснити погашення облігацій ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2013 року загальною номінальною вартістю 2 млрд. грн.

Статтею 6 Закону України від 14.11.2019 № 294-IX <Про Державний бюджет України на 2020 рік> передбачена можливість отримання державних гарантій для забезпечення виконання боргових зобов'язань за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування статутної діяльності Державної іпотечної установи (в т.ч із забезпечення житлом громадян на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу)

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

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

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

Державна іпотечна установа юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).

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

Державна іпотечна установа створена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 року №1330 <Деякі питання Державної іпотечної установи>. Основною метою діяльності Емітента є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів.

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

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;
- управління іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

Емітент має право здійснювати з дотриманням вимог законодавства про фінансові послуги, у тому числі щодо суміщення надання певних видів фінансових послуг, такі операції:

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження.

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

Відповідно до Статуту ДПУ використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти):

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

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.

На поточний момент ДПУ здійснює рефінансування банків та іпотечних кредитів і фінансового лізингу в національній валюті. Ставка рефінансування складає 15,3% річних.

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.

IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Наглядова рада	Голова Ради Заступник голови ради члени ради (6 осіб)	Гелетей Юрій Ігорович - Голова ради, Дмитренко Інна Леонідівна - Заступник голови ради Кропивницький Роман Віталійович - член ради Касіяник Анатолій Васильович - член ради Лівий Іван Зеновійович - член ради Невінчаний Ігор Сергійович - член ради Панченко Олександр Сергійович - член ради Тринус Федір Анатолійович - член ради
Правління	Голова правління Заступники голови правління	Фролов Вячеслав Петрович - т.в.о. Голови правління Кучевський Віталій Віталійович - Заступник голови правління Будник Сергій Іванович - заступник Голови Правління

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

№ з/п	Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Тимчасово виконуючий обов'язки голови правління	Фролов Вячеслав Петрович	1960	Повна вища, економічна	40	Державна іпотечна установа, 33304730, директор департаменту активних операцій	09.12.2019, до призначення голови правління
	Опис: Фролов Вячеслав Петрович відповідно до Статуту Державної іпотечної установи організацію і керівництво роботою ДІУ. Безпосередньо спрямовує, координує і контролює діяльність: заступників голови правління, головного бухгалтера, радника голови правління, прес-секретаря, департаменту правового та адміністративного забезпечення, відділу кадрів, служби охорони праці. Розмір виплаченої винагороди за фактично відпрацьований час за 2019 рік - 124,4 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Фролов Вячеслав Петрович з лютого 2012 року призначений директором департаменту іпотечного кредитування, з травня 2014 року призначений начальником управління іпотечного кредитування, з березня 2019 року призначений директором департаменту активних операцій						
2	Заступник Голови правління	Кучевський Віталій Віталійович	1973	Повна вища, економічна	22	Державна іпотечна установа, 33304730, Радник Голови Правління з залучення інвестицій Державної іпотечної установи	01.02.2018, безстроково
	Опис: Кучевський Віталій Віталійович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність управління інформаційних технологій, відділу "Проектний офіс", відділу ризиків, архіву.. Розмір виплаченої середньомісячної винагороди за фактично відпрацьований час за 2019 рік -120 тис грн. Непогашеної судимості за корислові та посадові злочини вищезазначена особа немає. Кучевський В.В. з червня 2002 року призначений на посаду директора Рівненської філії АТ "Кредит Банк", з серпня 2017 призначений на посаду радника Голови Правління з питань залучення інвестицій ДІУ.						
3	Головний бухгалтер	Овчиннікова Леся Олександрівна	1965	Повна вища, економічна	37	Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник головного бухгалтера - начальник відділу бухгалтерського обліку та звітності Державної іпотечної установи	29.11.2010, безстроково
	Опис: Овчиннікова Леся Олександрівна спрямовує, координує і контролює діяльність відділу бухгалтерського обліку та звітності. Здійснює організацію						

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

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

VII. Звіт керівництва (звіт про управління)

1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента

Державна іпотечна установа (далі по тексту - Установа, ДІУ) є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу). Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Орган управління - Міністерство фінансів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, Міністерства фінансів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим наказом від 05 лютого 2020 року № 43.

Установа не має дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених підрозділів. Установа провадить свою діяльність і використовує кошти відповідно до затверджених наглядом радою стратегії та бюджету ДІУ. Установа і уряд України вжили певних ініціатив, направлених на покращення фінансових показників діяльності та ліквідності Установи в майбутньому, включаючи, але не обмежуючись наступним:

- проектом бюджету Установи на 2020 рік передбачено залучити кошти на внутрішньому ринку цінних паперів шляхом випуску власних облігацій з додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії, що передбачено ст. 6 Закону про Державний бюджет України на 2020 рік.
- 14 листопада 2018 року Кабінетом Міністрів України прийнято Порядок забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова КМУ від 14 листопада 2018 року №1201).
- залучення грошових коштів на зовнішньому ринку. Для забезпечення цього, у 2019 році Законом "Про Державний бюджет України на 2020 рік" передбачені державні гарантії, що можуть надаватися для забезпечення виконання боргових зобов'язань Державної іпотечної установи за зовнішніми кредитами (позиками) з метою фінансування інвестиційного проекту "Забезпечення житлом громадян на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу"

У 2020 році Установа запланувала спрямування власних та залучених коштів на фінансування статутної діяльності та 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.

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.

2. Інформація про розвиток емітента

10 серпня 2004 Кабінетом Міністрів України була затверджена "Концепція створення національної системи іпотечного кредитування" (Розпорядження від 10.08.2004 №559-р), яка передбачала створення за участю держави іпотечної установи другого рівня. Таким чином, згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2004 року № 1330 була створена Державна іпотечна установа. Засновником Установи є держава в особі Кабінету Міністрів України. В Статуті ДІУ була зазначена мета діяльності: рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, що надійшли у тому числі від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування.

На момент створення ДІУ попит на доступні іпотечні кредити набагато перевищував можливості банків його задовольнити. Із створенням ДІУ, Уряд намагався надати ринку більше фінансового ресурсу. Таким чином поступово вирішувати проблему забезпечення житлом громадян. З початку статутний капітал Установи становив 50 млн. грн., що на той період звісно не задовольняло потреби, але було першим кроком на шляху до присутності ДІУ на ринку.

Поступово, кредитний портфель ДІУ зростав. Так на кінець 2007-початок 2008 року він складав близько 1 млрд. грн. Основним джерелом здійснення операцій по рефінансуванню іпотечних кредиторів-банків були власні кошти (кошти статутного капіталу, додаткового капіталу ДІУ та залучені кошти, отримані від розміщення цінних паперів ДІУ). Із змінами на ринку, вдосконалювалися Стандарти ДІУ. Такі зміни, як збільшення розміру іпотечного кредиту на одного позичальника залежно від місцезнаходження житла, зменшення розміру первинного внеску для отримання іпотечного кредиту з 30% до 25 % і деякі інші, дозволили істотно збільшити обсяги видачі іпотечних кредитів банками-партнерами і збільшити обсяги рефінансування.

На жаль у 2009-2010 роках світова фінансова криза не дала змоги за об'єктивних обставин повноцінно працювати на ринку. ДІУ не функціонує поза ринком іпотечного кредитування. Якщо в цілому портфель житлових позик у банківській системі має негативну тенденцію, то і портфель рефінансованих ДІУ кредитів є віддзеркаленням цього. Але у міру того, як Україна виходила з фінансової кризи, ДІУ активізувала рефінансування іпотечних позик у межах наявних ресурсів.

Також, у рамках експерименту Урядом прийнято рішення додати до функцій ДІУ можливість спрямовувати кошти на придбання готового житла з подальшою його передачею громадянам. Була прийнята Постанова Кабінету Міністрів України №832 від 05.08.2009 р. На виконання Постанови Уряду Державна іпотечна установа придбала більше 5,5 тисяч квартир у 115

населених пунктах, які були безоплатно передані місцевим органам самоврядування.

Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,9 млрд. грн., в тому числі рефінансовано більше 10 тисяч іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ.

Головне досягнення 2019 року - це, безумовно, запровадження нового для нашої країни механізму фінансового лізингу житлової нерухомості.

В 2019 році Державна іпотечна установа активно здійснювала реалізацію програми "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201. Зокрема, було придбано 1111 квартир з метою їх подальшої передачі на умовах фінансового лізингу.

З метою залучення додаткових фінансових ресурсів Державна іпотечна установа в 2019 році зареєструвала випуск облігацій серії "Е3" із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року на 1,2 млрд. гривень та 28 грудня 2019 року отримала державну гарантію за облігаціями серії "F3" на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. гривень, які станом на кінець звітного періоду знаходились в процесі емісії. Випуск облігацій серії "Е3" був зареєстрований НКЦПФР 14.01.2020 року. В грудні 2019 року ДІУ здійснила погашення облігацій серії "У2" випущених Установою у 2012 році. В результаті проведених операцій з цінними паперами розмір активів ДІУ збільшиться на 3,9 млрд. гривень. На обслуговування зобов'язань за розміщеними цінними паперами із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій 2012-2013 років ДІУ в 2019 році направила 1 млрд. 291 млн. гривень.

Стратегія ДІУ на 2020 рік має включити:

- розповсюдження дії програми "ЖИТЛО у фінансовий лізинг" на військовослужбовців та правоохоронців Міністерства оборони України, Міністерства внутрішніх справ України та інших "силових" структур, державних службовців та громадян, які отримують заробітну плату за рахунок бюджетних коштів, громадян України, які брали участь у антитерористичній операції та ООС, вимушених переселенців, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України, або внаслідок здійснення анексії Криму та міста Севастополь, інших громадян України;
- відновлення програми рефінансування іпотечних кредитів, наданих іпотечними кредиторами за стандартами ДІУ, що дозволить забезпечити відновлення ринку іпотечного кредитування та вплив держави на ринок іпотеки, та буде позитивним індикатором для ринку та іноземних інвесторів.

Державна іпотечна установа має багаторічний досвід рефінансування іпотечних кредитів та роботи на ринку цінних паперів і в подальшому працюватиме на розвиток іпотечного та фондового ринків України та зробить все можливе для того, щоб якомога більше громадян змогли придбати житло за доступними умовами. Фахівцями Державної іпотечної установи не тільки реалізуються діючі механізми, спрямовані на забезпечення житлом громадян, а й розробляються нові програми, які дозволять створити сприятливі умови для вирішення житлового питання.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 №1054 ДІУ віднесена до сфери управління Міністерства фінансів України.

3. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового

стану і доходів або витрат емітента, зокрема інформацію про:

Протягом 2019 року Установа не укладала деривативи та не вчиняла правочини щодо похідних цінних паперів

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

інформація відсутня

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

інформація відсутня

4. Звіт про корпоративне управління:

1) посилання на:

власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент

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

кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати
відсутній. Емітент не застосовує практику корпоративного управління понад визначені законодавством вимоги

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

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

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

інформація відсутня

3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)

Вид загальних зборів	річні	позачергові
Дата проведення		
Кворум зборів	0	
Опис	емітент не є акціонерним товариством	

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

	Так	Ні
Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори		X
Акціонери		X

Депозитарна установа		X
Інше (зазначити)		

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

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

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

	Так	Ні
Підняттям карток		X
Бюлетенями (таємне голосування)		X
Підняттям рук		X
Інше (зазначити)		

Які основні причини скликання останніх позачергових зборів у звітному році?

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

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

	Так	Ні
		X

У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:

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

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

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

4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента

Склад наглядової ради (за наявності)

Персональний склад наглядової ради		Незалежний член наглядової ради	Залежний член наглядової ради
Гелетей Юрій Ігорович		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		
Дмитренко Інна Леонідівна		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		
Кропивницький Роман Віталійович		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		
Касіяник Анатолій Васильович		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		
Лівий Іван Зеновійович		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		
Невінчаний Ігор Сергійович		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		
Панченко Олександр Сергійович		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		
Тринус Федір Анатолійович		X	
Функціональні обов'язки члена наглядової ради	Інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)		

Чи проведені засідання наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень; процедури, що застосовуються при прийнятті наглядовою радою рішень; визначення, як	Протягом 2019 року було проведено 8 засідань Наглядової ради ДІУ. На порядку денному засідань наглядової ради розглядалися наступні питання: 1) проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2017 рік та призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2017 рік з наданням аудиторського висновку;
---	--

діяльність наглядової ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства	2) зміни до Положення про Правління Державної іпотечної установи; 3) зміни до Порядку розміщення Державною іпотечною установою власних та залучених коштів на вкладах (депозитах) в банках; 4) щодо режиму функціонування поточних рахунків Державної іпотечної установи, відкритих у банках; 5) затвердження бюджету Державної іпотечної установи на 2019 рік; 6) погодження умов і розміру оплати праці голови, заступників голови і головного бухгалтера Установи; 7) проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2018 рік та призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2018 рік з наданням аудиторського висновку; 8) затвердження параметрів випуску та емісії облігацій ДІУ з додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року; 9) затвердження річної інформації емітента цінних паперів за 2018 рік; 10) кадрові питання щодо начальника Управління внутрішнього аудиту; 11) заслуховування звітів Управління внутрішнього аудиту про результати роботи за 2017 та 2018 роки; 12) затвердження плану роботи Управління внутрішнього аудиту на 2019 рік; 13) затвердження річної фінансової звітності за 2017 та 2018 роки; 14) розгляд звітів щодо аудиту фінансової звітності ДІУ за 2017 та 2018 роки; 15) заслуховування звітів Голови правління за I-IV квартали 2017 року та IV квартал 2018 року; 16) розгляд звіту про виконання бюджету за 2018 рік; 17) затвердження Параметрів емісії облігацій ДІУ серії "Е3" без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року; 18) зміна параметрів емісії облігацій ДІУ під державну гарантію 2019 року; 19) погодження рішення правління про надання в забезпечення виконання зобов'язань за державною гарантією; 20) затвердження Параметрів емісії облігацій ДІУ серії "F3" без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року.
---	--

Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?

	Так	Ні	Персональний склад комітетів
З питань аудиту		X	

З питань призначень		X	
З винагород		X	
Інше (зазначити)	не створювалися		

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

Інформація про діяльність наглядової ради та оцінка її роботи

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

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

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X
Відсутність конфлікту інтересів		X
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги		X
Інше (зазначити) До складу наглядової ради включаються представники Секретаріату Кабінету Міністрів України, Мінекономрозвитку, а також можуть включатися за згодою представники Національного банку, НКЦПФР, Нацкомфінпослуг.	X	

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

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

Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?

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

Склад виконавчого органу

Персональний склад виконавчого органу	Функціональні обов'язки члена виконавчого органу
Склад правління ДІУ станом на 31.12.2019р.: Т.в.о. голови правління Фролов В.П., заступники голови правління Кучевський В.Ві. та Будник С.І.	-Фролов Вячеслав Петрович відповідно до Статуту Державної іпотечної установи організацію і керівництво роботою ДІУ. Безпосередньо спрямовує, координує і контролює діяльність: заступників голови правління, головного бухгалтера, радника голови правління, прес-секретаря, департаменту правового та адміністративного забезпечення, відділу кадрів, служби охорони праці. Будник Сергій Іванович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність департаменту активних операцій, відділу безпеки, господарського відділу. Кучевський Віталій Віталійович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність управління інформаційних технологій, відділу "Проектний офіс", відділу ризиків, архіву.

Чи проведені засідання виконавчого органу: загальний опис прийнятих на них рішень; інформація про результати роботи виконавчого органу; визначення, як діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства	відсутній (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
--	---

Оцінка роботи виконавчого органу	відсутній (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
---	---

Примітки

відсутні

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

Емітент не є акціонерним товариством

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

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

Кількість членів ревізійної комісії 0 осіб.

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

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

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

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

Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про

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

Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?

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

Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?

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

акціонерного товариства					
-------------------------	--	--	--	--	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		юридичної особи - нерезидента)	
--	--	---	--

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

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

8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента

Правління є виконавчим органом Установи, який здійснює поточне керівництво її діяльністю і несе відповідальність за ефективність роботи Установи. Правління підзвітне і підконтрольне Кабінетові Міністрів України та наглядовій раді в межах, визначених Статутом ДІУ. До складу правління входять голова правління, заступники голови правління та інші члени правління, які призначаються на посаду та звільняються з посади відповідно до Статуту ДІУ. Кількість членів правління разом з головою правління становить 5 (п'ять) осіб. Голова правління призначається на посаду та звільняється з посади Кабінетом Міністрів України за поданням Прем'єр-міністра України. Заступники голови правління призначаються на посаду та звільняються з посади Кабінетом Міністрів України за поданням голови правління, інші члени і головний бухгалтер правління призначаються на посаду та звільняються з посади головою правління за погодження з наглядовою радою. Будь-які винагороди або компенсації в разі звільнення посадових осіб не передбачені.

9) повноваження посадових осіб емітента

-Повноваження членів Правління згідно Статуту:

- 1) вирішення питань господарської діяльності, фінансування, ведення фінансового обліку, складення звітності, проведення операцій та інших питань діяльності Емітента відповідно до Статуту;
- 2) затвердження документів Емітента у межах повноважень, визначених цим Статутом та Положенням про правління;
- 3) подання наглядовій раді проектів документів, які підлягають затвердженню або погодженню нею, підготовка питань для розгляду або обговорення на засіданні наглядової ради;
- 4) забезпечення виконання рішень наглядової ради;
- 5) прийняття рішення про емісію цінних паперів відповідно до параметрів, затверджених наглядовою радою;
- 6) ініціювання рішення про внесення змін до Статуту;
- 7) прийняття відповідно до законодавства рішення про утворення, реорганізацію та ліквідацію філій і представництв Емітента;
- 8) прийняття рішення щодо вчинення правочинів (крім операцій рефінансування іпотечних кредитів, які відповідають єдиним стандартам, та операцій під час первинного розміщення цінних паперів). У разі вчинення правочинів на суму, що дорівнює або перевищує 10 відсотків суми активів балансу станом на останню звітну дату, таке рішення приймається за погодженням з наглядовою радою;
- 9) прийняття за результатами проведеної інвентаризації рішення про списання в установленому законодавством порядку з балансу Емітента матеріальних активів, що визначаються відповідно до законодавства основними фондами (засобами), які не придатні для подальшого використання, морально застарілі, фізично зношені, пошкоджені внаслідок аварії чи стихійного лиха, не підлягають відновленню або виявлені в результаті інвентаризації як нестача;
- 10) затвердження за погодженням з наглядовою радою символіки Емітента;
- 11) подання для погодження наглядовою радою пропозицій щодо визначення відсоткових ставок

рефінансування іпотечних кредитів;

12) розгляд матеріалів за результатами ревізій і аудиторських перевірок, а також звітів керівників філій і представництв Емітента про результати їх роботи;

13) розгляд річної фінансової звітності Емітента та подання її для затвердження наглядовій раді;

14) складення переліку конфіденційної інформації та інформації, яка становить комерційну таємницю;

15) затвердження положень про відокремлені підрозділи (філії, представництва) Емітента;

16) прийняття рішення щодо входження Емітента до складу об'єднань юридичних осіб, участі в інших юридичних особах, участі в інститутах спільного інвестування;

17) прийняття за погодженням з наглядовою радою рішень про розподіл прибутку та покриття збитків Емітента;

18) визначення умов оплати праці і матеріального стимулювання працівників Емітента;

19) визначення організаційної структури Емітента;

20) затвердження за погодженням з наглядовою радою порядку формування та використання фондів, створюваних Емітентом;

21) виконання інших функцій, у тому числі делегованих відповідно до законодавства засновником та наглядовою радою.

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

На момент подання річної інформації емітента аудитор не висловив свою думку щодо інформації, зазначеної у підпунктах 5 - 9 Звіту керівництва, а також не перевіряв інформацію, зазначену в підпунктах 1 - 4 цього пункту.

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

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

2. Інформація про облігації емітента

[illegible]

[illegible]

[illegible]

5. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

[illegible]

	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	UA4000178461	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що 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.						
13.12.2019	88/2/2019-Т	UAT000001615	1200000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1200000000
Опис	Облігації серії "E3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 (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 27.11.2019 № 961 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.
--	---

XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	1 089	5 699	8 508	11 377	9 597	17 076
будівлі та споруди	124	404	8 497	11 361	8 621	11 765
машини та обладнання	965	2 632	0	0	965	2 632
транспортні засоби	0	2 653	0	0	0	2 653
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	10	11	16	11	26
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	1 089	5 699	8 508	11 377	9 597	17 076
Опис	Основні засоби Державної іпотечної установи поділенні на власні та орендовані. Станом на 31.12.2019 року у складі власних основних засобів найбільшу питому вагу складає частка офісного обладнання та транспортні засоби У складі орендованих основних засобів 100% займають будівлі та споруди, а саме: офісне приміщення Установи. Станом на 31 грудня 2019 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань. Станом на 31.12.2019 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ "ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ "НОТІНГЕМ", (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року. Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 "Основні засоби". Облік основних засобів здійснюється відповідно моделі переоцінки. В результаті прийняття оцінки вартості основних засобів в кількості 441 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 1 551 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки. В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 5 699 тис. грн. Установа 1 липня 2019 року 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). Балансова вартість активу з права користування станом на 31.12.2019					

	року - 11 984 тис. грн. Амортизація активу з права користування за 2019 рік - 2 457 тис. грн. Ставка дисконтування - 19.8% (офіційні статистичні данні НБУ).
--	--

3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	3 742 578	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	3 742 578	X	X
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	470 000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	05.09.2014	450 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	08.09.2014	450 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	09.09.2014	100 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "C3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	09.09.2014	270 000	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії "C3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	689 907	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	261 199	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.12.2019	613 359	16	03.12.2029
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.12.2019	438 113	16	03.12.2019
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X

Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	36 887	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	3 779 465	X	X
Опис	Відомості відсутні.			

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

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

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

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Приватне акціонерне товариство Фондова біржа "Перспектива"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство

Ідентифікаційний код юридичної особи	33718227
Місцезнаходження	49000, Україна, Дніпропетровська обл., - р-н, м. Дніпро, Воскресенська, буд. 30
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	AB № 483591
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	31.08.2009
Міжміський код та телефон	(056) 373-95-94
Факс	(056) 373-97-81
Вид діяльності	Професійна діяльність на ринку цінних паперів: діяльність по організації торгівлі на ринку цінних паперів.
Опис	Державною іпотечною установою укладено Договір на проведення розміщення цінних паперів з Публічним акціонерним товариством "Фондова біржа "Перспектива".

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23731031
Місцезнаходження	01011, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11 оф. 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0283
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.02.2001
Міжміський код та телефон	(044) 222-60-10
Факс	(044) 291-30-10
Вид діяльності	Надання аудиторських послуг
Опис	Аудит фінансової звітності за 2019 рік з наданням аудиторського звіту

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВ "Аудиторська фірма "Актив-Аудит"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	30785437
Місцезнаходження	03680, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Миколи Грінченка, 4
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	2315
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	30.03.2001
Міжміський код та телефон	(044) 491-55-33
Факс	(044) 498-56-52
Вид діяльності	Надання аудиторських послуг
Опис	Послуги щодо підтвердження

	виконання емітентом зобов'язань з погашення облігацій, підтвердження проміжної фінансової звітності за 1, 2, 3 квартали 2019 року з наданням аудиторських звітів
--	--

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПрАТ "ІНГО Україна"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	16285602
Місцезнаходження	01054, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 33
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АГ 569235
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
Дата видачі ліцензії або іншого документа	14.01.2011
Міжміський код та телефон	(044) 490-27-44
Факс	(044) 490-27-48
Вид діяльності	Страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів, страхування засобів наземного транспорту, цивільної відповідальності, водія та пасажирів від нещасного випадку(автокаско)
Опис	Протягом 2019 року надавалися послуги по страхуванню цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів. страхування засобів наземного транспорту, цивільної відповідальності, водія та пасажирів від нещасного випадку(автокаско

		Дата		КОДИ
		за ЄДРПОУ		01.01.2020
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: 87

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

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2019 р.
Форма №1

Код за ДКУД				1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На дату переходу на МСФЗ
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	54	12 573	1 582
первісна вартість	1001	3 279	15 030	3 091
накопичена амортизація	1002	(3 225)	(2 457)	(1 509)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0	0
Основні засоби	1010	1 089	5 699	1 423
первісна вартість	1011	5 270	5 699	4 245
знос	1012	(4 181)	(0)	(2 822)
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0	0
первісна вартість	1016	0	0	0
знос	1017	(0)	(0)	(0)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0	0
первісна вартість	1021	0	0	0
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)	(0)
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	198 893	1 229 298	967 811
Відстрочені податкові активи	1045	44	0	31 960
Гудвіл	1050	0	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0	0
Усього за розділом I	1095	200 080	1 247 570	1 002 776
II. Оборотні активи				

Запаси	1100	366	37 110	249 692
Виробничі запаси	1101	0	0	148
Незавершене виробництво	1102	0	0	0
Готова продукція	1103	0	0	0
Товари	1104	0	0	249 544
Поточні біологічні активи	1110	0	0	0
Депозити перестраховування	1115	0	0	0
Векселі одержані	1120	0	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
за виданими авансами	1130	0	0	0
з бюджетом	1135	12 823	9 560	2 789
у тому числі з податку на прибуток	1136	3 896	3 190	2 765
з нарахованих доходів	1140	1 877	5 075	259 453
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 337	2 142	1 702 765
Поточні фінансові інвестиції	1160	1 603 705	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	6 154	143 976	52 281
Готівка	1166	0	0	0
Рахунки в банках	1167	6 154	143 976	52 281
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0	81
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0	0
у тому числі в:				
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0	0
Усього за розділом II	1195	1 626 262	197 863	2 267 061
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	125	272	0
Баланс	1300	1 826 467	1 445 705	3 269 837

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду	На дату переходу на МСФЗ
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 355 660	2 355 660	951 752
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	1 944	0
Додатковий капітал	1410	0	0	1 771
Емісійний дохід	1411	0	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0	0
Резервний капітал	1415	11 918	11 918	6 426
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-4 650 031	-4 651 674	64 839
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)	(0)
Інші резерви	1435	0	0	0
Усього за розділом I	1495	-2 334 061	-2 333 760	1 024 788

II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	754	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 649 649	1 790 648	2 200 000
Довгострокові забезпечення	1520	0	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0	0
Страхові резерви	1530	0	0	0
у тому числі:				
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0	0
Призовий фонд	1540	0	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0	0
Усього за розділом II	1595	2 649 649	1 791 402	2 200 000
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	490 000	0	0
Векселі видані	1605	0	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	999 918	1 964 421	17 500
товари, роботи, послуги	1615	0	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	0	0	0
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	40	43	3
одержаними авансами	1635	334	3 880	130
розрахунками з учасниками	1640	0	0	4 194
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0	0
Поточні забезпечення	1660	2 175	4 531	896
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	18 412	15 188	22 326
Усього за розділом III	1695	1 510 879	1 988 063	45 049
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0	0
Баланс	1900	1 826 467	1 445 705	3 269 837

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

Керівник

Фролов Вячеслав Петрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2020

33304730

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

за 2019 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	75 322	64 609
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	75 322	64 609
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	1 107 711	2 238
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	(57 341)	(33 842)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(1 112 848)	(5 716)
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	12 844	27 289
збиток	2195	(0)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	269 488	22 576

Інші доходи	2240	186 354	473 158
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(466 021)	(520 728)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(97)	(0)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:	2290	2 568	2 295
прибуток			
збиток	2295	(0)	(0)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-1 504	-423
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:	2350	1 064	1 872
прибуток			
збиток	2355	(0)	(0)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	1 944	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	1 944	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	1 944	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	3 008	1 872

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	952	982
Витрати на оплату праці	2505	38 529	20 244
Відрахування на соціальні заходи	2510	6 747	4 222
Амортизація	2515	3 117	656
Інші операційні витрати	2520	1 120 844	13 454
Разом	2550	1 170 189	39 558

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 ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2020
33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2019 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	66 665	57 682
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	691	586
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	496	317
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	141 234	96 751
Інші надходження	3095	1 259	453
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(1 148 148)	(8 820)
Праці	3105	(29 954)	(16 627)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(6 455)	(4 657)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(8 995)	(25 866)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(63)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(0)	(0)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(4 047)	(903)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-987 254	98 916
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	378	0

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	3 790 468	516 299
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(2 065 707)	(2 097 668)
необоротних активів	3260	(4 038)	(1 210)
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	1 721 101	-1 582 579
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	1 600 000
Отримання позик	3305	0	490 000
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	1 200 000	999 966
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(490 000)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(306 025)	(354 367)
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	(1 000 000)	(1 497 600)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-596 025	1 237 999
Чистий рух коштів за звітний період	3400	137 822	-245 664
Залишок коштів на початок року	3405	6 154	251 818
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	143 976	6 154

Керівник

Фролов Вячеслав Петрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2020

33304730

Звіт про власний капітал

За 2019 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2 355 660	0	0	11 918	-4 649 750	0	-51 608	-2 333 780
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	-281	0	0	-281
Скоригований залишок на початок року	4095	2 355 660	0	0	11 918	-4 650 031	0	-51 608	-2 334 061
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	1 064	0	0	1 064
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	1 944	0	0	0	0	0	1 944
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	1 944	0	0	0	0	0	1 944
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	-2 707	0	0	-2 707
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	1 944	0	0	-1 643	0	0	301
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	1 944	0	11 918	-4 651 674	0	-51 608	-2 333 760

Керівник

Фролов Вячеслав Петрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

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

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, складена за міжнародними стандартами фінансової звітності.

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН станом на 31 грудня 2019

	Примітки	2019	2018
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	143 976	6 154
Кредити	13	1 229 298	198 893
Державні цінні папери	14	-	1 603 705
Інші активи	15, 26	54 159	16 528
Нематеріальні активи	16	589	54
Основні засоби	17	5 699	1089
Актив з права користування	18	11 984	-
Відстрочені податкові активи	10	-	44
Всього активи		1 445 705	1 826 467
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ			
Випущені боргові цінні папери	19	3 742 578	3 649 567
Кредити банків	20	-	490 000
Заборгованість за орендним зобов'язанням	21	12 491	-
Інші зобов'язання	22	23 642	20 961
Відстрочені податкові зобов'язання	10	754	-
Всього зобов'язання		3 779 465	4 160 528
Статутний капітал	23	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	16, 17, 23	1944	-
Інші фонди	23	11 918	11 918
Вилучений капітал	23	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	23, 28	(4 651 674)	(4 650 031)
Всього капітал		(2 333 760)	(2 334 061)
Всього зобов'язання та капітал		1 445 705	1 826 467

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 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 2019 рік

	Примітки	2019	2018
Процентні та аналогічні доходи	4	344 811	87 185
Процентні та аналогічні витрати	5	(466 021)	(520 728)

Резерв під знецінення кредитів	6	186 220	473 158
Інші доходи	7	1 107 845	2 238
Витрати на персонал	8	(45 276)	(24 466)
Амортизація основних засобів	17	(629)	(392)
Амортизація нематеріальних активів	16	(31)	(264)
Амортизація активу з права користування	18	(2 457)	-
Інші витрати	9	(1 121 894)	(14 436)
Прибуток до оподаткування		2 568	2 295
Витрати з податку на прибуток	10	(1 504)	(423)
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК		1 064	1 872
Дооцінка необоротних активів	16, 17	1 944	
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		3 008	1 872

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року

Т.в.о. Голови правління В.П. Фролов
Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ за 2019 рік

	Примітки	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Вилучений капітал	Непокритий збиток	Разом
1 січня 2018 року		755 660		11 918	(51 608)	(4 650 218)	(3 934 248)
Зареєстрований статутний капітал		1 600 000		-	-	-	1 600 000
Прибуток за звітний рік		-		-	-	1 872	1 872
Сукупний дохід за звітний рік		-		-	-	1 872	1 872
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	12, 28	-		-	-	(1 685)	(1 685)
31 грудня 2018 року		2 355 660		11 918	(51 608)	(4 650 031)	(2 334 061)
Зареєстрований статутний капітал		-		-	-	-	-
Прибуток за звітний рік		-		-	-	1 064	1 064
Інший сукупний дохід	16,17,23	-	1 94	-	-	-	1 944
Сукупний дохід за звітний рік		-	1 94	-	-	1 064	3 008
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	12, 28	-		-	-	(2 707)	(2 707)
31 грудня 2019 року		2 355 660	1 94	11 918	(51 608)	(4 651 674)	(2 333 760)

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року

Т.в.о. Голови правління
Головний бухгалтер

В.П. Фролов
Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
за 2019 рік

	<i>Примітки</i>	2019	2018
Операційна діяльність			
Надання кредитів		-	-
Погашення кредитів		141 234	96 751
Проценти отримані		66 665	57 682
Платежі постачальникам		(1 148 148)	(8 820)
Платежі працівникам		(29 954)	627
Інші надходження	25	2 446	1 356
Відрахування ЄСВ		(6455)	(4 657)
Податки, збори		(8 995)	(21 737)
Інші платежі	25	(2 655)	(841)
Сплачений податок на прибуток		-	(4 129)
Чистий рух коштів від операційної діяльності		(985 862)	98 978
Інвестиційна діяльність			
Надходження від погашення державних цінних паперів		3 790 468	516 299
Витрачання на придбання державних цінних паперів		(2 065 707)	(2 097 668)
Надходження від продажу необоротних активів		378	-
Витрачання на придбання необоротних активів		(4 038)	(1 210)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		1 721 101	(1 582 579)
Фінансова діяльність			
Надходження до власного капіталу		-	1 600 000
Отримання кредиту		-	490 000
Погашення кредиту		(490 000)	-
Випуск власних боргових цінних паперів	19	1 200 000	999 966
Погашення власних боргових цінних паперів	19	(1000 000)	(1 497 600)
Проценти сплачені	19	(306 025)	(354 367)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		(596 025)	1 237 999
Чистий рух грошових коштів за звітний період		139 214	(245 602)
Залишок коштів на початок року	11	6 216	251 818
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	11	145 430	6 216

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року

Т.в.о. Голови правління
Головний бухгалтер

В.П. Фролов
Л.О. Овчиннікова

1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту – Установа) за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року було затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року.

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

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.

Станом на 31.12.2019 року діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 року № 768 «Про Державну іпотечну установу» (в редакції постанови КМУ від 18 серпня 2017 р. №616).

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

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

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

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

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

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

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

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

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 постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 року № 768 (із змінами в редакції постанови КМУ від 18 серпня 2017 року №616), передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;
- управління іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;

- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

Установа має право здійснювати з дотриманням вимог законодавства про фінансові послуги, у тому числі щодо суміщення надання певних видів фінансових послуг, такі операції:

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження.

Органи управління: органами управління Установи є наглядова рада і правління. Наглядова рада утворюється Кабінетом Міністрів України.

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

Середня кількість працівників Установи протягом звітного періоду: 87 (за минулий період - 82).

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

Макроекономічні дисбаланси, накопичені в попередні роки, політична криза початку 2014 року, окупація Криму та окремих районів Донецької і Луганської областей спровокували глибоку економічну кризу. Водночас падіння реального ВВП на 6,6% та 9,8% у 2014 та 2015 роках супроводжувалося та посилювалося кількома хвилями значної девальвації гривні та банківською кризою, що мала наслідком, зокрема, масовий відплив депозитів з банківської системи та банкрутство банків.

Після останньої кризи 2014–2015 років економіка України відновлювалась, поступово прискорюючись. Однак середні темпи зростання залишалися стриманими – близько 3,5% на рік. Темпи макроекономічного розвитку можуть суттєво прискоритися у разі реалізації ключових внутрішніх реформ, передбачених Меморандумом про взаємодію між урядом та НБУ, та судової реформи як необхідної передумови забезпечення верховенства права. Важливим чинником для прискорення розвитку української економіки є також фаза глобального економічного циклу, що також впливає на можливості залучення іноземних інвестицій та попит на продукцію українського експорту.

Макроекономічна ситуація сприяє фінансовій стабільності та зміцненню фінансового сектору. Зниження інфляції до цільового рівня та зменшення її волатильності сприятиме відновленню довгострокового кредитування. Основний макроекономічний ризик на сьогодні – значні зовнішні виплати за державним боргом. Для його зменшення необхідно зберігати доступ до фінансування на міжнародних ринках. Тому, виконання нової програми з МВФ та умов співпраці з іншими МФО залишається критично важливим. Іншими ризиками є охолодження світової економіки та зволікання з впровадженням структурних реформ.

Макроекономічна ситуація сприяє стабільності фінансової системи. Ключове досягнення 2019 року – входження показника інфляції до визначеного НБУ цільового діапазону. Політика НБУ надалі буде спрямована на утримання темпів зростання споживчих цін на цільовому рівні. Це дасть змогу банкам ефективніше здійснювати ціноутворення пасивів та активів, а отже, загалом сприятиме відновленню довгострокового кредитування бізнесу та населення.

З огляду на зниження інфляційних ризиків та поліпшення інфляційних очікувань у 2019 році Правління НБУ двічі знижувало облікову ставку загалом на 100 б.п. Прискорене зниження інфляційного тиску та незмінність балансу ризиків у 2019 році створили підстави для дещо швидшого пом'якшення монетарної політики у цьому році, ніж передбачав макроекономічний прогноз. Правління НБУ ухвалило рішення знизити облікову ставку до 13,5% з 13 грудня 2019 року.

Прогнозний сценарій передбачає подальше зниження облікової ставки до її нейтрального рівня 8% у номінальному вимірі в 2020–2021 рр. за умови стійкого зниження інфляції до цілі 5%. Найстрімніше зниження ставки очікується протягом 2020 року разом з поверненням інфляції до цільового діапазону та поліпшенням інфляційних очікувань.

Але поточний прогноз базується на дещо нижчій траєкторії ключової ставки в найближчі квартали порівняно з липневим, враховуючи більш суттєве її зниження у жовтні.

Також актуальними залишаються такі ризики:

- посилення торговельних війн та підвищення турбулентності на світових товарних та фінансових ринках;
- ескалація військового конфлікту та нові торговельні обмеження з боку Росії.

Реалізація цих ризиків, як внутрішнього, так і зовнішнього походження, може погіршити курсові й інфляційні очікування та ускладнити доступ до міжнародних ринків капіталу в умовах необхідності здійснення пікових боргових виплат. У результаті зниження ключової ставки до 8% відбуватиметься повільніше, ніж це передбачено базовим сценарієм. Водночас є можливості і для швидшого зниження ставки. Це відбудеться у разі прискореної реалізації ключових внутрішніх реформ – як тих, що передбачені меморандумом про взаємодію між урядом та Національним банком, так і судової реформи як необхідної передумови забезпечення верховенства права в Україні. Послідовне пом'якшення монетарної політики НБУ сприятиме зменшенню вартості фінансових ресурсів та відновленню довгострокового кредитування. Адже для його розвитку важлива упевненість, що інфляція залишатиметься низькою та стабільною в майбутньому. Здешевлення кредитів для бізнесу дасть змогу компаніям активніше залучати позики для модернізації виробництва та нарощення випуску, що трансформуватиметься у подальше зростання ВВП. Наслідком здешевлення вартості ресурсів для домогосподарств буде відновлення привабливості іпотечного кредитування, що допоможе активізувати динаміку житлового будівництва. Крім того, в умовах низької та стабільної інфляції населення значно охочіше нестиме заощадження на депозити у банки, а також подовжуватиме терміни вкладень. Це вкрай важливо для банківської системи, оскільки поточна строкова структура вкладень є короткою.

Вплив прогресу в здійсненні реформ на макроекономічне середовище є комплексним і призведе до переходу економіки до нових рівноважних рівнів економічного росту, обмінного курсу, поточного рахунку. За таких умов інвестиції суттєво зростатимуть на тлі покращення бізнес-середовища, що згодом призведе до підвищення загальної продуктивності факторів виробництва (робочої сили та капіталу) і темпів потенційного зростання економіки. Але на початковому етапі споживчий попит зростатиме випереджаючими темпами на тлі підвищення заробітних плат, що тиснутиме на ціни в бік зростання. Суттєвий приплив інвестиційного капіталу зумовить зміцнення обмінного курсу гривні, обмежуючи інфляційний тиск. Зрештою значні обсяги інвестицій призведуть до розширення внутрішньої пропозиції, що також стримуватиме інфляційні процеси.

Індекс фінансового стресу (ІФС) майже рік перебуває на відносно низькому рівні. Однак після рішення суду першої інстанції стосовно націоналізації Приватбанку наприкінці квітня ІФС певний час зростав, зокрема через погіршення ліквідності банківського сектору. Корпоративний субіндекс за останнє півріччя теж незначно зріс – восени акції агрокомпаній дещо втрачали в ціні. Протилежний тренд мав субіндекс державних цінних паперів. Його значення протягом останнього року зменшилося, сигналізуючи про послаблення суверенних ризиків. Субіндекс валютного ринку відзначався підвищеною волатильністю, проте це не вплинуло на тренд ІФС.

Банківський сектор залишається у хорошому фінансовому стані. Банки високоприбуткові, рентабельність капіталу сектору є рекордною. Цього року відрахування до резервів будуть найнижчими за більш як десятиріччя. Низька вартість кредитного ризику зберігатиметься найближчими роками, адже макроекономічні умови сприятливі, боргове навантаження реального сектору прийнятне, а доходи домогосподарств стрімко зростають.

Для відновлення іпотечного кредитування потрібно вирішити кілька фундаментальних проблем первинного ринку нерухомості. Він є вкрай непрозорим, а домогосподарства-інвестори не мають дієвих механізмів захисту своїх прав. Оскільки цей ринок є соціально важливим, його регулювання має бути таким же жорстким, як і регулювання банківського сектору. Має бути забезпечено повну прозорість структур власності девелоперів, вони повинні нести відповідальність за невчасне виконання будівельних робіт. Без упорядкування первинного ринку житлової нерухомості відновлення іпотеки буде вкрай повільним попри очікуване зниження відсоткових ставок.

Ціни на ринку житлової нерухомості залишаються відносно стабільними – високий попит врівноважується значними обсягами житлового будівництва. Зростання доходів населення стимулює попит, а значна конкуренція змушує девелоперів утримувати ціни на нове житло попри зростання витрат. Обсяги іпотечного кредитування збільшуються, проте із дуже низької бази. Відтак іпотека на сьогодні не є фактором, що помітно впливає на роботу ринку. Крім високої вартості кредитів, існують й інші значимі проблеми ринку нерухомості, зокрема майже повна незахищеність фізичних осіб, що інвестують у житло на первинному ринку.

Обсяги будівництва нового житла відновлюються. За 2019 рік в Україні було введено в експлуатацію на 36.6% більше житла, ніж за аналогічний період попереднього року. Тим часом в місті Києві ріст був більш стрімким:

+53.6% р/р. Такі тенденції зберігатимуться у найближчій перспективі, адже площа нового будівництва, на яке були отримані дозволи у Києві виросла в 2 рази р/р, в той час як в регіонах – навпаки: -3.3% р/р.

Кількість банків, що працюють з іпотекою – обмежена. Вивчення пропозицій забудовників, проведене НБУ, підтвердило обмеженість ринку іпотечного кредитування: девелопери пропонували вибір лише із семи банків. Жоден забудовник не пропонував більше двох банків. Максимальний термін кредитування за партнерськими програмами становить 20 років, а максимальна сума кредиту – 2 млн. грн. за першого внеску в діапазоні 20–60%. Вартість становить 19–20% річних, хоча пропонується і знижена на період до п'яти років. Загалом чисті гривневі кредити на будівництво та реконструкцію нерухомості зросли в жовтні 2019 року на 13.4% р/р, але обсяги кредитів залишаються незначними.

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні почався в 2003 році із прийняттям 5 червня 2003 року Закону України «Про іпотеку» №898-IV, який набув чинності з 1 січня 2004 року та яким було встановлено правову основу здійснення іпотечного кредитування в державі.

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

Бюджет Державної іпотечної установи (далі - ДІУ, Установа) на 2019 рік був затверджений 13 лютого 2019 року на засіданні наглядової ради (протокол №2).

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 тисячі українських сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 31.12.2019 року Установою вже придбано 1111 квартир на суму 1 132 млн. гривень, з них 1085 квартир на суму 1105 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг працівникам МВС (за пільговою ставкою винагороди в 3,8% річних). Решта, будуть передані після укладання відповідних договорів.

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

Передбачається збільшення кредитного портфелю понад 6.5 тисяч кредитів.

У грудні 2019 року були погашені облігації серії "Y2" на 1 млрд. грн. Крім того, Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 13 грудня 2019 року був зареєстрований випуск іменних, відсоткових облігацій серії "E3" з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року. номінальною вартістю 1,2 млрд. грн. 14.01.2020 року був зареєстрований випуск облігацій ДІУ серії "F3" номінальною вартістю 3,7 млрд. грн.

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 фінансово-кредитні інструменти (продукти):

- ✓ 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. Ставка рефінансування складає 15,3% 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.

3. Облікова політика

3.1. Основа складання фінансової звітності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості.

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

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

Фінансова звітність за 2019 рік складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ. Установа має самостійний баланс, рахунки в банках, печатку, штампи і бланки із своїм найменуванням, веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність відповідно до законодавства.

Заява про відповідність

Фінансова звітність Установи 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.

Фінансова звітність за 2019 рік підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки.

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

Фінансова звітність за 2019 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи.

3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

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

Припущення про безперервність діяльності

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

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

1. Здійснення зовнішніх запозичень для впровадження Інвестиційного проекту "Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу" (далі – Інвестпроект), яким передбачається залучення зовнішніх інвестицій на суму 500 млн. дол. США (еквівалент орієнтовно 13,5 млрд. грн.) під 4,5% річних та спрямування їх для придбання житла та фінансування його будівництва.

2. Розміщення цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. грн. (ставка запозичення 14% річних).

Рішення та Умови надання у 2019 році державної гарантії для забезпечення часткового виконання боргових зобов'язань за внутрішніми кредитами (позиками), що залучаються Державною іпотечною установою, затверджено постановами Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 961 та від 18 грудня 2019 р. №1117.

Рішення про емісію облігацій Державної іпотечної установи серії «Е3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року на загальну суму 1 200 000 тис. грн. прийнято на засіданні правління Державної іпотечної установи 11.12.2019 року (протокол №443 від 11.12.19 року). Облігації мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року № 13010-05/227, що видана Кабінетом Міністрів України. Виконання зобов'язань за облігаціями забезпечено Державною гарантією на 99 відсотків суми зобов'язань щодо погашення основної суми (номінальна вартість облігацій в сумі 1 200 000 тис. грн). та сплати відсотків за облігаціями.

Рішення про емісію облігацій Державної іпотечної установи серії «F3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року на загальну суму 3 700 000 тис. грн. прийнято на засіданні правління Державної іпотечної установи 28.12.2019 року (протокол №464 від 28.12.19 року). Облігації мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року № 13010-05/286, що видана Кабінетом Міністрів України. Виконання зобов'язань за облігаціями забезпечено Державною гарантією на 99 відсотків суми зобов'язань щодо погашення основної суми (номінальна вартість облігацій в сумі 3 700 000 тис. грн). та сплати відсотків за облігаціями.

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 25. Зміни оцінок можуть суттєво вплинути на фінансову звітність.

Бізнес-модель з управління фінансовими активами

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

Відстрочені податкові активи

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

3.3. Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті первісно відображаються у функціональній валюті за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату здійснення операції.

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

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

оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, перераховуються за офіційними курсами Національного банку України, чинними на дату визначення справедливої вартості.

(2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

(i) Первісне визнання

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

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

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

(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів

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

(iii) Класифікація фінансових активів

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

- фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, що є зобов'язаннями, надалі оцінюються за справедливою вартістю;

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

(v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

(i) Фінансові активи

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

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

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

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

визнається в прибутку чи збитку.

(ii) Фінансові зобов'язання

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

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

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

(4) Зменшення корисності

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

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

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

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

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

(5) Метод ефективного відсотка

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

- придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів. До таких фінансових активів Установа застосовує відкориговану на кредитний ризик ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу з моменту первісного визнання.
- фінансових активів, які не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами, але згодом стали кредитно-знеціненими фінансовими активами. До таких фінансових активів Установа застосовує ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу в наступних звітних періодах.

(6) Прибутки та збитки

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

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

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

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

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

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

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається в іншому сукупному доході, окрім прибутку чи збитку від зменшення корисності та прибутку чи

збитку від курсових різниць доти, доки не відбудеться припинення визнання або перекласифікація фінансового активу.

(7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

(8) Оренда

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

(і) Установа як орендар

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

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель «право на користування майном», відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. До первісної вартості активу включаються прямі витрати та витрати на відновлення активу. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (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 нежилорог приміщення, іншого активу – далі базовий актив), визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди більше 12 місяців в обмін на компенсацію. На дату початку оренди в бухгалтерському обліку Установи визнається актив з права користування та орендне зобов'язання. Актив з права користування оцінюється за собівартістю (первісною вартістю), яка включає в себе:

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

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

зобов'язання по оренді. Орендні платежі не включають витрати на обслуговування, податки, що сплачуються або компенсуються орендодавцю, страхування.

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

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

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

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

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

(ii) Установа як орендодавець

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

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

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

Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигод. Дохід або витрати, що виникають в результаті припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за той рік, в якому було припинено визнання, за статтею «Інші операційні доходи».

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

(11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням.

Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення.

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

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

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

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки, за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності. Для переоцінки справедливої вартості нематеріальних активів використовується посилення 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 оподатковуваного прибутку, за рахунок якого можна здійснити залік цих тимчасових різниць, перенесених невикористаних податкових пільг і невикористаних податкових збитків.

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

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

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

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

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 24.04.2019 № 363 «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» з 1 січня 2019 року норматив відрахування до бюджету збільшився з 50 відсотків до 90 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства (Постанова Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1015). Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 90% 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 вигод.

3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень

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

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

Установа визнала актив і зобов'язання по відношенню до всіх договорів оренди з терміном дії понад 12 місяців, і амортизацію об'єктів оренди окремо від відсотків по орендним зобов'язанням в звіті про прибутки і збитки. (Примітка 16, 25.2).

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

МСФЗ (IAS) 12 містить керівництво з обліку поточного та відстроченого податку, але не містить рекомендацій про те, як відображати вплив невизначеності. У роз'ясненні уточнюється, як застосовувати вимоги визнання і оцінки в МСФЗ (IAS) 12 при наявності невизначеності в відображенні податку на прибуток. Установа повинна вирішити, чи розглядати кожен випадок невизначеності податкового обліку окремо або разом з одним або декількома іншими випадками невизначеності, в залежності від того, який підхід дозволяє найкращим чином прогнозувати дозвіл

невизначеності. Установа повинна виходити з припущення про те, що податкові органи будуть проводити перевірку сум, які вони мають право перевіряти, і при проведенні перевірки будуть мати всю повноту знань щодо відповідної інформації. Якщо Установа приходить до висновку про малоймовірність прийняття податковими органами рішення з конкретного питання, щодо якого існує невизначеність при відображенні податку, наслідки невизначеності будуть відображатися у визначенні відповідного оподатковуваного прибутку або збитку, податкових баз, невикористаних податкових збитків, невикористаних податкових пільг або податкових ставок за допомогою використання або найбільш ймовірного значення, або очікуваного значення, в залежності від того, який метод Установа вважає найбільш відповідним для прогнозування дозволу невизначеності. Установа відобразить ефект зміни фактів і обставин або появи нової інформації, що впливає на судження або оціночні значення, використання яких потрібно згідно з роз'ясненням, як зміна облікових оцінок. Приклади змін фактів і обставин або нової інформації, яка може привести до перегляду судження або оцінки, включають, в тому числі, але не обмежуючись цим, перевірки або дії податкових органів, зміни правил, встановлених податковими органами, або закінчення строку дії права податкових органів на перевірку або повторну перевірку конкретного питання щодо відображення податку на прибуток. Відсутність згоди або незгоди податкових органів з окремим рішенням з конкретного питання щодо відображення податку, за відсутності інших фактів, швидше за все, не буде представляти собою зміну фактів і обставин або нову інформацію, яка впливає на судження і оціночні значення згідно з роз'ясненням. Установа передбачає, що застосування змін до стандарту не має суттєвого впливу на фінансову звітність ДІУ.

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

Ці вузькоспеціалізовані поправки пов'язані з чотирма стандартами. Що стосується МСФЗ (IFRS) 3, то вони вказують на те, що набувачем необхідно провести переоцінку раніше спільної частки спільних операцій, коли він отримує контроль над бізнесом. Що стосується МСФЗ (IFRS) 11, поправки вказують на те, що інвестор не повинен переоцінювати свою попередню частку участі, коли він отримує спільний контроль над спільними операціями, подібно до існуючих вимог, що застосовуються, коли зв'язана організація стає спільним підприємством або навпаки. Зміни, внесені до МСФЗ (IAS) 12, роз'яснюють, що організація визнає всі наслідки декларування або виплати дивідендів податку на прибуток, коли вона визнала операції або події, які викликали відповідні розподілені прибутки, такі, як частина прибутку або збитку або як частина інших сукупних надходжень. Тепер чітко встановлено, що ця вимога застосовується в усіх випадках, коли платежі за фінансові інструменти, які класифікуються як капітал являють собою розподіл прибутку і не тільки у тих випадках, коли податкові наслідки є результатом зміни податкових ставок по розподіленому або нерозподіленому 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.

Поправки до МСФЗ (IAS) 19 "Зміна, зменшення та врегулювання пенсійного плану" (видано 7 лютого 2018 і вступають в силу для річних періодів, починаючи з 1 січня 2019 або після цієї дати).

Ці поправки вказують, як визначити пенсійні витрати в разі зміни в пенсійному плані з встановленими платежами. Коли план коригується (зміна, скорочення або врегулювання), відповідно до вимог МСБО (IAS) 19, необхідно переглянути чисті зобов'язання або актив за встановленими платежами. Ці поправки вимагають застосування оновлених припущень для цієї переоцінки з метою визначення вартості послуг поточного періоду та чисті відсотки на залишок у звітному періоді після зміни програми. До внесення Поправок, МСФЗ (IAS) 19 не включає вказівок щодо визначення цих витрат за період після зміни плану. Очікується, що вимога щодо використання оновлених припущень є надання корисної інформації користувачам фінансової звітності. 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 ще 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. Установа оцінює вплив змін, на фінансову звітність стандартів та тлумачень. Очікується, що нові стандарти і роз'яснення можуть мати вплив на фінансову звітність Установи.	1 січня 2020 року

4. Процентні та аналогічні доходи

	2019	2018
Проценти за кредитами фізичним особам	35 483	51 417
Проценти за фінансовим лізингом	11 439	30
Проценти за державними цінними паперами	120 817	22 576
Проценти за строковими депозитами	-	10 075
Проценти за залишками на поточних рахунках	28 400	3 087
Дохід від операцій дисконтування облігацій	148 672	-
	344 811	87 185

5. Процентні та аналогічні витрати

	2019	2018
Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(409 003)	(519 694)
Проценти за кредитами банків	(14 099)	(1 034)
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	(1 236)	-
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	(41 683)	-
	(466 021)	(520 728)

6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

	2019	2018
Кредити фізичним особам	60 911	(87 968)
Кредити банкам	145 734	561 490

Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг	(19 223)	(58)
Поточні рахунки в національній валюті	(1 392)	(62)
Державні цінні папери	240	(240)
Інша дебіторська заборгованість	(50)	(4)
	186 220	473 158

7. Інші доходи

	2019	2018
Дохід від передачі майна (квартир, житло) у фінансовий лізинг	1 105 904	424
Дохід від реалізації необоротних активів (автомобілі)	315	-
Штрафи та пені	1 205	1 455
Інші	421	359
	1 107 845	2 238

Установа протягом 2019 року почала активно передавати житло у фінансовий лізинг, згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201.

За 2019 рік було передано 1087 квартир на загальну суму 1 105 904 тис грн. Станом на 31.12.2019 року передано у фінансовий лізинг 1088 квартир.

За 2019 рік Установа через аукціон на Товарній біржі «Українські контракти» реалізувала 3 автомобілі на загальну суму 378 тис. грн., в т. ч. ПДВ на суму 63 тис. грн. Строк використання автомобілів в Установі склав більше 10 років.

8. Витрати на персонал

	2019	2018
Оплата праці персоналу	(34 607)	(18 527)
Резерв відпусток	(4 654)	(2 049)
Відрахування ЄСВ	(6 015)	(3 890)
	(45 276)	(24 466)

9. Інші витрати

	2019	2018
Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг	(1 105 902)	(424)
Собівартість реалізованих необоротних активів (автомобілі)	(60)	-
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(818)	(3129)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(2 685)	(4503)
Аудиторські послуги	(2 584)	-
Відрахування профспілковій організації	(1 438)	(781)
Судовий збір, держмити	(1 165)	(1272)
Плата за надання державних гарантій	(399)	(586)

Матеріальні витрати	(952)	(982)
Послуги депозитарію	(529)	(397)
Послуги по організації торгівлі та зберіганню ЦП	(429)	-
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(61)	(228)
Витрати на відрядження	(227)	(597)
Послуги зв'язку	(362)	(286)
Послуги банку	(53)	(18)
Нотаріальні послуги	(2 313)	(6)
Страховання державного майна	(385)	(9)
Інші	(1 532)	(1 218)
	(1 121 894)	(14 436)

10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2019 року та 31 грудня 2018 року:

	2019	2018
Поточний податок		
- поточний податок на прибуток	(706)	(503)
Відстрочений податок		
- пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць	(798)	80
	(1 504)	(423)

Звірка витрат по податку

Нижче представлена звірка між витратами з податку на прибуток та бухгалтерським прибутком, помноженим на ставку податку на прибуток, що діяв в Україні в 2019 та 2018 роках:

	2019	2018
Бухгалтерський прибуток до оподаткування	(2 568)	(2 295)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2018 – 18%)	(462)	(413)
Витрати, що не зменшують податкову базу	(1353)	(500)
Прибуток до оподаткування в податковому обліку	(3 921)	(2 795)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2018 – 18%)	(706)	(503)
Витрати (вигоди), що не зменшують податкову базу	(798)	80
Витрати з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки	(1 504)	(423)

Ставка податку на прибуток в 2019 – 18% (2018 – 18%).

Відстрочений податок

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

2019			2018		
Відстрочені	Відстрочені	Звіт про	Відстрочені	Відстрочені	Звіт про

	<i>податкові активи</i>	<i>податкові зобов'язання</i>	<i>прибутки та збитки</i>	<i>податкові активи</i>	<i>податкові зобов'язання</i>	<i>прибутки та збитки</i>
Основні засоби		(241)	(283)	42	-	49
Нематеріальні активи		(513)	(515)	2	-	31
		(754)	(798)	44	-	80

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	2019	2018
Поточні рахунки в національній валюті	145 430	6 206
Депозитні рахунки в національній валюті	0	10
Резерв під знецінення	(1 454)	(62)
	143 976	6 154

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

	2019	2018
Прибуток за звітний період	1 064	1 872
Інший дохід (дооцінка необоротних активів)	1 944	-
Сукупний дохід	3 008	1 872
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 90% у 2019р., норматив відрахувань 90% у 2018р.)	(2 707)	(1 685)
Сплачено до бюджету частину чистого прибутку	-	15 825

13. Кредити

	2019	2018
Кредити фізичних осіб	246 014	334 784
Кредити банків	2 905 702	3 052 610
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг	1 077 876	389
	4 229 592	3 387 783
Резерв під знецінення	(3 000 294)	(3 188 890)
	1 229 298	198 893

До складу кредитів банків на кінець 2019 року входять:

- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 905 702 тис. грн. (31 грудня 2018 року – 3 052 610 тис. грн.).

Резерв під знецінення за кредитами

	<i>Кредити фізичних осіб</i>	<i>Кредити банків</i>	<i>Фінансовий лізинг</i>	<i>Усього</i>
1 січня 2018 року	(48 254)	(3 614 856)	0	(3 663 110)
Витрати за рік	(87 968)	-	(58)	(88 026)
Списання	-	756		756
Використання/сторнування		561 490		561 490

31 грудня 2018 року	(136 222)	(3 052 610)	(58)	(3 188 890)
Витрати за рік		-	(19 223)	(19 223)
Списання	-	1 174		1 174
Використання/сторнування	60 911	145 734		206 645
31 грудня 2019 року	(75 311)	(2 905 702)	(19 281)	(3 000 294)

14. Державні цінні папери

Станом на 31.12.2019 року поточні фінансові інвестиції, а саме: іменні бездокументарні короткострокові дисконтні ОВДП України відсутні.

	2019		2018	
	<i>Сума</i>	<i>Ставка, %</i>	<i>Сума</i>	<i>Ставка, %</i>
ОВДП України	0	0	1 603 945	18
Резерв під знецінення	0		(240)	
	0		1 603 705	

15. Інші активи

	2019	2018
Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу	36 637	0
Податок на прибуток	3 190	3 896
Розрахунки за іншими податками	259	109
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	6	4
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	6 111	8 818
Розрахунки за нарахованими доходами	5 075	1 877
Інша дебіторська заборгованість	2 935	1 828
Резерв під знецінення	(54)	(4)
	54 159	16 528

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

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

З метою реалізації Порядку Установою було затверджено Процедура надання Державною іпотечною установою поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житла у фінансовий лізинг від 29 грудня 2018 р. № 136/2, якою було регламентовано порядок придбання та передачі житла у фінансовий лізинг.

На балансі ДІУ станом на 31.12.2019 року обліковується 40 квартир на загальну суму 36 637 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

Відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складає 3,8%, відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг квартир (житла) для інших громадян України – 15,3%.

За 2019 рік було передано у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту 1085 квартир на загальну суму 1 105 022 тис грн. (Примітка 7).

16. Нематеріальні активи

Первісна вартість

Залишок на 01 січня 2018 року	3 218
- надходження	61
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	3 279
- надходження	566
- вибуття	(3 256)
Залишок на 31 грудня 2019 року	589

Накопичена амортизація

Залишок на 01 січня 2018 року	(2 961)
- амортизаційні відрахування	(264)
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	(3 225)
- амортизаційні відрахування	(31)
- вибуття	3 256
Залишок на 31 грудня 2019 року	-

Чиста балансова вартість

Залишок на 01 січня 2018 року	257
Залишок на 31 грудня 2018 року	54
Залишок на 31 грудня 2019 року	589

Станом на 31.12.2019 року для визначення справедливої вартості нематеріальних активів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ «НОТІНГЕМ», (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року.

Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ.

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

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

Облік нематеріальних активів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

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

В цілому переоцінена вартість нематеріальних активів склала 589 тис. грн.

17. Основні засоби

	<i>Будинки, споруди</i>	<i>Машини та обладнання</i>	<i>Транспортні засоби</i>	<i>Інші основні засоби</i>	<i>Разом</i>
Первісна вартість					
Залишок на 01 січня 2018 року	304	2642	1 867	20	4 833
- надходження	91	968	-	-	1 059
- вибуття	-	-	622	-	622
Залишок на 31 грудня 2018 року	395	3 610	1 245	20	5 270
- надходження	297	1 902	3 335	10	5 544
- вибуття (переоцінка)	(288)	(2 880)	(1 927)	(20)	(5 095)
Залишок на 31 грудня 2019 року	404	2632	2653	10	5 699
Накопичена амортизація					
Залишок на 01 січня 2018 року	(238)	(2 444)	(1 585)	(20)	(4 287)
- амортизаційні відрахування	(33)	(201)	(157)	-	(391)
- вибуття	-	-	497	-	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	(271)	(2 645)	(1 245)	(20)	(4 181)
- амортизаційні відрахування	(17)	(235)	(377)	-	(629)
- вибуття	288	2 880	1 622	20	4 810
Залишок на 31 грудня 2019 року	-	-	-	-	-
Чиста балансова вартість					
Залишок на 01 січня 2018 року	66	198	282	-	546
Залишок на 31 грудня 2018 року	124	965	-	-	1 089
Залишок на 31 грудня 2019 року	404	2 632	2 653	10	5 699

Станом на 31 грудня 2019 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

Станом на 31.12.2019 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ «НОТІНГЕМ», (код ЄДРПОУ 37815572), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 379/17 від 29.04.2017 року.

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

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

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

Облік основних засобів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

В результаті прийняття оцінки вартості основних засобів в кількості 441 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, здійснена дооцінка на суму 1 551 тис. грн., яка відображена у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки.

В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 5 699 тис. грн.

18. Актив з права користування

	2019	2018
Актив з права користування (оренда офісу)	11 984	-
	11 984	-

Установа 1 липня 2019 року 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).

Балансова вартість активу з права користування станом на 31.12.2019 року – 11 984 тис. грн.

Амортизація активу з права користування за 2019 рік – 2 457 тис. грн.

Ставка дисконтування – 19.8% (офіційні статистичні данні НБУ).

Відсотки за орендним зобов'язанням склали 1 256 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2019 рік.

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2019 року – 12 491 тис. грн. (в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 4 514 тис. грн.). Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2018 року – відсутня.

19. Випущені боргові цінні папери

	2019	2018
Облігації, гарантовані державою	3 742 578	3 649 567
	3 742 578	3 649 567

13.12.2019 р. Установою здійснено емісію облігацій серії «Е3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року на загальну суму 1 200 000 тис. грн. відповідно до рішення правління Державної іпотечної установи, оформленого протоколом №443 від 11.12.2019 року. (Примітка 3.2)

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 "В3", "С3", "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 облігації серії "В3", "С3" листопад - грудень 2020 року, серії "D3" грудень 2023 року.

Станом на 31 грудня 2018 року у складі випущених боргових цінних паперів:

- іменні відсоткові облигації серії «Y2» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 999 918 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23 листопада 2012 року № 15010-03/119
- іменні відсоткові облигації серії "B3", "C3", "D3" в кількості 27 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 649 649 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128.

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

- погашено іменні відсоткові облигації серії «Y2» на загальну суму 1 000 000 тис. грн., в кількості 10 000 штук, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 року №15010-03/119;
- виплачений власникам відсотковий дохід по облигаціям серії «Y2» у 2019 році на загальну суму 142 608 тис. грн.;
- виплачений власникам відсотковий дохід по облигаціям серії "B3", "C3", "D3" у 2019 році на загальну суму 411 610 тис. грн.(в т. ч. зараховано заліком зустрічних вимог на суму 120 320 тис. грн.).

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

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

20. Кредити банків

Станом на 31.12.2019 року зобов'язання за кредитами відсутні. Станом на 31.12.2018 року обліковувались зобов'язання за короткостроковим кредитом на загальну суму 490 000 тис. грн. Кредит було отримано на термін до 3 місяців. Кредит було погашено своєчасно та в повному обсязі 27.02.2019 р. У забезпечення зобов'язань за кредитом було надано ОВДП, що належали ДІУ у співвідношенні ліквідаційної вартості забезпечення до кредиту не менше 1.0. Ставка кредитування складала 19% річних.

21. Заборгованість за орендним зобов'язанням

	2019	2018
Заборгованість за орендним зобов'язанням	12 491	-
	12 491	-

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2019 року – 12 491 тис. грн. (в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 4 514 тис. грн.). Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 31.12.2018 року – відсутня. (Примітка 18).

22. Інші зобов'язання

	2019	2018
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	15 057	17 265
Нараховані до сплати відсотки за кредитом	-	1 034
Резерв на оплату відпусток	4 531	2 175
Аванси отримані	3 881	334

23 642

20 961

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 31.12.2019 року статутний капітал Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2018 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 31.12.2019 р. 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 31.12.2019 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2018 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». Станом на 31.12.2019 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн.

Капітал у дооцінках

Станом на 31.12.2019 року капітал у дооцінках Установи становить 1 944 тис. грн.

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

Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2019 року, яка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 «Основні засоби».

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

Резервний фонд

Станом на 31.12.2019 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2018 року – 11 918 тис. грн.). Відповідно до ст.30 Статуту Установи формування резервного фонду здійснюється у розмірі не менш як 5% суми чистого прибутку, який залишається у розпорядженні Установи за результатами звітного періоду після сплати всіх зобов'язань, у тому числі податків, зборів (обов'язкових платежів), строк погашення яких настав. У 2019 році Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2019 року непокритий збиток Установи становить 4 651 674 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року – 4 650 031 тис. грн.) Установа за 2019 рік отримала чистий прибуток 1 064 тис. грн.

Власний капітал

Станом на 31.12.2019 року власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі 2 333 760 тис. грн.(станом на 31.12.2018 року від'ємне значення 2 334 061 тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу пов'язане із прийняттям до застосування МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», відповідно якого резерви визнаються, якщо Установа має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне), що виникло в результаті минулої події, існує висока ймовірність відтоку

економічних вигод для погашення зобов'язання, і сума таких зобов'язань може бути надійно оцінена. Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів». Сума резерву під знецінення фінансових активів станом на 31.12.2019 року складає 3 001 802 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року 3 189 196 тис. грн.)

23. Справедлива вартість

У 2019 році Установа здійснила переоцінку основних засобів та нематеріальних активів, які обліковуються станом на 31.12.2019 року за справедливою вартістю. (Примітка 16,17, 23).

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

24. Додаткова інформація про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До складу статті «Інші надходження» Звіту про рух грошових коштів включено надходження грошових коштів:

- перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду – 23 тис. грн. (2018 – 76 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 1 236 тис. грн. (2018–376 тис. грн.);
- цільове фінансування – отримані від ФСС лікарняні – 691 тис. грн. (2018 – 586 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені – 496 тис. грн. (2018 – 317 тис. грн.).

До складу статті «Інші платежі» Звіту про рух грошових коштів включено:

- сплату внесків профспілковій організації – 1 568 тис. грн. (2018 – 839 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 1 087 тис. грн. (2018 – 2 тис. грн.).

25. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

<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
<i>31 грудня 2018 року</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>

Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6 154	-	6 154
Кредити	42 174	156 719	198 893
Державні цінні папери	1 603 705		1 603 705
Інші активи	16 528	-	16 528
Нематеріальні активи	-	54	54
Основні засоби	-	1 089	1089
Відстрочені податкові активи	-	44	44
Всього активи	1 668 561	157 906	1 826 467
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	999 918	2 649 649	3 649 567
Кредити банків	490 000		490 000
Інші зобов'язання	20 961	-	20 961
Всього зобов'язання	1 510 879	2 649 649	4 160 528

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

26.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

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

- здійснює контроль за процедурами та результатами реалізації заставного майна.

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

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

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

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

26.2. Оренда

В 2019 році діяли договори операційної оренди нерухомості. Строк дії договору оренди приміщення до 30 червня 2019 року закінчився. З 1 липня 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.

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

	<i>31 грудня 2019р</i>	<i>31 грудня 2018р</i>
Менше одного року	1 360	2 721
Від року до п'яти років	18 718	0
	20 078	2 721

З 1 липня 2019 року згідно договору оренди нерухомості (нежиле приміщення) відповідно до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» Установа визнає актив у формі права користування та зобов'язання з оренди на суму 14 441 тис. грн. Строк дії договору оренди приміщення складає 3,5 роки. Відсоткова ставка довгострокового кредитування станом на 01.07.2019 року - 19,8%. (Офіційні статистичні данні НБУ). Примітка 18.

27. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Відносини контролю

Єдиним засновником та власником Установи є Держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи», Відповідно до постанови ДІУ віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України.

Органами управління Установи є наглядова рада і правління. Наглядова рада утворюється Кабінетом Міністрів України. Установа здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії та бюджету Установи.

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

Пов'язані сторони включають:

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

Основний управлінський персонал

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

Загальна сума винагороди основному управлінському персоналу включена до адміністративних витрат та за рік, що закінчився 31 грудня, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

	2019	2018
Оплата праці	9 043	3 149
Матеріальна допомога на оздоровлення	13	0
	9 056	3 149

Кількість співробітників основного управлінського персоналу 6 осіб (за 2018 рік – 5 осіб)

Суб'єкти господарювання, що контролюються державою

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

Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою

Залишки та операції з підприємствами під спільним контролем держави складають:

	2019	2018
Залишки на кінець періоду		
Грошові кошти та їх еквіваленти	143 969	6 150
Державні цінні папери	-	1 603 705
Кредити банків	-	490 000
Випущені боргові цінні папери	2 472 578	2 379 567
Операції протягом 2019 року		
Процентні доходи	177 072	13 162
Доходи від утримання державних цінних паперів	120 817	22 576
Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах	(288 353)	(360 210)
Процентні витрати по кредитах банків	(14 099)	(1 034)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31 грудня 2019 року становлять переплату на суму 6 111 тис. грн. (станом на 31 грудня 2018 року – 8 818 тис. грн.). За 2019 рік ДІУ нарахувала частину чистого прибутку, що підлягав сплаті до державного бюджету, на загальну суму 2 707 тис. грн. Переплата по податку в сумі 6 111 тис. грн. буде врахована у наступних звітних періодах.

В 2018 році нараховано та перераховано частину чистого прибутку до бюджету 1685 тис. грн. (Примітка 12).

Постановою Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 року №1015 були прийняті зміни щодо збільшення нормативу відрахувань частини чистого прибутку до бюджету з 50% до 90% за 2018 рік та 2019 рік. Установа зробила коригування вхідного сальдо Звіту про фінансовий стан в розділі:

Інші активи (розрахунки з бюджетом, переплата частини чистого прибутку) – зменшення на 281 тис. грн.;
Непокритий збиток (прибуток, використаний у звітному періоді, переплата частини чистого прибутку) – зменшення на 281 тис. грн. Відповідні звіти подані до ДФС.

Управління ризиками

27.1. 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.

27.2. 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;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- установлення 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;
- установлення 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:

- застава майнових прав за іпотечними кредитами, наданими первинним кредитором;
- застава цінних паперів;
- застава 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;
- застава 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>	2019	2018
Залишки грошових коштів			
ПАТ КБ «Приват банк»	В	2	74
ПАТ АБ «Укргазбанк»	В	143 404	5 741
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	570	339
		143 976	6 154

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

2019	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	179 463	7 519	3 446	55 586	246 014
- кредити банкам	-	-	-	2 905 702	2 905 702
- фінансовий лізинг	1 076 811	-	1 065	-	1 077 876
2018	<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	261 622	12 051	771	60 340	334 784
- кредити банкам	-	-	-	3 052 610	3 052 610
- фінансовий лізинг	389	-	-	-	389

27.3. 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.

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

2019	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше 3 років	Усього
Фінансові активи	214 281	107 945	109 232	113 885	4 371 102	4 916 445
Грошові кошти	145 430	-	-	-	-	145 430
Кредити	68 851	107 945	109 232	113 885	1 465 400	1 865 313
Інші	-	-	-	-	2 905 702	2 905 702
Фінансові зобов'язання	-	2 458 635	256 565	253 712	3 275 845	6 244 757
Випущені цінні папери	-	2 430 479	251 150	251 150	3 275 845	6 208 624
Інші	-	28 156	5 415	2 562	-	36 133
Усього	214 281	(2 350 690)	(147 333)	(139 827)	1 095 257	(1328 312)
2018	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше 3 років	Усього
Фінансові активи	67 246	1 705 359	3 099	8 006	3 482 452	5 266 161
Грошові кошти	6 206	10	-	-	-	6 216
Кредити	61 040	56 425	3 099	8 006	1 078 856	1 207 425
Державні цінні папери	-	1 648 924	-	-	-	1 648 924
Інші	-	-	-	-	2 403 597	2 403 597
Фінансові зобов'язання	-	1 937 306	2 258 451	79 123	950 776	5 225 655

Випущені цінні папери	-	1 411 211	2 258 451	79 123	950 776	4 699 560
Кредити банків		505 134				505 134
Інші	-	20 961	-	-	-	20 961
Усього	67 246	(231 947)	(2 255 353)	(71 117)	2 531 677	40 506

27.4. 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 31 грудня 2019 року та на 31 грудня 2018 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

	2019		2018	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи				
Грошові кошти	145 430	8	6 216	7
Державні цінні папери	-	-	1 603 945	18
Кредити всього, в т. ч.:	1 323 890		335 173	
Кредити фізичним особам	246 014	14,2	334 784	14,3
Заборгованість за фінансовим лізингом	1 077 876	3,8	389	15,3

Фінансові зобов'язання

Випущені цінні папери	3 742 578	12,3	3 649 567	10,8
Кредити банків	0	0	490 000	19

Валютний ризик

Станом на 31.12.2019 року Установа не здійснює зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

27.5. 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 перевищать 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.

27.6. Юридичні ризики

Юридичні ризики – це наявні або потенційні ризики для діяльності ДПУ, 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.

27.7. 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.

28. Події після звітної дати

В січні 2020 року Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку зареєструвала випуск облігацій ДПУ серії «F3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року (Постанова КМУ України від 18 грудня 2019 р. №1117) на загальну суму 3,7 млрд. гривень (Тимчасове свідоцтво від 14.01.2020 №05/2/2020-Т).

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

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.

На початку 2020 року Установа реалізувала через електронний аукціон власні автомобілі, які ДІУ використовувала більш ніж 10 років, на загальну суму 627 тис. грн.

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

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН»
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	23731031
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	01011, м. Київ, вулиця Гусовського, б 11/11, офіс 3
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0283
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 239/4, дата: 15.02.2011
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2019 по 31.12.2019
8	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	01 - немодифікована
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	відсутній
10	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 1544/CI, дата: 23.01.2020
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 23.01.2020, дата закінчення: 31.03.2020
12	Дата аудиторського звіту	31.03.2020
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	1 150 000,00
14	Текст аудиторського звіту	

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності Державної іпотечної установи (далі - Установа), що складається зі Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2019 р., Звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, Звіту про зміни у власному капіталі та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, а також Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи на 31.12.2019 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні"

від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі - ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі - МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Установи згідно з етичними вимогами та вимогами законодавства, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

Ми не надавали Установі будь-яких послуг, заборонених законодавством.

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

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

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

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

Дебіторська заборгованість за виданими кредитами

Дебіторська заборгованість за виданими кредитами включає заборгованість за майно, передане у фінансову оренду та заборгованість за іпотечними кредитами, які станом на 31.12.2019 р. становлять 1 058 595 тис. грн. та 170 703 тис. грн. відповідно.

Зважаючи на суттєвий вплив вищевказаних операцій на діяльність Установи, в тому числі на формування її доходів, аудиторами було визнано ключовим питання визначення оцінки даних активів в рамках проведення аудиту.

Іпотечне кредитування

Установа класифікує операції з надання іпотечних кредитів як фінансові інструменти та, відповідно до норм МСФЗ, здійснює їх визнання лише у тому випадку, коли вона стає стороною договірних відносин стосовно цих інструментів.

Під час первісного визнання Керівництво Установи оцінює фінансові активи за їх справедливою вартістю з урахуванням прямих витрат на здійснення операції з придбання активу.

У подальшому, Керівництво Установи оцінює дані фінансові активи як такі, що обліковуються за амортизованою собівартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки, ґрунтуючись на характеристиці договірних грошових потоків за фінансовим активом, а також шляхом визначення майбутньої бізнес-моделі управління активом.

Лізингові операції

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

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

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

житла у фінансовий лізинг

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

Відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складає 3,8%.

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

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

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

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

Наші аудиторські процедури щодо оцінки дебіторської заборгованості за договорами іпотечного кредитування та фінансового лізингу включали опитування управлінського персоналу Установи щодо суттєвих припущень, що застосовувалися, оцінку та тестування вхідних даних, аналіз відповідності класифікації операцій та перевірку ефективності внутрішніх контролів, вибірккову оцінку математичної точності розрахунку значень та порівняння результатів із сумами, визнаними у звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2019 р.

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

Резерв під знецінення кредитів, наданих клієнтам

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

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

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

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

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

Випущені боргові цінні папери

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

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

Установа класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що в подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, крім виключень, зазначених у примітці 3.3 "Істотні положення облікової політики" до фінансової звітності. Відповідно, після першочергової оцінки за справедливою вартістю

за мінусом витрат на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на випуск фінансового зобов'язання, випущені боргові цінні папери, в подальшому оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту чи надбавки при випуску та витрат, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки.

Наші аудиторські процедури щодо оцінки випущених боргових цінних паперів включали опитування управлінського персоналу Установи щодо суттєвих припущень, що застосовувалися, оцінку та тестування вхідних даних, оцінку математичної точності розрахунку значень та порівняння результатів із сумами, визнаними у звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2019 р.

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

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ, ЩО СТОСУЄТЬСЯ БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Станом на 31.12.2019 р., чисті активи Установи мають від'ємне значення.

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

Наші аудиторські процедури включали оцінку достовірності припущення Керівництва щодо можливості продовжувати діяльність на безперервній основі, аналіз фінансово-господарської діяльності Установи. Ми обговорили з управлінським персоналом плани виходу Установи з кризової ситуації та вирішення виявлених питань щодо безперервності діяльності. Ключовий управлінський персонал, основний ринок, ключові клієнти залишаються без змін. Установа має підтримку з боку держави, так, зокрема, Установа та Уряд України вжили певних ініціатив та заходів, направлених на покращення фінансових показників діяльності та ліквідності Установи.

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

Це питання розкрито в Примітці 3.2 до фінансової звітності Установи за 2019 рік.

Отже, фінансова звітність Установи за 2019 рік була підготовлена на основі принципу безперервності діяльності.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV, але не є фінансовою звітністю за 2019 рік та нашим звітом аудитора щодо неї.

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

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

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

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

Звіт про управління, наданий управлінським персоналом Установи, узгоджується з фінансовою звітністю Установи за 2019 рік.

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

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

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

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

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

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

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

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

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

Ми підтверджуємо, що наша думка узгоджується з Додатковим звітом до Аудиторського комітету, який нами було підготовлено та надано Тендерному комітету, на який покладено функції Аудиторського комітету.

ІНШІ ПИТАННЯ

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо увагу, що 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 24.04.2020 р.

Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність. Тому 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.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

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

ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН" було затверджено як аудитора Установи за 2019 рік Протоколом № 1 засідання Наглядової ради Державної іпотечної установи від 20.01.2020 р.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 3 роки.

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

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

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

Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних,

спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників діяльності Установи, структури його власності та корпоративного управління, структури та способу фінансування, облікової політики, цілей та стратегії і пов'язаних із ними бізнес-ризиків, оцінки та огляду фінансових результатів. Відповідно до МСА 450 "Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту", нами було розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність в цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також були проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності. Ми провели тестування системи внутрішнього контролю з метою отримання висновків щодо її надійності та дієвості. На нашу думку, система внутрішнього контролю Установи є ефективною для обсягів реалізації товарів та послуг, що надає Установа, для запобігання фактам шахрайства та помилок. Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

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

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Обсяг аудиту визначено нами таким чином, щоб ми могли виконати роботу в достатньому обсязі для висловлення нашої думки щодо фінансової звітності Установи, процесів обліку та засобів контролю, які використовуються Установою, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Установа здійснює свою діяльність.

Ми визначили, що Державна іпотечна установа підлягає обов'язковому аудиту як підприємство, що становить суспільний інтерес, згідно із ЗУ № 996-XIV. При визначенні нашої загальної стратегії аудиту ми враховували значущість статей фінансової звітності, нашу оцінку ризиків за кожною статтею та загальне покриття операцій Установи нашими процедурами, а також ризики, пов'язані з менш суттєвими статтями, які не були включені до загального об'єму нашого аудиту.

Ми визначили, який вид роботи за кожною статтею повинні виконати, щоб мати змогу зробити висновок, чи отримані достатні та прийнятні аудиторські докази для обґрунтування нашої думки щодо фінансової звітності Установи в цілому.

У сукупності об'єм аудиту покриває більше ніж 70% загальної вартості активів. Це забезпечило нам докази, необхідні для того, щоб висловити думку щодо фінансової звітності Установи в цілому.

Аудит не гарантує виявлення всіх суттєвих викривлень через такі фактори, як використання суджень, тестувань, обмеження, властиві внутрішньому контролю, а також через те, що більшість доказів, доступних аудитору, є скоріш переконливими, ніж остаточними.

Властиві обмеження аудиту створюють невід'ємний ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансових звітів не будуть виявлені, навіть за належного планування і здійснення аудиту відповідно до МСА.

Ми отримали обґрунтовану впевненість про відсутність суттєвих викривлень у фінансових звітах Установи.

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

Ключовий партнер з аудиту Воят Олександр Сергійович

ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН"

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

Номер реєстрації в Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності - 0283

"31" березня 2020 р.

XVI. Твердження щодо річної інформації

Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, річна фінансова звітність за 2019 рік 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.

Річна фінансова звітність за 2019 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан Установи разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими вони стикаються у своїй господарській діяльності

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

Прізвище, ім'я, по батькові фізичних осіб або найменування юридичних осіб, що є сторонами договору та/або правочину	Дата укладення договору та дата набрання чинності ним та/або дата вчинення правочину	Предмет договору та/або правочину	Ціна договору та/або правочину	Строк дії договору та/або правочину
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 11.12.2019. Дата набрання чинності договором: 13.12.2019. Дата вчинення правочину: 13.12.2019	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	1200 000 0000	державна гарантія та відповідно зобов'язання із договору про погашення заборгованості Емітента перед державою за виконання гарантійних зобов'язань забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 (десяти)
Опис:				
Відповідно до предмету договору Емітент вживає заходів щодо недопущення заборгованості (сум невідшкодованих витрат та невнесеної плати за державну гарантію), а у разі її виникнення погашає її відповідно до умов договору.				
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 28.12.2019. Дата набрання чинності договором: . Дата вчинення правочину:	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	3 700 000 000	державна гарантія та відповідно зобов'язання із договору про погашення заборгованості Емітента перед державою за виконання гарантійних зобов'язань забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 (десяти)
Опис:				
Відповідно до предмету договору Емітент вживає заходів щодо недопущення заборгованості (сум невідшкодованих витрат та невнесеної плати за державну гарантію), а у разі її виникнення погашає її відповідно до умов договору.				

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

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Вид інформації
1	2	3
11.03.2019	13.03.2019	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
06.12.2019	09.12.2019	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
09.12.2019	09.12.2019	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
11.12.2019	12.12.2019	Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу
28.12.2019	28.12.2019	Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу