

Титульний аркуш

26.04.2019

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Голова правління
(посада)

Камуз Андрій Олександрович
(прізвище та ініціали керівника)

**Проміжна інформація емітента цінних паперів
за 1 квартал 2019 року**

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Державна іпотечна установа
2. Організаційно-правова форма: Державна організація (установа, заклад)
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 33304730
4. Місцезнаходження: 01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 34
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 207-14-14, (044) 207-14-13
6. Адреса електронної пошти: dk@ipoteka.gov.ua
7. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, 804, DR/00001/APA

II. Дані про дату та місце оприлюднення проміжної інформації

Повідомлення розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

www.ipoteka.gov.ua
a/node/2397

(адреса сторінки)

26.04.2019

(дата)

Зміст

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

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

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

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

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

X

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

X

24. Проміжний звіт керівництва

X

25. Твердження щодо проміжної інформації

X

26. Примітки:

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

"Інформація про випуски акцій емітента ", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про вчинення значних правочинів 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", - 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. "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 07.12.2017 № 2246-VIII "Про Державний бюджет України на 2018 рік" (із змінами і доповненнями) оприлюднено: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2246-19>. "Інформація про конвертацію цінних паперів, заміну управителя, керуючого іпотекою (для емітентів іпотечних сертифікатів), трансформацію (перетворення) іпотечних активів (для емітентів іпотечних сертифікатів), зміни в реєстрі забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом (для емітентів іпотечних сертифікатів), іпотечне покриття; заміну фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів (для емітентів іпотечних цінних паперів) " - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є емітентом іпотечних цінних паперів.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Державна іпотечна установа

2. Дата проведення державної реєстрації

28.12.2004

3. Територія (область)

м.Київ

4. Статутний капітал (грн)

23556597119,85

5. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

100

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

0

7. Середня кількість працівників (осіб)

75

8. 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

9. Органи управління підприємства

Відповідно до Статуту Державної іпотечної установи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р №768 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2017 р. №616) органами управління є наглядова рада і правління.

10. Засновники

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

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

0

11. Банки, що обслуговують емітента

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

Публічне акціонерне товариство Акціонерний банк "Укргазбанк"

2) МФО банку

320478

3) поточний рахунок

2650180354

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

-

5) МФО банку

-

6) поточний рахунок

IV. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Державний орган, що видав ліцензію	Дата закінчення дії ліцензії
1	2	3	4	5
Надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту	-	09.10.2014	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	01.01.2100
Опис	Ліцензія від 09.10.2014 року видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.01.2017 року № 163 "Про переоформлення деяким фінансових установам діючих ліцензій, у зв'язку зі звуженням виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню.". Дана ліцензія є безстроковою, дата 01.01.2100 вказана виключно в зв'язку із вимогами програмного забезпечення. Необхідності в продовженні строку її дії не має.			
Надання послуг з фінансового лізингу	-	27.09.2017	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	01.01.2100
Опис	Ліцензія від 27.09.2017 року видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.09.2017 року № 3856 "Про видачу ДЕРЖАВНИЙ ІПОТЕЧНИЙ УСТАНОВІ ліцензії на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів)". Дана ліцензія є безстроковою, дата 01.01.2100 вказана виключно в зв'язку із вимогами програмного забезпечення. Необхідності в продовженні строку її дії не має.			

V. Інформація про посадових осіб емітента

- Посада
Голова правління
- Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи
Камуз Андрій Олександрович
- Ідентифікаційний код юридичної особи
2616213217
- Рік народження
1971
- Освіта
Повна вища, технічна та економічна
- Стаж роботи (років)
23
- Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник голови правління Державної іпотечної установи
- Опис
Протягом звітного періоду зміни не відбулися. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада
Заступник голови правління
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи
Буднік Сегрій Іванович
3. Ідентифікаційний код юридичної особи
2410209651
4. Рік народження
1965
5. Освіта
Повна вища, юридична
6. Стаж роботи (років)
33
7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
Національна поліція України, 40108578, Національна поліція України
8. Опис
Заступник голови правління призначений Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 27.02.2019 №125-р. Дата призначення 12.03.2019, наказ голови правління ДІУ від 11.03.2019 №61-к. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада
Заступник голови правління
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи
Кучевський Віталій Віталійович
3. Ідентифікаційний код юридичної особи
2675402712
4. Рік народження
1973
5. Освіта
Повна вища, економічна
6. Стаж роботи (років)
21
7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
Державна іпотечна установа, 33304730, Радник голови правління з питань залучення інвестицій Державної іпотечної установи.
8. Опис
Протягом звітного періоду зміни не відбулися. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада
Головний бухгалтер
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи
Овчиннікова Леся Олександрівна
3. Ідентифікаційний код юридичної особи
2389905788
4. Рік народження
1965
5. Освіта
Повна вища, економічна
6. Стаж роботи (років)

7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник головного бухгалтера - начальник
відділу бухгалтерського обліку та звітності Державної іпотечної установи.

8. Опис

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

VI. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

1. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток від користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	3649649	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	3649649	X	X
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.02.2014	125000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	25.02.2014	80000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	03.03.2014	75000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2014	25000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.03.2014	300000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.03.2014	100000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії D3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	470000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	05.09.2014	450000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	08.09.2014	450000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії B3 іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням	09.09.2014	100000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії C3	09.09.2014	270000	9,5	15.12.2020

іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням				
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	15.02.2016	200000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії Y2 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	95000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії C3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	656980	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії C3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	252669	10	14.12.2023
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (усього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	90506	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	3740155	X	X
Опис	Інформація відсутня.			

VII. Відомості про цінні папери емітента

2. Інформація про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процентна ставка (у відсотках)	Термін виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.11.2012	275/2/2012	НКЦПФР	UA4000149710	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	14,3	щоквартально	35652100	02.12.2019
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія Y2. Облігації включено до біржового списку (позалістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), облігації розміщувалися шляхом відкритого продажу на території України серед інвесторів - юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів емітентом самостійно (без участі торговця цінними паперами; андеррайтера), через організаторів торгівлі (ПАТ "Фондова біржа "Перспектива", ПАТ "Фондова біржа ПФТС"). Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. У звітному періоді згідно Проспекту емісії здійснено виплату процентного доходу в сумі 35652100,00 грн за 25 відсотковий період. Більш детальну інформацію про облігації серії Y2 ДПУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДПУ на сайті ДПУ (www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospect_28_11_12.pdf , розмір 2,51 MB (2 626 860 bytes), MD5 4E830A369889AAE75E3C5DA0D6643F78) або у газеті Бюлетень Цінні папери України від 29 листопада 2012 р. № 228 (3528).											
27.12.2013	293/2/2013	НКЦПФР	UA4000178438	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9	один раз на півроку	0	12.12.2018
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія A3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 12 грудня 2018 року облігації серії A3 були погашені, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 456 500 000,00 грн. 28.12.2018 до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облігацій. Станом на 31.03.2019 року облігацій серії A3 знаходяться в процесі погашення.											
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA4000178446	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9,5	один раз на півроку	0	18.11.2020

[illegible]

XIII. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

[illegible]

	зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною						
27.12.2013	296/2/2013	UA40001784 61	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
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.						

		Дата	КОДИ
			01.04.2019
Підприємство	Державна іпотечна установа	за ЄДРПОУ	33304730
Територія	м.Київ, Печерський р-н	за КОАТУУ	8038200000
Організаційно-правова форма господарювання	Державна організація (установа, заклад)	за КОПФГ	425
Вид економічної діяльності	Інші види кредитування	за КВЕД	64.92

Середня кількість працівників: 75

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

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.03.2019 р.
Форма №1

		Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	54	46
первісна вартість	1001	3 279	3 279
накопичена амортизація	1002	(3 225)	(3 233)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	1 089	1 254
первісна вартість	1011	5 270	5 492
знос	1012	(4 181)	(4 238)
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
первісна вартість	1016	0	0
знос	1017	(0)	(0)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	198 893	159 384
Відстрочені податкові активи	1045	44	44
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	200 080	160 728
II. Оборотні активи			

Запаси	1100	366	22 112
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	0	0
з бюджетом	1135	13 104	12 995
у тому числі з податку на прибуток	1136	3 896	3 896
з нарахованих доходів	1140	1 877	10 726
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 337	1 062
Поточні фінансові інвестиції	1160	1 603 705	938 599
Гроші та їх еквіваленти	1165	6 154	235 196
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	6 154	235 196
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом II	1195	1 626 543	1 220 690
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	125	125
Баланс	1300	1 826 748	1 381 543

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 355 660	2 355 660
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	11 918	11 918
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-4 649 750	-4 674 582
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-2 333 780	-2 358 612
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			

Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 649 649	2 649 649
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	2 649 649	2 649 649
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	490 000	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	999 918	1 000 000
товари, роботи, послуги	1615	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	0	218
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	6
розрахунками з оплати праці	1630	40	1 354
одержаними авансами	1635	334	281
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	2 175	1 865
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	18 412	86 782
Усього за розділом III	1695	1 510 879	1 090 506
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	1 826 748	1 381 543

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, відображена в розділі "Примітки до річної звітності" цього звіту.

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУКОДИ
01.04.2019
33304730**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)**

за 1 квартал 2019 року

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	22 203	20 625
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	22 203	20 625
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	665	189
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	(9 555)	(8 314)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(930)	(1 278)
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	12 383	11 222
збиток	2195	(0)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	52 024	380

Інші доходи	2240	26 615	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(115 854)	(116 502)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(0)	(0)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(24 832)	(104 900)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	-1 094
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(24 832)	(105 994)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-24 832	-105 994

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	211	217
Витрати на оплату праці	2505	5 445	4 604
Відрахування на соціальні заходи	2510	1 039	1 016
Амортизація	2515	65	155
Інші операційні витрати	2520	3 725	3 600
Разом	2550	10 485	9 592

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

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.04.2019
33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 1 квартал 2019 року

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	10 874	21 518
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	144	393
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	70	82
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	60 510	26 922
Інші надходження	3095	999	7
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(11 291)	(2 099)
Праці	3105	(3 432)	(4 158)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(734)	(1 377)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(1 049)	(9 011)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(0)	(0)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(3 361)	(206)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	52 730	32 071
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	1 649 043	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(931 814)	(209 921)
необоротних активів	3260	(132)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	717 097	-209 921
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(490 000)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(50 785)	(32 152)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(0)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-540 785	-32 152
Чистий рух коштів за звітний період	3400	229 042	-210 002
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	235 196	41 816

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.04.2019
33304730

Звіт про власний капітал

За 1 квартал 2019 року

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2 355 660	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	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	2 355 660	0	0	11 918	-4 649 750	0	-51 608	-2 333 780
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	-24 832	0	0	-24 832
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0

Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	-24 832	0	0	-24 832
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	0	0	11 918	-4 674 582	0	-51 608	-2 358 612

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

**Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних
стандартів фінансової звітності
ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН**

станом на 31 березня 2019

	Примітки	31.03.2019	31.12.2018
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	235 196	6 154
Кредити	13	159 384	198 893
Державні цінні папери	14	938 599	1 603 705
Інші активи	15	47 020	16 809
Нематеріальні активи	16	46	54
Основні засоби	17	1254	1089
Відстрочені податкові активи	10	44	47
Всього активи		1 381 543	1 826 748
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ			
Випущені боргові цінні папери	18	3 649 649	3 649 567
Кредити банків	19	0	490 000
Інші зобов'язання	20	90 506	20 961
Всього зобов'язання		3 740 155	4 160 528
Статутний капітал	21	2 355 660	2 355 660
Вилучений капітал	21	(51 608)	(51 608)
Інші фонди	21	11 918	11 918
Непокритий збиток	21	(4 674 582)	(4 649 750)
Всього капітал		(2 358 612)	(2 333 780)
Всього зобов'язання та капітал		1 381 543	1 826 748

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД

за 1 квартал 2019 року

	Примітки	1 кв.2019	1 кв. 2018
Процентні та аналогічні доходи	4	74 228	21 004
Процентні та аналогічні витрати	5	(115 854)	(116 502)
Резерв під знецінення кредитів	6	26 615	-
Інші доходи	7	665	190
Витрати на персонал	8	(6 484)	(5 621)
Амортизація основних засобів	17	(57)	(91)
Амортизація нематеріальних активів	16	(8)	(64)
Інші витрати	9	(3 937)	(3 816)
Прибуток до оподаткування		(24 832)	(104 900)
Витрати з податку на прибуток	10	0	(1 094)
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК		(24 832)	(105 994)
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		(24 832)	(105 994)

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

за 1 квартал 2019 року

	Приміт ки	Статут ий капітал	Вилучений капітал	Інші фонди	Непокри тий збиток	Разом
31 грудня 2018 року		2 355 660	(51 608)	11 918	(4 649 750)	(2 333 780)
Виправлення помилок		-	-	-	-	-
Інші зміни		-	-	-	-	-
Скоригований залишок на 31.12.2018 року		2 355 660	(51 608)	11 918	(4 649 750)	(2 333 780)
Прибуток за звітний рік		-	-	-	(24 832)	(24 832)
Сукупний дохід за звітний рік	12	-	-	-	(24 832)	(24 832)
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету		-	-	-	-	-
31 березня 2019 року		2 355 660	(51 608)	11 918	(4 674 582)	(2 358 612)

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за 1 квартал 2019 року

	Примітки	1 кв.2019	1 кв.2018
Операційна діяльність			
Надання кредитів		-	-
Погашення кредитів		60 510	26 922
Проценти отримані		10 874	21 518
Платежі постачальникам		(11 291)	(2 099)

Платежі працівникам		(3 432)	(4 158)
Інші надходження	23	1 213	482
Відрахування ЄСВ		(734)	(1 377)
Податки, збори		(1 049)	(8 203)
Інші платежі	23	(1 047)	(206)
Сплачений податок на прибуток		-	(808)
Чистий рух коштів від операційної діяльності		55 044	32 071
Інвестиційна діяльність			
Надходження від погашення державних цінних паперів		1 649 043	-
Витрачання на придбання державних цінних паперів		(931 814)	(209 921)
Витрачання на придбання необоротних активів		(132)	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		717 097	(209 921)
Фінансова діяльність			
Погашення кредиту		(490 000)	-
Проценти сплачені	18	(50 785)	(32 152)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		(540 785)	(32 152)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		231 356	(210 002)
Залишок коштів на початок року	11	6 216	251 818
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	11	237 572	41 816

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О.Овчиннікова

1. Інформація про Установу

Проміжну фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту - Установа) станом на 31 березня 2019 року було випущено 19 квітня 2019 року.

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 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:

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

- о надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
- о надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- о 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 станом на 31.03.2019 року: 75 (станом на 31.12.2018 р. - 88).

?

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

Світова економіка перебуває в зоні високих ризиків. У 1 кварталі 2019 року економічна активність у цілому залишалася слабкою - у річному вимірі індекс виробництва базових галузей знизився на 0.5%. Однак порівняно з початком 2019 року показники майже за всіма видами

діяльності поліпшилися, крім оптової торгівлі та енергетики. Так, прискорилося кумулятивне зростання індексу сільськогосподарського виробництва (до 3.2% р/р), який з січня до травня розраховується виключно за даними тваринництва. Поліпшилися майже всі показники виробництва продукції тваринництва. Найвищими темпами серед усіх видів діяльності у 1 кварталі 2019 року зростали обсяги будівельних робіт (на 16.8%). Зокрема істотно прискорилося зростання обсягів будівництва інженерних споруд (до 36.9% р/р) та нежитлових будівель (до 18.6% р/р), хоча показники житлового будівництва все ще залишалися нижчими ніж показники аналогічного періоду попереднього року (на 9.8% р/р). Прискорення зростання в будівництві зумовлено як значним нарощенням капітальних видатків бюджету, так і реалізацією приватних проєктів, у тому числі капітальними ремонтами на промислових підприємствах. Прискорилося зростання роздрібного товарообороту.

На березневому засіданні з питань монетарної політики Правління НБУ вчергове залишило облікову ставку незмінною на рівні 18.0% річних. За оцінкою Правління НБУ, жорсткі монетарні умови залишаються важливою передумовою для подальшого поступового сповільнення інфляції до цілі 5% у 2020 році. Дохідність гривневих ОВДП у березні також залишалася практично незмінною. Водночас спостерігалось зростання попиту, зокрема він відновився на середньострокові інструменти. Український індекс міжбанківських ставок також практично не змінився, незначно коливаючись в межах коридору ставок НБУ за інструментами постійного доступу близько його нижньої межі. Водночас у відповідь на зниження вартості міжбанківських ресурсів у попередні місяці та послаблення попиту на кредити в умовах низької ділової активності на початок року ставки за кредитами зменшилися. З огляду на значний обсяг ліквідності знизилася ставка і за депозитами домогосподарств в національній валюті. Ситуація на валютному ринку в березні залишалася переважно сприятливою. Висока дохідність гривневих ОВДП також підтримувала приплив іноземних портфельних інвестицій. У першій половині березня 2019 року бізнес активніше продавав іноземну валюту, що зокрема зумовлено завершенням строків сплати річних податків до державного бюджету. Водночас у другій половині березня попит на іноземну валюту зріс, що частково відображало ситуативну купівлю з боку окремих учасників ринку. НБУ зберігав присутність на валютному ринку, здійснюючи операції як із купівлі іноземної валюти, так і з її продажу. За підсумками березня сальдо операцій на МБВР було додатним (162 млн дол.). Середній обмінний курс гривні до долара та євро зміцнився (на 1.1% м/м та 1.4% м/м відповідно). У лютому номінальний ефективний обмінний курс (НЕОК) та реальний ефективний обмінний курс (РЕОК) гривні зміцнилися (на 2.8% м/м) в умовах більшої ревальвації гривні до долара порівняно із більшістю валют країн - ОТП України. У річному вимірі також тривало зміцнення НЕОК та РЕОК гривні (на 10.8% та 16.3% відповідно). Операції НБУ з купівлі іноземної валюти та характерне для перших місяців року зниження обсягів готівки були основними каналами постачання ліквідності. Натомість вилучалася ліквідність через операції уряду (з огляду на сплату квартальних платежів до бюджету) та чисте погашення банками кредитів рефінансування. Через подальше зниження річних темпів зростання готівки в обігу та зменшення залишків на коррахунках банків уповільнилося зростання грошової бази у лютому (до 4.5% р/р). Натомість зростання грошової маси пришвидшилося (до 7.3%) завдяки високим річним темпам приросту гривневих депозитів як корпоративного сектору (10.6%), так і домогосподарств (крім ФОП) - на 15.0% та уповільненням відпливу коштів у іноземну валюту. Така динаміка депозитів відображала подальше зростання заробітних плат, високу дохідність депозитів у національній валюті та збільшення валютних надходжень порівняно з лютим 2019 року. Кредитна активність банків у 1 кварталі 2019 року в цілому залишалася млявою. Збереження високих темпів зростання гривневих кредитів домогосподарств (крім ФОП) компенсувалося їх зменшенням для корпоративного сектору на тлі порівняно слабшої ділової активності на початок 2019 року.

У 1 кварталі 2019 року споживча інфляція сповільнилася до 8.8% р/р у лютому з 9.2% р/р у

січні. Ціни в середньому зросли на 0.5%. Базова інфляція уповільнилася дещо швидше, ніж очікувалося, завдяки суттєвому зміцненню обмінного курсу гривні. Це компенсувало вищі темпи зростання цін на продукти харчування, спричинені переважно тимчасовими чинниками. Базова інфляція в лютому сповільнилася до 7.8% р/р з 8.3% р/р у січні. У місячному вимірі базовий ІСЦ зріс на 0.2%. Передусім сповільнилося зростання цін на непродовольчі товари.

Вплив економічної кризи та політичної нестабільності напередодні виборів в Україні, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни, національна валюта України знецінилась у понад три рази. Все це призвело до того, що кількість діючих банків в Україні починаючи з 01.01.2014 зменшилась на 103 банківські установи і станом на 31.03.2019 року становила 77 діючих банків.

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Проблеми банківської системи мають негативний вплив на показники діяльності Установи. Так, очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку. В умовах банківської кризи Установа, як учасник фінансового ринку, також зазнала негативного впливу на свою діяльність. Так, станом на 31 березня 2019 року, кількість банків-партнерів Установи зменшилась і становила 65 банківських установ. 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:

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

Остаточний результат політичної та економічної ситуації в Україні та її наслідки передбачити вкрай складно, проте вони можуть мати подальший негативний вплив на економіку України та діяльність Установи.

3. Облікова політика

3.1. Основа складання фінансової звітності

Ця проміжна фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості.

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

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

функціонування.

Проміжна фінансова звітність станом на 31.03.2019 року складена на основі відповідних бухгалтерських регістрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

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

Заява про відповідність

Проміжна фінансова звітність Установи станом на 31.03.2019 року складена у відповідності з МСФЗ в редакції Ради МСФЗ.

Подання фінансової звітності

Установа подає звіт про фінансовий стан в загальному порядку ліквідності. Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань з відображенням нетто-суми в звіті про фінансовий стан здійснюється тоді, і тільки тоді, коли існує юридично закріплене право провести взаємозалік визнаних сум і намір провести розрахунки на нетто-основі, або реалізувати актив одночасно з урегулюванням зобов'язання. Взаємозалік доходів і витрат у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід буде здійснюватися тільки тоді, коли це вимагається або дозволяється стандартом фінансової звітності або інтерпретацією, про що зазначено в обліковій політиці Установи.

Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Проміжна фінансова звітність станом на 31.03.2019 року підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

Проміжна фінансова звітність станом на 31.03.2019 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи.

3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

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

Припущення про безперервність діяльності

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

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

1. Здійснення зовнішніх запозичень для впровадження Інвестиційного проекту "Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу" (далі - Інвестпроект). Бюджетом на 2019 рік передбачено надходження перших траншів запозичення у обсязі 72,42 млн. EURO, або її еквіваленту, (орієнтовно 2,426 млрд. грн.) під 4,5% річних та спрямування їх для придбання житла та фінансування його будівництва. Бюджетом передбачені доходи від реалізації Інвестпроекту на загальну суму 163,85 млн. грн. та витрати на загальну суму 37,1 млн. гривень.

2. Здійсненням випуску та розміщення цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року на загальну номінальну вартість 5,0 млрд. грн. (ставка запозичення 18% річних).

Загалом бюджетом на 2019 рік передбачено збільшення активів ДІУ на кінець планового періоду на 8,026 млрд. гривень, враховуючи здійснення погашення раніше випущених облігацій серії Y2 із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2012 року на 1,0 млрд. гривень.

У 2019 році Установа запланувала спрямування власних та залучених коштів на фінансування статутної діяльності та накопичення достатньої кількості фінансових ресурсів на погашення в грудні 2019 року облігацій, на загальну номінальну вартість 1 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:

- о 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)

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

- о 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 інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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

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

(5) Метод ефективного відсотка

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

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

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

(6) Прибутки та збитки

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

" він є частиною відносин хеджування;

" він є інвестицією в інструмент власного капіталу, а Установа прийняла рішення враховувати прибутки та збитки за такою інвестицією у складі іншого сукупного доходу;

" він є фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток;

" він є фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за амортизованою собівартістю та

не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку в момент припинення визнання фінансового активу, його перекласифікації, у процесі амортизації або для визнання прибутку або збитку від зменшення корисності.

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

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

" сума зміни справедливої вартості фінансового зобов'язання, обумовлена змінами кредитного ризику за таким зобов'язанням, відображається в іншому сукупному доході;

" залишок суми зміни справедливої вартості зобов'язання відображається в прибутку або збитку.

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

(7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

(8) Оренда

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

(i) Установа як орендар

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

(ii) Установа як орендодавець

Договори оренди, за якими у Установи залишаються практично всі ризики і вигоди від

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

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".

(11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

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

Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої

амортизації та накопичених збитків від знецінення.

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

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

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

(12) Знецінення нефінансових активів

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічну перевірку активу на знецінення, Установа проводить оцінку суми очікуваного відшкодування. Сума очікуваного відшкодування є більшою з наступних величин: справедливої вартості активу або підрозділу, що генерує грошові потоки, за вирахуванням витрат на 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 кожен 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 кожен дату складання звіту про фінансовий стан і визнаються в тій мірі, в якій стає ймовірним, що майбутній оподатковуваний прибуток дозволить відшкодувати відстрочені податкові активи.

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

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

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

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

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

(16) Звітність за сегментами

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

(1) Умовні зобов'язання і активи

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

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

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. При переході на МСФО 16 Установа як орендар не

застосовувала єдину модель обліку оренди, так як строк оренди не перевищує 12 місяців (параграф 5 МСФЗ 16). Установа визнаватиме орендні платежі як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди в 2019 році.

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).

КТМФЗ (IFRIC) 23 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 КТМФЗ (IFRIC) 23 при наявності невизначеності в відображенні податку на прибуток. Установа повинний 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. В даний час Установа проводить оцінку того, як роз'яснення вплине на його фінансову звітність.

Поправки до МСБО (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. Наразі Установа оцінює вплив змін, на фінансову звітність.

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, МСБО (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. Наразі Установа оцінює вплив змін, на фінансову звітність.

Очікується, що нові стандарти і роз'яснення не будуть мати значного впливу на діяльність Установи.

4. Процентні та аналогічні доходи

1 кв.2019 1 кв.2018

Проценти за кредитами фізичним особам 10 742 12 131

Проценти за фінансовим лізингом 14 -

Проценти за державними цінними паперами 52 024 380

Проценти за строковими депозитами - 8 449

Проценти за залишками на поточних рахунках 11 447 44

74 227 21 004

5. Процентні та аналогічні витрати

1 кв.2019 1 кв.2018

Проценти за випущеними борговими цінними паперами (101 755) (116 502)

Проценти за кредитами банків (14 099) -

(115 854) (116 502)

6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

1 кв.2019 1 кв.2018

Кредити фізичним особам 12 901 -

Кредити банкам 15 931 -

Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг 3
-

Поточні рахунки в національній валюті (2 314)-

Державні цінні папери 100 -

Інша дебіторська заборгованість (6) -

26 615 -

7. Інші доходи

1 кв.2019 1 кв.2018

Штрафи та пені 560 126

Інші 105 64

665 190

8. Витрати на персонал

1 кв.2019 1 кв.2018

Оплата праці персоналу (5291) (4 420)

Резерв відпусток (188) (226)

Відрахування ЄСВ (1005) (975)

(6 484)(5 621)

9. Інші витрати

1 кв.2019 1 кв.2018

Витрати на обслуговування іпотечних кредитів (296) (866)

Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання (1 360)(1 075)

Аудиторські послуги (1 000)-

Відрахування профспілковій організації (218) (179)

Судовий збір (202) (583)

Плата за надання державних гарантій (25) (25)

Матеріальні витрати (211) (217)

Послуги депозитарію (70) (86)

Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт(10) (153)

Витрати на відрядження (11) (198)

Послуги зв'язку (74) (83)

Послуги банку (8) (6)

Нотаріальні послуги (1) (1)

Інші (451) (344)

(3 937)(3 816)

10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток станом на 31 березня 2019 року та 31 березня 2018 року:

1 кв.2019 1 кв.2018

Поточний податок

- поточний податок на прибуток - (1094)

- (3 218)

Обліковою політикою ДІУ передбачено проведення відстрочених податкових активів та зобовязань 1 раз на рік (перед складанням річної фінансової звітності). У Звіті про сукупний дохід за 1 квартал 2019 року витрат з податку на прибуток не відображено. За 1 квартал 2019 року отримано від'ємний фінансовий результат 24832 тис.грн.(за 1 квартал 2018 року - від'ємний результат 104 900 тис.грн., податок на прибуток - 1094 тис.грн.)

Ефективна ставка податку на прибуток в 2019 - 18% (2018 - 18%).

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

31.03.2019 31.12.2018

Поточні рахунки в національній валюті 237 572 6 206

Депозитні рахунки в національній валюті 0 10

Резерв під знецінення (2 376)(62)

235 196 6 154

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

31.03.2019 31.12.2018

Прибуток за звітний період (24 832) (105 994)

Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 75%) - (3 689)

Сплачено до бюджету частину чистого прибутку- 5 322

13. Кредити

31.03.2019 31.12.2018

Кредити фізичних осіб 282 411 334 784

Кредити банків 3 036 679 3 052 610

Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг 349
389

3 319 439 3 387 783

Резерв під знецінення (3 160 055) (3 188 890)

159 384 198 893

До складу кредитів банків станом на 31.03.2019 року входять:

о розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 3 036 679 тис. грн. (31 грудня 2018 року - 3 052 610 тис. грн.).

Резерв під знецінення за кредитами

Кредити фізичних осіб	Кредити банків	Фінансовий лізинг	Усього
31 грудня 2018 року (136 222)	(3 052 610)	(58)	(3 188 890)
Витрати за 1 квартал 2019 року	-	-	-

Списання - - - -

Використання/сторнування 12901 15 931 3 28 835

31 березня 2019 року (123 321) (3 036 679) (55) (3 160 055)

14. Державні цінні папери

Державні цінні папери станом на 31.03.2019 року представлені як поточні фінансові інвестиції на загальну суму 938 740 тис. грн., а саме:

о іменні бездокументарні короткострокові дисконтні ОВДП України, міжнародний ідентифікаційний номер UA4000203228, UA4000201388, UA4000203640 загальною вартістю 938 740 тис. грн., в кількості 962 610 штук, номінальною вартістю 1 тис. грн. кожна, емітовані Міністерством фінансів України. Термін погашення 2 квартал 2019 року.

31.03.2019 31.12.2018

Сума Ставка, % Сума Ставка, %

ОВДП України 938 740 19 1 603 945 18

Резерв під знецінення (141) (240)

938 599 1 603 705

15. Інші активи

31.03.2019 31.12.2018

Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу 21 862 0

Податок на прибуток 3 896 3 896

Розрахунки з банками за обслуговування кредитів 3 4

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку 9 099 9 099

Розрахунки за нарахованими доходами 10 726 1 877

Інша дебіторська заборгованість 1 443 1 937

Резерв під знецінення (10) (4)

47 019 16 809

16. Нематеріальні активи

Первісна вартість

Залишок на 31 грудня 2018 року 3 279

- надходження -

- вибуття -

Залишок на 31 березня 2019 року 3 279

Накопичена амортизація

Залишок на 31 грудня 2018 року (3 225)

- амортизаційні відрахування(8)

- вибуття -

Залишок на 31 березня 2019 року (3 233)

Чиста балансова вартість

Залишок на 31 грудня 2018 року 54

Залишок на 31 березня 2019 року 46

17. Основні засоби

Будинки, споруди Разом	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби
---------------------------	----------------------	--------------------	---------------------

Первісна вартість

Залишок на 31.12.2018 року	395	3 610	1 245	20	5270
----------------------------	-----	-------	-------	----	------

- надходження	-	222	-	222	
---------------	---	-----	---	-----	--

- вибуття	-	-	-	-	-
-----------	---	---	---	---	---

Залишок на 31.03.2019 року	395	3 610	1 467	20	5492
----------------------------	-----	-------	-------	----	------

Накопичена амортизація

Залишок на 31.03.2018 року	(271)	(2 645)	(1 245)	(20)	(4 181)
----------------------------	-------	---------	---------	------	---------

- амортизаційні відрахування	(4)	(49)	(4)	-	(57)
------------------------------	-----	------	-----	---	------

- вибуття	-	-	-	-	-
-----------	---	---	---	---	---

Залишок на 31.03.2019 року(275) (2 694)(1 249)(20) (4 238)

Чиста балансова вартість

Залишок на 31.03.2018 року124 965 0 - 1 089

Залишок на 31.03.2019 року120 916 218 - 1254

Станом на 31 березня 2018 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

18. Випущені боргові цінні папери

31.03.2019 31.12.2018

Облігації, гарантовані державою 3 649 649 3 649 567

3 649 649 3 649 567

Станом на 31 березня 2019 року у складі випущених боргових цінних паперів:

- іменні відсоткові облігації серії "Y2" в кількості 1000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 000 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23 листопада 2012 року № 15010-03/119. Термін погашення грудень 2019 року.

- іменні відсоткові облігації 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.

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

- іменні відсоткові облігації серії "Y2" в кількості 1000 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 облігації 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.

Станом на 31.03.2019 року непокритий збиток Установи становить 4 674 582 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року - 4 649 750 тис. грн.)

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Максимальний можливий розмір зобов'язань за борговими цінними паперами, крім гарантованих державою, складає (4 674 582) тис. грн. (31 грудня 2018 року - (4 649 750) тис. грн.), за борговими цінними паперами, гарантованими державою - без обмежень.

19. Кредити банків

Станом на 31.03.2019 року зобов'язання за кредитом відсутні. Станом на 31.12.2018 року обліковувались зобов'язання за короткостроковим кредитом на загальну суму 490 000 тис. грн. Кредит було надано 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 належать ДІУ у співвідношенні ліквідаційної вартості забезпечення до кредиту не менше 1.0. Ставка кредитування складала 19% річних.

20. Інші зобов'язання

31.03.2019	31.12.2018
------------	------------

Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	83 286 17 265
--	---------------

Нараховані до сплати відсотки за кредитом	-	1 034
---	---	-------

Розрахунки за договорами купівлі продажу житла у фінансовий лізинг	3 388	-
--	-------	---

Резерв на оплату відпусток	1 865	2 175
----------------------------	-------	-------

Аванси отримані	281	334
-----------------	-----	-----

Інше	1 686	153
------	-------	-----

	90 506	20 961
--	--------	--------

21. Випущений капітал та фонди

Статутний капітал

Статутний капітал (zareestrovaniy kapital) 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 березня 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.

Вилучений капітал

Станом на 31 березня 2019 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2018 року - 51 608 тис. грн.).

Виконуючи відповідні рішення Кабінету Міністрів України, Установа здійснювала операції з придбання за рахунок збільшення капіталу та наступної безоплатної передачі квартир.

Станом на 31 березня 2019 року на балансі Установи обліковується 125 квартир первісною вартістю 44825 тис. грн. В зв'язку з тим, що квартири будуть безоплатно передані третім особам, чиста вартість реалізації квартир дорівнює нулю. Відповідно Установою був нарахований резерв під знецінення у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

Резервний фонд

Станом на 31 березня 2019 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2018 року - 11 918 тис. грн.). Відповідно до 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. Протягом 1 кварталу 2019 року Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.03.2019 року непокритий збиток Установи становить 4 674 582 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року - 4 649 750 тис. грн.)

22. Справедлива вартість

Протягом 1 кварталу 2019 та 2018 Установа не володіла активами та зобов'язаннями, що обліковуються за справедливою вартістю.

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

23. Додаткова інформація про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До складу статті "Інші надходження" Звіту про рух грошових коштів станом за 1 квартал 2019

року включено надходження грошових коштів на загальну суму 1 213 тис.грн. із них :

- повернення помилково сплачених грошових коштів - 999 тис. грн. (1 кв.2018 -7 тис. грн.);
- цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 144 тис. грн. (1 кв.2018 - 393 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені - 70 тис. грн. (1 кв.2018 - 82 тис. грн.);

До складу статті "Інші платежі" Звіту про рух грошових коштів станом за 1 квартал 2019 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 1 047 тис.грн. із них :

- сплату внесків профспілковій організації - 132 тис. грн. (1 кв.2018 - 194 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів - 915 тис. грн. (1 кв.2018 - 12 тис. грн.)

24. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

31 березня 2019 року Менше

12 місяців Більше

12 місяців Всього

Активи

Грошові кошти та їх еквіваленти 235 196 - 235 196

Кредити - 159 384 159 384

Державні цінні папери 938 599 938 599

Інші активи 47 019 - 47 019

Нематеріальні активи - 46 46

Основні засоби - 1 254 1 254

Відстрочені податкові активи - 44 44

Всього активи 1 220 814 160 728 1 381 543

Зобов'язання

Випущені боргові цінні папери 1000 000 2 649 649 3 649 649

Кредити банків	-	-	-
Інші зобов'язання	90 506 -	90 506	
Всього зобов'язання	1 090 506	2 649 649	3 740 155

31 грудня 2018 року Менше

12 місяців Більше

12 місяців Всього

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	16 809 -	16 809	
Нематеріальні активи	-	54	54
Основні засоби	-	1 089	1 089
Відстрочені податкові активи	-	44	44
Всього активи	1 668 842	157 906	1 826 748

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

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

24.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

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

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

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

чи предмет застави та погашення заборгованості.

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

?

24.2. Оренда

Установа уклала договори операційної оренди нерухомості та обладнання. Строк дії договору оренди обладнання складає менше року з можливістю їх продовження. Строк дії договору оренди приміщення станом на 31 березня 2019 року складає 0,5 роки з можливістю його продовження. При укладенні цих договорів на Установу не накладались будь-які обмеження.

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

31 березня 2019 р 31 грудня 2018 р

Менше одного року 1 360 2 721

Від року до п'яти років 0 0

1 360 2 721

25. 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 17 липня 2009 року № 768 "Про Державну іпотечну установу".

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

Кабінет Міністрів України має суттєвий вплив на Установу та на всі контрольовані державою

підприємства, які вважаються пов'язаними сторонами.

Пов'язані сторони включають:

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

Основний управлінський персонал

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

Загальна сума винагороди основному управлінському персоналу включена до адміністративних витрат за 1 квартал 2019 року та за аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

31.03.2019	31.03.2018
------------	------------

Оплата праці	1 238 787
--------------	-----------

Матеріальна допомога на оздоровлення	0	0
--------------------------------------	---	---

	1 238 787
--	-----------

Кількість співробітників основного управлінського персоналу - 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, 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:

31.03.2019	31.03.2018
------------	------------

Залишки на кінець періду

Грошові кошти та їх еквіваленти

Державні цінні папери 235 193

938 599 41 815

210 301

Кредити банків - -

Випущені боргові цінні папери 2 379 649 2 872 600

Операції протягом кварталу

Процентні доходи 11 447 8 493

Проценти за державними цінними паперами 52 024 380

Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах (71 924) (76 622)

Процентні витрати по кредитах банків (14 099) -

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Станом на 31.03.2019 року частина чистого прибутку не нараховувалась та не виплачувалась в бюджет.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31 грудня 2018 року становлять переплату на суму 9 099 тис. грн. (31 грудня 2017 року - до сплати 5 322 тис. грн.). За 2018 рік ДІУ перерахувала частину чистого прибутку, що підлягав сплаті до державного бюджету, на загальну суму 15 825 тис. грн. Переплата по податку в сумі 9 099 тис. грн. буде врахована у наступних звітних періодах.

В 2018 році нараховано частину чистого прибутку, що перерахована до бюджету 1 404 тис. грн. (Примітка 12).

?

26. Управління ризиками

26.1. Введення

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 та 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

Система управління базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає наступні компоненти:

- " контрольне середовище;
- " оцінка ризиків;
- " контрольні процедури;
- " інформація та комунікація;
- " процедури моніторингу.

Контрольне середовище - це сукупність стандартів та процедур, що становить систему управління ризиками в Установі.

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.

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 негативно 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 та 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. 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.

Структура управління ризиками

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.

Якість здійснення контролю за ризиками залежить від правильного підбору кадрів. Чисельність працівників має бути достатньою для своєчасного виконання всіх операцій, крім того працівники повинні мати необхідну для цього кваліфікацію і досвід. Діяльність з управління ризиками в Установі здійснюється через організаційну структуру, яка періодично уточнюється та вдосконалюється, враховуючи зміни ситуації та середовища.

Організаційна структура Установи визначається відповідно до: розміру і складності бізнес-процесів, видів ризиків, що приймаються, та суттєвості можливих негативних наслідків. Процес управління ризиками в Установі охоплює всі її структурні рівні: від управлінського - до рівня, на якому безпосередньо приймаються та/або генеруються ризики.

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, Тендерному комітету тощо.

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 документів 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.

26.2. 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 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, лізінгоодержувачі - 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 зворотнє відступлення набутих Установою майнових прав. Крім того, Стандартами Установи встановлено, що обов'язковою умовою при здійсненні операцій рефінансування є зобов'язання первинного кредитора щодо зворотного набуття ним прав вимоги за іпотечними кредитами при закінченні строку рефінансування первинного кредитора, та щодо заміни або зворотного набуття на вимогу Установи прав вимоги за іпотечними кредитами, які перестали відповідати вимогам Стандартів.

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

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

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

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

- " застava майнових прав за іпотечними кредитами, наданими первинним кредитором;
- " застava цінних паперів;
- " застava нерухомого майна (у тому числі об'єктів незавершеного будівництва), право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- " заставні, предметом іпотеки за якими є нерухоме майно, право власності на яке, а також обтяження іпотекою якого, зареєстровані у Державному реєстрі речових прав;

" 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.

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

Назва фінансової установи Міжнародний кредитний рейтинг 31.03.2019 31.12.2018

Залишки грошових коштів

ПАТ КБ "Приват банк"	B- (Fitch)	0	74
ПАТ АБ "Укргазбанк"	Не визначений	235 073	5 741
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	123	339
		235 196	6 154

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

1 квартал 2019	Менше 30 днів	Від 30 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше	90
днів Усього					

Кредити

- кредити фізичним особам	209 440	10 072 2502	60 901 282 915
- кредити банкам	-	-	3 036 679 3 036 679
- фінансовий лізинг	368	-	- 368

2018	Менше 30 днів	Від 30 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше	90	днів
Усього						

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

26.3. 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.

26.4. 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 на ринку нерухомості;
- " 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 березня 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.

31.03.2019		31.12.2018	
Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи			
Грошові кошти	237 572	17,5	6 216 7
Державні цінні папери	938 740	19	1 603 945 18
Кредити	3 319 439	2,3	3 387 783 2,3
Фінансові зобов'язання			
Випущені цінні папери	3 649 649	10,8	3 649 567 10,8
Кредити банків	0 0	490 000	19

Валютний ризик

Станом на 31 березня 2019 року Установа не здійснює зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

26.5. Операційні ризики

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

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

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

Операційні ризики поділено на Внутрішні та Зовнішні.

Внутрішні, це:

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

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

Зовнішні, це:

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

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

Основні заходи з управління операційними ризиками містять:

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

26.6. Юридичні ризики

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- " ризики відповідності законодавству;
- " ризики судової практики.

Основні заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

26.7. 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.

27. Події після звітної дати

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

IV. Висновок про огляд проміжної фінансової звітності

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "АКТИВ-АУДИТ"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	30785437
3	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	03680 Україна м. Київ, вул. Миколи Гринченка, 4
4	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	2315
5	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 349/4, дата: 28.09.2017
6	Звітний період, за який проведено огляд проміжної фінансової звітності	з 01.01.2019 по 31.03.2019
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	01 - немодифікована
9	Номер та дата договору на проведення огляду	номер: 35, дата: 22.04.2019
10	Дата початку та дата закінчення огляду	дата початку: 22.04.2019, дата закінчення: 25.04.2019
11	Дата звіту щодо огляду проміжної фінансової звітності	25.04.2019
12	Розмір винагороди за проведення огляду проміжної фінансової звітності, грн	170 000,00
13	Текст висновку про огляд проміжної фінансової звітності	

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО ПРАКТИКУЮЧОГО ФАХІВЦЯ
 незалежної Аудиторської фірми "АКТИВ-АУДИТ"
 щодо огляду проміжної фінансової звітності
 ДЕРЖАВНОЇ ІПОТЕЧНОЇ УСТАНОВИ
 станом на кінець дня 31 березня 2019 року.

Цей звіт незалежного практикуючого фахівця адресується :

- Наглядовій раді та правлінню ДЕРЖАВНОЇ ІПОТЕЧНОЇ УСТАНОВИ
- Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.
- Всім іншим можливим користувачам проміжної фінансової звітності ДЕРЖАВНОЇ ІПОТЕЧНОЇ УСТАНОВИ

Звіт щодо проміжної фінансової звітності

Ми провели огляд проміжної фінансової звітності ДЕРЖАВНОЇ ІПОТЕЧНОЇ УСТАНОВИ (надалі – Установа) станом на кінець дня 31.03.2019 р. у складі Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на кінець дня 31.03.2019 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 1 квартал 2019 року, Звіту про рух грошових коштів за 1 квартал 2019 року, Звіту про

власний капітал за 1 квартал 2019 року, а також зі стислого викладу суттєвих принципів облікової політики та інших приміток (надалі разом – «проміжна фінансова звітність»).

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за 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.

Відповідальність аудиторської фірми

Нашою відповідальністю є формування висновку щодо фінансової звітності, яка додається. Ми провели огляд відповідно до Міжнародного стандарту завдання з огляду («МСЗО») 2400 (переглянутий) «Завдання з огляду історичної фінансової звітності». Крім цього, ми керувались вимогами Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, що затверджене Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.12.2013р. № 2826.

МСЗО 2400 (переглянутий) вимагає від нас дійти висновку, чи привернуло нашу увагу щось, що дало би підстави вважати, що фінансова звітність в цілому не складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до застосовної концептуальної основи фінансового звітування.

Цей стандарт також вимагає від нас дотримання відповідних етичних вимог. Огляд фінансової звітності згідно з МСЗО 2400 (переглянутий) є завданням з надання обмеженої впевненості. Практикуючий фахівець виконує процедури, що полягають переважно у розпитуванні управлінського персоналу та, якщо це доречно, інших осіб суб'єкта господарювання, а також у застосуванні аналітичних процедур, та оцінює отримані докази.

Процедури, що виконуються під час огляду, є значно меншими за обсяг процедури, які виконуються під час аудиту, що проводиться відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Відповідно ми не висловлюємо аудиторську думку щодо цієї фінансової звітності.

Висновок

При виконанні огляду нашої уваги не привернув жодний факт, який дає нам підстави вважати, що проміжна фінансова звітність, яка додається, не відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ДЕРЖАВНОЇ ІПОТЕЧНОЇ УСТАНОВИ на 31.03.2019 року, його фінансові результати, які закінчились на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Припущення щодо безперервності діяльності

Аудитори звертають увагу на власний капітал Установи, який станом на 31.03.2019 року має від'ємне значення. Ці обставини свідчать, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Наші аудиторські процедури включали оцінку достовірності припущення Керівництва, щодо можливості продовжувати діяльність на безперервній основі та аналіз фінансово-господарської діяльності Установи.

Керівництво вважає, що надана проміжна фінансова звітність підготовлена на основі припущення, що Установа здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі, є обґрунтованою, оскільки Установа та уряд України вжили певних ініціатив, направлених на покращення фінансових показників діяльності та ліквідності Установи.

Дане питання в повному обсязі розкрито в Примітці 3.2 до проміжної фінансової звітності Установи станом на 31.03.2019 року.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Додаток:

- Проміжна фінансова звітність Установи станом на 31.03.2019 року.

Підписано від імені аудиторської фірми Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «АКТИВ-АУДИТ» (номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розділи «Суб'єкти аудиторської діяльності», «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності», «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» - 2315)

Директор

номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів

аудиторської діяльності (розділ "Аудитори") - 100062 В. М. Мніщенко

Партнер завдання з аудиту

Аудитор

Т. Г. Пілюгіна

номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів

аудиторської діяльності (розділ "Аудитори") - 100070

25 квітня 2019 року

м. Київ, вул. Генерала Наумова, 23-б

XV. Проміжний звіт керівництва

Проміжний звіт керівництва

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

Виконання доходної частини бюджету ДІУ

За I квартал 2019 року доходи ДІУ склали 101 507 тис. грн. при тому, що за аналогічний період минулого року доходи Державної іпотечної установи склали 21 194 тисячі гривень. Зростання обсягу доходів в звітному періоді в порівнянні з аналогічним періодом минулого року складає 4,8 рази або на 80 313 тис. грн. (за рахунок операцій з ОВДП та розформування резерву знецінення активів).

Фактичний обсяг доходів отриманих ДІУ за підсумками I кварталу 2019 року складає 53% планового показника, визначеного бюджетом Установи (192 520 тис. грн. - план на I квартал 2019). У складі планового показника враховано 100 000 тис. грн. - дохід від передачі нерухомості у фінансовий лізинг, який фактично неотриманий у звітному періоді оскільки перші договори фінансового лізингу, в частині реалізації нової програми "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", були укладені в квітні 2019 року. За вирахуванням вищезазначеної статті доходів, виконання доходної частини Бюджету ДІУ за I квартал 2019 року складає 110%.

Доходи ДІУ, отримані за підсумками I кварталу 2019 року складаються з:

1. Чистого процентного доходу в розмірі 22 203 тис. грн. (54% планового показника). Чистий процентний дохід включає в себе:

- процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу - 10 756 тис. грн. (106 % планового показника), що на 586 тис. грн. більше ніж передбачено бюджетом ДІУ на I квартал 2019 року;
- процентний дохід від розміщення грошових коштів на строкових депозитах та поточних рахунках -11 447 тис. грн. (37% планового показника, план 30 810 тис. грн.). Суттєве відхилення фактичних показників від планових пояснюється тим, що тимчасово вільні фінансові ресурси, з метою підвищення доходності були інвестовані Установою в короткострокові державні цінні папери (ОВДП).

2. Операційного доходу в розмірі 79 304 тис. грн. (52% планового показника).

У складі планового показника операційного доходу враховано 100 000 тис. грн. - дохід від передачі нерухомості у фінансовий лізинг, який фактично не отриманий у звітному періоді оскільки перші договори фінансового лізингу, в частині реалізації нової програми "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", були укладені в квітні 2019 року. За вирахуванням вищезазначеної статті доходів, виконання Бюджету по статті "операційний дохід" складає 154%. Перевиконання планового показника на 27 765 тис. грн. виникло в результаті розформування резерву під знецінення кредитів на суму 26 615 тис. грн. та отримання доходу від операцій з ОВДП на 3 101 тис. грн. або на 6% більше, ніж було передбачено Бюджетом.

Операційні доходи ДІУ складаються з:

- доходи від операцій з ОВДП - 52 024 тис. грн. (106% планового показника);
- дохід від розформування резерву під знецінення кредитів - 26 615 тис. грн. (виник в результаті зменшення заборгованості за кредитним портфелем, за якою було нараховано резерв під знецінення кредитів);
- доходи від штрафів, пені, неустойки та іншими нарахуваннями на підставі рішень суду - 585 тис. грн. (84% планового показника);
- інші доходи від операційної діяльності - 80 тис. грн., що на 30 тис. грн. більше ніж було заплановано (160% планового показника).

Бюджетом було передбачено також доходи за статтями: "дохід від передачі об'єкта нерухомості

у фінансовий лізинг" в розмірі 100 000 тис. грн. та "дохід від продажу службових автомобілів" в розмірі 1 866 тис. грн. Фактично доходи за вищезазначеними статтями в звітному періоді не отримані.

Витратна частина

Протягом I кварталу 2019 року ДПУ було здійснено витрат на загальну суму 126 339 тис. грн. Враховуючі затверджені показники бюджету ДПУ на I квартал 2019 року економія витрат складає 56,4% або 97 852 тис. грн.

Операційні витрати ДПУ складаються з:

Фінансові витрати (115 854 тис. грн., 99,6% плану)

Головною складовою витрат ДПУ залишаються фінансові витрати - процентні витрати (купон) за розміщеними цінними паперами ДПУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2012 та 2013 років. Купон нараховується відповідно до проспекту емісії цінних паперів, зважаючи на обсяг розміщених цінних паперів. Станом на початок 2019 року загальна номінальна вартість розміщених цінних паперів ДПУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії складає 3 793 400 тис. грн

За I квартал 2019 року було нараховано 115 854 тис. грн. фінансових витрат (99,6% плану), що становить 92% обсягу всіх витрат ДПУ та складається з:

- 35 260 тис. грн. - купонні витрати за облігаціями ДПУ серії "Y2" із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2012 року. Станом на початок 2019 року загальна номінальна вартість розміщених цінних паперів серії "Y2" становила 1,0 млрд. грн., ставка запозичення -14,3% річних.
- 66 413 тис. грн. - купонні витрати за облігаціями ДПУ серії "B3", "C3", "D3" із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2013 року (на 01.01.2019р. загальна номінальна вартість склала 2 793,4 млн. грн., за ставками 9,5% та 10,0% річних);
- 82 тис. грн. - амортизація дисконту, нарахованого в результаті розміщення цінних паперів ДПУ за ціною нижче номінальної;
- 14 099 тис. грн. - відсотки за кредитом, отриманим ДПУ для покриття тимчасового розриву ліквідності (загальний обсяг короткострокового кредиту становив 490 млн. грн., ставка запозичення 19% річних. Кредит був погашений 27.02.2019 року).

Адміністративні витрати (9 555 тис. грн., 73% плану)

Економія адміністративних витрат за I квартал 2019 року становить 27% або

3 488 тис. грн., що є результатом економного і раціонального використання коштів керівництвом Установи.

Інші операційні витрати (930 тис. грн., 0,9% плану)

Інші операційні витрати включають в себе послуги банків за обслуговування іпотечних кредитів ДПУ, плату за надання державної гарантії, послуги депозитарію, послуги зберігача та організатора торгівлі цінних паперів, послуги з публікацій в ЗМІ, нотаріальні послуги, послуги за надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, собівартість нерухомості придбаної з метою подальшої передачі у фінансовий лізинг, відрахування ППО та ін. Відхилення фактичних показників від планових (план - 101 790 тис. грн.) на суму 100 860 тис. грн. або на 99,1% обумовлене перенесенням терміну укладення договорів фінансового лізингу, у зв'язку з чим не нараховувались витрати по статті "Собівартість нерухомості переданої у фінлізинг" (обсяг планових витрат на звітний квартал за вищезазначеною статтею складає 100 000 тис. грн.)

Чистий прибуток

За підсумками I кварталу 2019 року Державна іпотечна установа отримала від'ємний операційний прибуток в розмірі -24 832 тис. грн., що на 6 839 тис. грн. менше ніж було передбачено Бюджетом ДПУ на I квартал 2019 року(-31 671 тис.грн.). Загалом, перевищення

планового показника в частині отримання фінансового результату за звітний період становить 22%. Збитковість діяльності обумовлена прийняттям рішення щодо припинення нарахування відсоткового доходу за кредитами, набутими в заставу за договором з ПАТ "Дельта банк" у зв'язку з переходом на визначення резервів за кредитами за принципом очікуваних збитків, що відповідає стандарту МСФЗ 9 та недостатністю фінансових ресурсів, що необхідно спрямувати на фінансування статутної діяльності. Зокрема, Бюджетом ДІУ на 2018 рік передбачалось залучення 11,8 млрд. грн. від зовнішніх запозичень (8,8 млрд. грн.) та в результаті розміщення випущених облігацій ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2018 року (3,0 млрд. грн.), що фактично не відбулось. Бюджетом ДІУ на 2019 рік передбачено в II півріччі 2019 року здійснення випуску і залучення 5,0 млрд. грн. від розміщених цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року та здійснення зовнішніх запозичень (2,4 млрд. грн.). Крім того, передбачено фінансування програми "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" за рахунок коштів, отриманих в поповнення статутного капіталу ДІУ (1,6 млрд. грн.). Отримання фінансових ресурсів в повному обсязі, що визначений затвердженим Бюджетом ДІУ на 2019 рік забезпечить за підсумками 2019 року прибуткову діяльність Установи.

Податки

За I квартал 2019 року Державною іпотечною установою було сплачено до бюджетів всіх рівнів 1 783 тис. грн. (48 % плану, план 3 679 тис. грн.). Крім того, необхідно окремо звернути увагу на той факт, що станом на початок звітної періоду існує переплата за податками на загальну суму 12 995 тис. грн.

Відхилення від планових показників обумовлене економією по статті "витрати на оплату праці", що зумовило зменшення витрат по нарахуванню єдиного соціального внеску, податку на доходи фізичних осіб і військового збору на загальну суму 1 697 тис. грн.

У зв'язку з тим, що станом на початок 2019 року існує переплата за відрахуванням частини чистого прибутку (дивіденди державі) в розмірі 9 099 тис. грн. та за податком на прибуток в розмірі 3 896 тис. грн. та зважаючи на від'ємний операційний прибуток отриманий за результатами звітної періоду, у звітному періоді відповідні платежі не нараховувались і відповідно не сплачувались.

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

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

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

Головними складовими податкового навантаження в звітному періоді є сплата податку з доходів фізичних осіб (43% загального обсягу податкових платежів) та єдиного соціального внеску (41% загального обсягу податкових платежів). Протягом I кварталу 2019 року Державною іпотечною установою було сплачено податок з доходів фізичних осіб в розмірі 760,3 тис. грн. та сплачено єдиний соціальний внесок на суму 733,6 тис. грн. і військовий збір на суму 63,4 тис. грн. (4% загального обсягу податкових платежів). Всі ці види податкових платежів нараховуються в залежності від розміру витрат на оплату праці та за підсумками звітної періоду складають 88% загального обсягу податкових платежів.

Зважаючи на те, що ДІУ є емітентом цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді

державної гарантії, Установою сплачується, згідно з вимогами Постанови КМУ від 03.08.06 №1094, за надання державної гарантії 0,01 відсотка річних залишку суми гарантійних зобов'язань. Протягом I кварталу 2019 року загальний розмір сплачених коштів становить 24,9 тис. грн. (1% загального обсягу податкових платежів).

В процесі ведення судово-претензійної роботи ДІУ, відповідно до законодавства сплачується судовий збір. Протягом I кварталу 2019 року загальний розмір сплати судового збору складає 200,6 тис. грн. (11% загального обсягу податкових платежів).

Капітальні інвестиції

Бюджетом ДІУ визначено розмір капітальних вкладень на 2019 рік на загальну суму 10 522 тис. грн. Фактично видатки на капітальні вкладення за I квартал 2019 року склали

222 тис. грн. (2,1% плану) по статті "модернізація, модифікація (добудова, дообладнання, реконструкція), капітальний ремонт основних засобів". Залишок по статті "Капітальні вкладення" складає 10 300 тис. грн., що планується використати до кінця 2019 року.

Зважаючи на здійснені капітальні вкладення, балансова вартість нематеріальних активів Установи станом на 31.03.2013 року складає 46 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року - 54 тис. грн.), балансова вартість основних засобів складає 1 254 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року - 1 089 тис. грн.). У червні 2018 відбулось вибуття основних засобів - двох автомобілів у зв'язку із їх переведенням до необоротних активів, призначених для продажу. Балансова вартість автомобілів, які призначені для продажу, склала 125 тис.грн.

Опис основних ризиків та невизначеностей

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.

Державна іпотечна установа, як установа другого рівня здійснює рефінансування іпотечних

кредитів, виданих банками-партнерами. Як наслідок, проблеми банківської системи, негативно вплинули на показники діяльності Установи. Так, очищення банківської системи у 2014-2016 роках, призвело до суттєвого погіршення якості активів Установи, до неповернення Установі фінансових кредитів та коштів, що були розміщені на поточних рахунках у таких банках. Установа визнає резерв для фінансових активів, до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків. 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 іпотечних облігацій та поповнення Статутного фонду державою безпосередньо. На цей час існує значна залежність від запозичень у вигляді державних гарантій.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що: Установа змушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого житла; Установі не повернуто фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла та кошти що були розміщені на поточних рахунках у таких банках.

ДІУ здійснює стягнення проблемної заборгованості 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.

Висновки

За період, починаючи з 2006 року Установою було випущено облігацій, забезпечених державною гарантією на загальну номінальну вартість 10 млрд. гривень, з них 6 млрд. гривень погашено в повному обсязі. Станом на початок 2019 року загальна номінальна вартість розміщених цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії складає 3 793 400 тис. грн. Протягом звітного періоду операції з цінними паперами не здійснювались.

З 2018 року Державна іпотечна установа перейшла на визначення резервів за кредитами за принципом очікуваних збитків, що відповідає стандарту МСФЗ 9, що призвело до зниження власного капіталу (станом на 31.03.2019 року розмір власного капіталу ДІУ становить -2,36 млрд. грн.) внаслідок збільшення суми резервів під зменшення корисності активів (станом на 31.03.2019р. розмір резервів становить 3,2 млрд. грн.), разом з тим ДІУ продовжує відстоювати свої позиції в судах різних інстанцій з метою захисту інтересів держави. У зв'язку з переходом на визначення резервів за кредитами за принципом очікуваних збитків, що відповідає стандарту МСФЗ 9 Установою було прийнято рішення щодо припинення нарахувань за кредитами, набутими ДІУ на підставі договорів застави з ПАТ "Дельта банк", що вплинуло на фінансовий результат діяльності звітного періоду, оскільки в 2018 році не було залучено запланований обсяг фінансових ресурсів (11,8 млрд. грн.).

За даними балансу у звітному періоді розмір зобов'язань ДІУ зменшився на 420,3 млн. гривень, в тому числі зменшились на 490 млн. гривень зобов'язання за короткостроковим кредитом, у зв'язку з погашенням 27.02.2019 р. своєчасно та в повному обсязі вищезазначеного зобов'язання та збільшились інші зобов'язання у зв'язку з нарахуванням купонних зобов'язань за розміщеними цінними паперами ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2012 та 2013 року, строк виплати яких відповідно до Проспектів емісії настає в наступному звітному кварталі.

Протягом звітного періоду ДІУ здійснювала реалізацію нової програми - "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", що була впроваджена Установою з метою поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських та осіб рядового і начальницького складу

служби цивільного захисту. Фактично реалізація програми розпочалася з 5 лютого 2019 року - день отримання від Нацполіції (НПУ) та ДСНС узагальненої інформації про заявників та специфікацію житла. На поточний момент всього отримано від НПУ та ДСНС 1 560 заявок (по м. Київ - 380 заявок) на отримання житла у фінансовий лізинг на загальну суму 1,49 млрд. гривень (розрахункова сума по м. Києву - 478,6 млн. грн.) в усіх регіонах України. Для задоволення отриманих заявок ДІУ проведені відкриті конкурси з відбору житла по найнижчій ціні його продажу в усіх регіонах. У зв'язку із відсутністю результатів (відсутність на ринку житла не великих площ, відсутність опоряджувальних робіт, невідповідність цінової політики Порядку КМУ ринковим цінам у передмістях міст-мільйонників та ін.) вимусило ДІУ оголосити безстроковий конкурс з відбору житла для поліцейських та рятувальників. На сьогодні ДІУ передано та знаходяться на опрацюванні НПУ та ДСНС пропозиції по передачі 302 квартир, які зарезервовані за ДІУ на суму 399,6 млн. гривень (м. Київ, Січеславська область (м. Дніпро), Ровенська область, Чернігівська обл., Київська обл.); знаходяться на розгляді та розглянуті - 31 заява поліцейського або рятувальника на суму 31,6 млн. грн., у тому числі в I кварталі 2019 року придбано ДІУ 7 квартир на 7,9 млн. грн. У зв'язку із відсутністю в ДІУ 3-х сторонніх договорів про компенсацію частини лізингових платежів договори фінансового лізингу не укладені та квартири не передані у фінансовий лізинг.

Всі ці чинники підтверджують той факт, що Державна іпотечна установа є ефективним інструментом держави у забезпеченні житлом громадян України та має позитивний імідж фінансової установи - емітента цінних паперів.

XVI. Твердження щодо проміжної інформації

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

Наскільки нам відомо, проміжна фінансова звітність за 1 квартал 2019 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України <Про бухгалтерський облік та фінансову звітність>, містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

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

Проміжна фінансова звітність за 1 квартал 2019 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи.