

## Титульний аркуш

28.10.2019

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№

(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)



(підпис)

Камуз Андрій Олександрович  
(прізвище та ініціали керівника)

### Проміжна інформація емітента цінних паперів за 3 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, офіс 201
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)

28.10.2019  
(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)

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 "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. "Проміжна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 23.11.2018 № 2629-VIII "Про Державний бюджет України на 2019 рік" (із змінами і доповненнями) оприлюднено: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2629-19>.

"Висновок про огляд проміжної звітності, підготовлений аудиторською фірмою" не заповнений, оскільки на дату подання Інформації висновок емітентом не отриманий.

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

### III. Основні відомості про емітента

**1. Повне найменування**

Державна іпотечна установа

**2. Дата проведення державної реєстрації**

28.12.2004

**3. Територія (область)**

м. Київ

**4. Статутний капітал (грн)**

2355659719,85

**5. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі**

100

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

0

**7. Середня кількість працівників (осіб)**

84

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

64.92 - Інші види кредитування

64.91 - Фінансовий лізинг

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

н.в.і.у.

**9. Органи управління підприємства**

Відповідно до Статуту Державної іпотечної установи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009р. № 768 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2017р. № 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 | б/н                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 09.10.2014  | Національна комісія, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг | 01.01.2100                   |
| Опис                                                                  | Ліцензія від 09.10.2014 року видана Національною комісією, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.01.2017 року №163 "Про переоформлення деяким фінансовим установам діючих ліцензій, у зв'язку зі звуження 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 немає.                              |             |                                                                               |                              |
| Надання послуг з фінансового лізингу                                  | б/н                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 27.09.2017  | Національна комісія, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг | 01.01.2100                   |
| Опис                                                                  | Ліцензія від 27.09.2017 року видана Національною комісією, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на підставі Розпорядження від 26.09.2017 року №3856 "Про видачу Державній іпотечній установі ліцензії на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів). Дана ліцензія є безстроковою, дата 01.01.2100 вказана виключно в зв'язку із вимогами програмного забезпечення. Необхідності в продовженні строку її дії немає. |             |                                                                               |                              |

#### 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  
-
- Рік народження  
1971
- Освіта  
Повна вища, технічна та економічна
- Стаж роботи (років)  
24
- Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник голови правління Державної іпотечної установи
- Опис  
Протягом звітного періоду змін не відбулось. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

- Посада  
Заступник голови правління
- Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи  
Будник Сергій Іванович

3. Ідентифікаційний код юридичної особи

-

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

Протягом звітного періоду змін не відбулось. 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

-

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 змін не відбулось. 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

-

4. Рік народження

1965

5. Освіта

Повна вища, економічна

6. Стаж роботи (років)

36

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 змін не відбулось. 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 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням | 09.09.2014      | 270000                              | 9,5                                                 | 15.12.2020     |
| 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 СЗ іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням              | 21.11.2018           | 656980  | 9,5 | 15.12.2020 |
| Облігації підприємств серії СЗ 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                    | 107343  | X   | X          |
| Усього зобов'язань та забезпечень                                                          | X                    | 3756992 | X   | X          |
| Опис                                                                                       | Інформація відсутня. |         |     |            |



## VII. Відомості про цінні папери емітента

## 2. Інформація про облігації емітента

[illegible]

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |              |            |        |       |                        |            |     |                     |   |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|------------|--------|-------|------------------------|------------|-----|---------------------|---|------------|
|            | <p>(позалистингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про Облігації серії ВЗ ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (<a href="http://www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf">www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf</a>, розмір 2,83 МВ (2 972 433 bytes), MD5 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778)</p>                                                                                                                                         |        |              |            |        |       |                        |            |     |                     |   |            |
| 27.12.2013 | 295/2/2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | НКЦПФР | UA4000178453 | відсоткові | 100000 | 10000 | Бездокументарні іменні | 1000000000 | 9,5 | один раз на півроку | 0 | 15.12.2020 |
| Опис       | <p>Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія СЗ. Облігації включено до біржового списку (позалистингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про Облігації серії СЗ ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ(<a href="http://www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf">www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf</a>, розмір 2,83 МВ (2 972 433 bytes), MD5 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778)</p> |        |              |            |        |       |                        |            |     |                     |   |            |
| 27.12.2013 | 296/2/2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | НКЦПФР | UA4000178461 | відсоткові | 100000 | 10000 | Бездокументарні іменні | 1000000000 | 10  | один раз на півроку | 0 | 14.12.2023 |
| Опис       | <p>Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія ДЗ. Облігації включено до біржового реєстру (лістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про Облігації серії ДЗ ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ(<a href="http://www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf">www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf</a>, розмір 2,83 МВ (2 972 433 bytes), MD5 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778)</p>    |        |              |            |        |       |                        |            |     |                     |   |            |







|                                            |                                         |           |  |            |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|--|------------|
|                                            |                                         | Дата      |  | КОДИ       |
|                                            |                                         | за ЄДРПОУ |  | 01.10.2019 |
| Підприємство                               | Державна іпотечна установа              | за КОАТУУ |  | 33304730   |
| Територія                                  | м.Київ, Печерський р-н                  | за КОПФГ  |  | 8038200000 |
| Організаційно-правова форма господарювання | Державна організація (установа, заклад) | за КВЕД   |  | 425        |
| Вид економічної діяльності                 | Інші види кредитування                  |           |  | 64.92      |

Середня кількість працівників: 84

Адреса, телефон: 01133 м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 34, офіс 201, (044) 207-14-14

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знаку

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

|   |
|---|
|   |
| v |

**Баланс**  
**(Звіт про фінансовий стан)**  
на 30.09.2019 р.  
Форма №1

|                                                                  |           |                             | Код за ДКУД                | 1801001 |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|---------|
| Актив                                                            | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |         |
| 1                                                                | 2         | 3                           | 4                          |         |
| <b>I. Необоротні активи</b>                                      |           |                             |                            |         |
| Нематеріальні активи                                             | 1000      | 54                          | 13 238                     |         |
| первісна вартість                                                | 1001      | 3 279                       | 17 703                     |         |
| накопичена амортизація                                           | 1002      | ( 3 225 )                   | ( 4 465 )                  |         |
| Незавершені капітальні інвестиції                                | 1005      | 0                           | 0                          |         |
| Основні засоби                                                   | 1010      | 1 089                       | 4 310                      |         |
| первісна вартість                                                | 1011      | 5 270                       | 7 863                      |         |
| знос                                                             | 1012      | ( 4 181 )                   | ( 3 553 )                  |         |
| 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                     | 771 150                    |         |
| 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                     | 788 742                    |         |
| <b>II. Оборотні активи</b>                                       |           |                             |                            |         |

|                                                                  |      |           |           |
|------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Запаси                                                           | 1100 | 366       | 224 407   |
| 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     | 3 058     |
| із внутрішніх розрахунків                                        | 1145 | 0         | 0         |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                          | 1155 | 1 337     | 1 880     |
| Поточні фінансові інвестиції                                     | 1160 | 1 603 705 | 321 206   |
| Гроші та їх еквіваленти                                          | 1165 | 6 154     | 11 797    |
| Готівка                                                          | 1166 | 0         | 0         |
| Рахунки в банках                                                 | 1167 | 6 154     | 11 797    |
| 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 | 575 343   |
| III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | 1200 | 125       | 272       |
| Баланс                                                           | 1300 | 1 826 748 | 1 364 357 |

| Пасив                                           | Код<br>рядка | На початок<br>звітного<br>періоду | На кінець<br>звітного<br>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                        | -4 708 605                       |
| 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                        | -2 392 635                       |
| 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 | 2 658 830 |
| 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 | 2 658 830 |
| 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   | 1 004 313 |
| товари, роботи, послуги                                                                           | 1615 | 0         | 0         |
| розрахунками з бюджетом                                                                           | 1620 | 0         | 127       |
| у тому числі з податку на прибуток                                                                | 1621 | 0         | 0         |
| розрахунками зі страхування                                                                       | 1625 | 0         | 7         |
| розрахунками з оплати праці                                                                       | 1630 | 40        | 1 323     |
| одержаними авансами                                                                               | 1635 | 334       | 3 017     |
| розрахунками з учасниками                                                                         | 1640 | 0         | 0         |
| із внутрішніх розрахунків                                                                         | 1645 | 0         | 0         |
| страховою діяльністю                                                                              | 1650 | 0         | 0         |
| Поточні забезпечення                                                                              | 1660 | 2 175     | 1 287     |
| Доходи майбутніх періодів                                                                         | 1665 | 0         | 0         |
| Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків                                                  | 1670 | 0         | 0         |
| Інші поточні зобов'язання                                                                         | 1690 | 18 412    | 88 088    |
| Усього за розділом III                                                                            | 1695 | 1 510 879 | 1 098 162 |
| 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 | 1 364 357 |

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

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна



Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата  
за ЄДРПОУКОДИ  
01.10.2019  
33304730**Звіт про фінансові результати  
(Звіт про сукупний дохід)**

за 3 квартал 2019 року

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

| Стаття                                                                                | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                                                                     | 2            | 3                    | 4                                                |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                        | 2000         | 55 740               | 49 860                                           |
| 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 )                                            |
| <b>Валовий:</b>                                                                       |              |                      |                                                  |
| прибуток                                                                              | 2090         | 55 740               | 49 860                                           |
| 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         | 612 979              | 1 742                                            |
| 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         | ( 36 897 )           | ( 24 850 )                                       |
| Витрати на збут                                                                       | 2150         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Інші операційні витрати                                                               | 2180         | ( 614 567 )          | ( 4 334 )                                        |
| 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                                                |
| <b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>                               |              |                      |                                                  |
| прибуток                                                                              | 2190         | 17 255               | 22 418                                           |
| збиток                                                                                | 2195         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Дохід від участі в капіталі                                                           | 2200         | 0                    | 0                                                |
| Інші фінансові доходи                                                                 | 2220         | 118 471              | 15 958                                           |

|                                                                 |      |             |             |
|-----------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| Інші доходи                                                     | 2240 | 128 656     | 0           |
| Дохід від благодійної допомоги                                  | 2241 | 0           | 0           |
| Фінансові витрати                                               | 2250 | ( 323 237 ) | ( 353 390 ) |
| Втрати від участі в капіталі                                    | 2255 | ( 0 )       | ( 0 )       |
| Інші витрати                                                    | 2270 | ( 0 )       | ( 0 )       |
| Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті       | 2275 | 0           | 0           |
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b><br>прибуток       | 2290 | 0           | 0           |
| збиток                                                          | 2295 | ( 58 855 )  | ( 315 014 ) |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                           | 2300 | 0           | -3 144      |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | 0           | 0           |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b><br>прибуток                 | 2350 | 0           | 0           |
| збиток                                                          | 2355 | ( 58 855 )  | ( 318 158 ) |

#### II. Сукупний дохід

| Стаття                                                              | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>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         | -58 855              | -318 158                                         |

#### III. Елементи операційних витрат

| Назва статті                     | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|----------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                | 2            | 3                    | 4                                                |
| Матеріальні затрати              | 2500         | 671                  | 720                                              |
| Витрати на оплату праці          | 2505         | 23 399               | 14 977                                           |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510         | 4 219                | 3 144                                            |
| Амортизація                      | 2515         | 1 636                | 464                                              |
| Інші операційні витрати          | 2520         | 621 539              | 9 879                                            |
| Разом                            | 2550         | 651 464              | 29 184                                           |

#### IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

| Назва статті                                      | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>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     |

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

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата  
за ЄДРПОУ

|            |
|------------|
| КОДИ       |
| 01.10.2019 |
| 33304730   |

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**

За 3 квартал 2019 року

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

| Стаття                                                             | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                                                  | 2            | 3                    | 4                                                |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>           |              |                      |                                                  |
| Надходження від:                                                   |              |                      |                                                  |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                      | 3000         | 50 227               | 46 406                                           |
| Повернення податків і зборів                                       | 3005         | 0                    | 0                                                |
| у тому числі податку на додану вартість                            | 3006         | 0                    | 0                                                |
| Цільового фінансування                                             | 3010         | 505                  | 545                                              |
| 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         | 436                  | 240                                              |
| 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         | 104 042              | 72 099                                           |
| Інші надходження                                                   | 3095         | 1 238                | 56                                               |
| Витрачання на оплату:                                              |              |                      |                                                  |
| Товарів (робіт, послуг)                                            | 3100         | ( 832 129 )          | ( 6 631 )                                        |
| Праці                                                              | 3105         | ( 18 469 )           | ( 11 785 )                                       |
| Відрахувань на соціальні заходи                                    | 3110         | ( 4 101 )            | ( 3 394 )                                        |
| Зобов'язань з податків і зборів                                    | 3115         | ( 5 628 )            | ( 21 630 )                                       |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток             | 3116         | ( 0 )                | ( 3 744 )                                        |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість      | 3117         | ( 63 )               | ( 0 )                                            |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів         | 3118         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Витрачання на оплату авансів                                       | 3135         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Витрачання на оплату повернення авансів                            | 3140         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Витрачання на оплату цільових внесків                              | 3145         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами         | 3150         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Витрачання фінансових установ на надання позик                     | 3155         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Інші витрачання                                                    | 3190         | ( 2 008 )            | ( 558 )                                          |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                | 3195         | -705 887             | 75 348                                           |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>        |              |                      |                                                  |
| Надходження від реалізації:                                        |              |                      |                                                  |
| фінансових інвестицій                                              | 3200         | 0                    | 0                                                |
| необоротних активів                                                | 3205         | 378                  | 0                                                |

|                                                                                |      |               |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|-------------|
| Надходження від отриманих:                                                     |      |               |             |
| відсотків                                                                      | 3215 | 0             | 0           |
| дивідендів                                                                     | 3220 | 0             | 0           |
| Надходження від деривативів                                                    | 3225 | 0             | 0           |
| Надходження від погашення позик                                                | 3230 | 0             | 0           |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235 | 0             | 0           |
| Інші надходження                                                               | 3250 | 3 466 868     | 292 027     |
| Витрачання на придбання:                                                       |      |               |             |
| фінансових інвестицій                                                          | 3255 | ( 2 065 707 ) | ( 429 793 ) |
| необоротних активів                                                            | 3260 | ( 3 778 )     | ( 141 )     |
| 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 )       |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                          | 3295 | 1 397 761     | -137 907    |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>                      |      |               |             |
| 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 | ( 196 231 )   | ( 187 100 ) |
| 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 )       |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                             | 3395 | -686 231      | -187 100    |
| <b>Чистий рух коштів за звітний період</b>                                     | 3400 | 5 643         | -249 659    |
| 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 | 11 797        | 2 159       |

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.10.2019

33304730

## Звіт про власний капітал

За 3 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         |
| <b>Залишок на початок року</b>                                     | 4000      | 2 355 660              | 0                   | 0                  | 11 918            | -4 649 750                                  | 0                   | -51 608           | -2 333 780 |
| <b>Коригування:</b>                                                | 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          |
| <b>Скоригований залишок на початок року</b>                        | 4095      | 2 355 660              | 0                   | 0                  | 11 918            | -4 649 750                                  | 0                   | -51 608           | -2 333 780 |
| <b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>                  | 4100      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | -58 855                                     | 0                   | 0                 | -58 855    |
| <b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>                      | 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          |
| <b>Розподіл прибутку:</b>                                          | 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          |
| <b>Внески учасників:</b><br>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          |
| <b>Вилучення капіталу:</b><br>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          |
| <b>Разом змін у капіталі</b>                                          | 4295 | 0         | 0 | 0 | 0      | -58 855    | 0 | 0       | -58 855    |
| <b>Залишок на кінець року</b>                                         | 4300 | 2 355 660 | 0 | 0 | 11 918 | -4 708 605 | 0 | -51 608 | -2 392 635 |

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

# ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

## станом на 30 вересня 2019

Примітки 30.09.2019 31.12.2018

## АКТИВИ

|                                 |    |           |           |
|---------------------------------|----|-----------|-----------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 11 | 11 797    | 6 154     |
| Кредити                         | 13 | 771 150   | 198 893   |
| Державні цінні папери           | 14 | 321 206   | 1 603 705 |
| Інші активи                     | 15 | 242 612   | 16 809    |
| Нематеріальні активи            | 16 | 13 238    | 54        |
| Основні засоби                  | 17 | 4 310     | 1089      |
| Відстрочені податкові активи    | 10 | 44        | 44        |
| Всього активи                   |    | 1 369 357 | 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 | 107 343     | 20 961      |
| Всього зобов'язання            |    | 3 756 992   | 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 | (4 708 605) | (4 649 750) |
| Всього капітал                 |    | (2 392 635) | (2 333 780) |
| Всього зобов'язання та капітал |    | 1 364 357   | 1 826 748   |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Голова правління   | А.О. Камуз       |
| Головний бухгалтер | Л.О. Овчиннікова |



**ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД**  
за 9 місяців 2019 року

|                                      | Примітки | 9 місяців 2019  | 9 місяців 2018   |
|--------------------------------------|----------|-----------------|------------------|
| Процентні та аналогічні доходи       | 4        | 174 211         | 65 818           |
| Процентні та аналогічні витрати      | 5        | (323 237)       | (353 390)        |
| Резерв під знецінення кредитів       | 6        | 128 656         | -                |
| Інші доходи                          | 7        | 612 979         | 1 742            |
| Витрати на персонал                  | 8        | (27 618)        | (18 122)         |
| Амортизація основних засобів         | 17       | (396)           | (271)            |
| Амортизація нематеріальних активів   | 16       | (1 240)         | (193)            |
| Інші витрати                         | 9        | (622 210)       | (10 598)         |
| Прибуток до оподаткування            |          | (58 855)        | (315 014)        |
| Витрати з податку на прибуток        | 10       | 0               | (3 144)          |
| <b>ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>       |          | <b>(58 855)</b> | <b>(318 158)</b> |
| <b>СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b> |          | <b>(58 855)</b> | <b>(318 158)</b> |

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ**  
за 9 місяців 2019 року

|                                                            | Примітки | Статут-<br>ний капітал | Вилучений<br>капітал | Інші<br>фонди | Непокри-<br>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<br>на 31.12.2018 року                 |          | 2 355 660              | (51 608)             | 11 918        | (4 649 750)            | (2 333 780) |
| Прибуток за звітний рік                                    |          | -                      | -                    | -             | (58 855)               | (58 855)    |
| Сукупний дохід за звітний рік                              | 12       | -                      | -                    | -             | (58 855)               | (58 855)    |
| Частина чистого прибутку,<br>що перераховується до бюджету |          | -                      | -                    | -             | -                      | -           |
| 30 вересня 2019 року                                       |          | 2 355 660              | (51 608)             | 11 918        | (4 708 605)            | (2 392 635) |

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ**  
за 9 місяців 2019 року

|                                                | Примітки | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Операційна діяльність</b>                   |          |                |                |
| Надання кредитів                               |          | 104 042        | 72 099         |
| Погашення кредитів                             |          |                |                |
| Проценти отримані                              |          | 50 227         | 46 406         |
| Інші надходження                               | 23       | 2 179          | 841            |
| Платежі постачальникам                         |          | (832 129)      | (6 631)        |
| Платежі працівникам                            |          | (18 469)       | (11 785)       |
| Відрахування ЄСВ                               |          | (4 101)        | (3 394)        |
| Податки, збори                                 |          | (5 628)        | (17 886)       |
| Сплачений податок                              |          |                |                |
| на прибуток                                    |          | -              | (3 744)        |
| Інші платежі                                   | 23       | (1 951)        | (558)          |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності   |          | (705 830)      | 75 348         |
| <b>Інвестиційна діяльність</b>                 |          |                |                |
| Надходження від погашення державних            |          |                |                |
| цінних паперів                                 |          | 3 466 868      | 292 027        |
| Витрачання на придбання державних              |          |                |                |
| цінних паперів                                 |          | (2 065 707)    | (429 793)      |
| Надходження від реалізації необоротних активів |          | 378            | -              |
| Витрачання на придбання необоротних активів    |          | (3 778)        | (141)          |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності |          | 1 397 761      | (137 907)      |
| <b>Фінансова діяльність</b>                    |          |                |                |
| Погашення кредиту                              |          | (490 000)      | -              |
| Проценти сплачені                              | 18       | (196 231)      | (187 100)      |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності    |          | (686 231)      | (187 100)      |
| Чистий рух грошових коштів за звітний період   |          | 5 700          | (249 659)      |
| Залишок коштів на початок року                 | 11       | 6 216          | 251 818        |
| <b>ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ</b>           | 11       | 11 916         | 2 159          |

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 30 вересня 2019 року було випущено 17 жовтня 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:

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

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

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

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

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

Середня кількість працівників Установи станом на 30.09.2019 року: 84 (станом на 31.12.2018 р. - 88).

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

Світова економіка перебуває в зоні високих ризиків. За 9 місяців 2019 року Індекс фінансового стресу (ІФС) після тимчасового зростання, зумовленого агресією Росії у Керченській протоці та запровадженням на місяць воєнного стану в Україні, знизився та наблизився до свого історичного мінімуму. Поступово рухалися вниз усі субіндекси. Суттєво знизився рівень стресу в банківському секторі, зокрема складова ліквідності. Зменшення субіндексу державних цінних паперів зумовлено зростанням ліквідності державних єврооблігацій України. Валютний субіндекс скоротився внаслідок зміцнення курсу гривні. За останні тижні Індекс фінансового стресу не сигналізував про суттєві зміни умов на фінансових ринках.

Житло стає доступнішим, бо доходи населення підвищуються, а ціни - практично ні. Тому попит на житло почав поступово зростати. Водночас нова пропозиція тимчасово знизилася. Попри це ринок близький до рівноваги: немає ні ризиків стрімкого зростання цін, ні загроз фінансовій стабільності. Обсяги іпотечного кредитування зростають, проте ще замалі, щоб помітно впливати на ринок житлової нерухомості. Обсяг введення в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні торік знизився на 25.3% р/р. Так закінчилася кількарічна тенденція наявності на ринку вагомих тимчасових чинників: надлишкового попиту з боку внутрішньо переміщених осіб у 2014-2015 роках та ажіотажної пропозиції у 2016 - 2017 роках, зумовленої зміною регуляторного середовища. Корекція пропозиції нових помешкань була

прогнозованою. Вона свідчить, що ринок повертається до норми, яку визначає макроекономічна ситуація в Україні. За оцінками учасників ринку, кредити банків фінансують лише менше 7-8% угод первинного продажу житла, на вторинному ринку ця частка ще нижча. Цей сегмент потроху розвивається: у 1 півріччі 2019 року було видано 583 млн грн (+5.4% p/p) нових іпотечних кредитів фізичним особам.

Криза 2014-2016 років призвела до зростання частки ОВДП у структурі активів банківського сектору та ваги державних банків у ньому. Від початку кризи частка корпоративного кредитного портфеля в чистих активах банків скоротилася на 17.2 в. п. і на кінець квітня становила 33.5%. Головний рушій - резервування банками кредитів, які підприємства перестали обслуговувати. Найбільше їх було зарезервовано у Приватбанку після націоналізації, а також в інших державних банках. Щоб залишитися платоспроможними після резервування непрацюючих кредитів, держбанки неодноразово залучали капітал від уряду у формі ОВДП. Тому на сьогодні вкладення банківського сектору в державні цінні папери вже перевищують обсяг корпоративних кредитів. Їхня частка зросла з 10.8% у 2013 році до 34.1% на кінець квітня 2019 року. Нині 86.2% цієї суми - це вкладення в ОВДП, а 11.0% - у депозитні сертифікати НБУ.

У вересні Правління НБУ продовжило цикл пом'якшення монетарної політики, вчергове в поточному році знизивши облікову ставку (на 50 б. п. до 16.5%). Таке рішення та висока ймовірність зниження ключової ставки в майбутньому, обмеження пропозиції ОВДП урядом та збільшення попиту на них, зокрема, з боку нерезидентів, призвели до зниження дохідності гривневих паперів за всіма строками обігу. Український індекс міжбанківських ставок (UIPR) також у вересні знизився, коливаючись близько нижньої межі в коридорі ставок НБУ, на що, крім дії трансмісійного механізму, вплинуло зростання ліквідності банківської системи.

Системні ризики у фінансовому секторі перебувають на історично мінімальному рівні. Умови сприятливі для роботи банків, база фондування впевнено зростає, кредитування фізичних осіб стрімко розвивається, банківський сектор залишається прибутковим, добре капіталізованим та високоліквідним. Попри сповільнення української економіки, макроекономічні умови залишаються сприятливими для роботи банків. Ключовим макроекономічним ризиком для фінансової стабільності є пауза у співпраці між Україною та МВФ. Вона здорожчує рефінансування державного боргу, зокрема на міжнародних ринках приватного капіталу. Доступ до них зараз критично необхідний, адже Україна проходить період пікових виплат за зовнішнім боргом. Завершення виборчого циклу дасть змогу в найближчі місяці переглянути поточну програму співпраці з МВФ або започаткувати нову. Фінансовий стан домогосподарств та бізнесу поліпшується. Високі темпи зростання реальних доходів населення зберігаються третій рік поспіль. Поліпшення споживчих настроїв у поєднанні з вищими доходами стимулюють населення брати більше кредитів. Доходи компаній також динамічно зростають, рентабельність нормалізувалася після різкого відновлення після кризи, а боргове навантаження залишається переважно на прийнятному рівні. Загалом підприємства дедалі чіткіше декларують наміри більше позичати на фінансування інвестицій в основний та оборотний капітал. Тим часом банки стверджують, що готові збільшувати обсяги корпоративного кредитування. Частка внутрішнього фондування в зобов'язаннях банків продовжує зростати, зовнішні запозичення в іноземній валюті становлять лише близько 11% від усіх зобов'язань сектору. Фінансові установи продовжують погашати зовнішні борги, проте нові не залучають через їхню відносно високу вартість і невисокий попит на кредити в іноземній валюті. Фондування залишається дуже коротким, проте банки мають великі обсяги високоякісних ліквідних активів на балансах - це гарний запобіжник від проблем із ліквідністю. Частка непрацюючих кредитів на балансах банків і надалі перевищує 50%. Щоправда, вона поступово знижується, але лише завдяки статистичному ефектові від зростання загального портфеля.

За даними Національного банку України інфляція знизиться до 6.3% до кінця цього року та досягне цільового діапазону вже на початку наступного року, а середньострокового цільового рівня в 5% - наприкінці 2020 року. Визначальними факторами такого її сповільнення будуть жорсткі монетарні умови та стримана фіскальна політика. Також серед основних чинників подальшого зниження інфляції є такі:

- зниження темпів зростання заробітних плат, рівень яких поступово наближається до відповідного показника сусідніх країн, в умовах послаблення інтенсивності міграційних процесів;
- зміцнення обмінного курсу гривні протягом 2019 року, що гальмуватиме темпи зростання цін на непродовольчі товари;
- здешевлення газу на світових ринках, яке відобразиться в зміні цін на внутрішньому ринку;
- збільшення пропозиції продовольчих товарів як вітчизняного, так і іноземного походження.

Базова інфляція продовжить уповільнюватися (до 5.0% у поточному році та 3.7% у наступних) насамперед завдяки зменшенню тиску з боку сукупного попиту. Ціни на ринкові послуги все ще зростатимуть найбільше серед усіх компонентів базового ІСЦ, проте це зростання суттєво уповільниться відповідно до динаміки заробітних плат. Низька імпортована інфляція за помірної волатильності курсу гривні також буде сприяти зниженню як базової інфляції, так і темпів зміни цін на сирі продукти.

Зростання економіки України у 2019 році уповільниться до 2.5% (після 3.3% у 2018 році), проте прискориться вже з наступного року (до 2.9% та 3.7% у 2020 - 2021 роках відповідно). У 2019 році основними стримуючими факторами для економічного зростання будуть:

- слабкий зовнішній попит через уповільнення зростання економік ЄС;
- стримана фіскальна політика, визначена необхідністю погашення значних обсягів державного боргу;
- достатньо жорсткі монетарні умови, необхідні для приведення інфляції до середньострокової цілі 5%;
- зниження врожаїв зернових і олійних після рекордних показників у 2018 році;
- політична невизначеність, пов'язана з подвійними виборами, що уповільнює інвестиційну активність.

Частково дія цих факторів буде компенсована поліпшенням умов торгівлі, пов'язаним зі зниженням цін на природний газ та вищими, ніж минулого року, світовими цінами на залізну руду. Основним драйвером економічного зростання залишатиметься приватне споживання, проте його зростання в поточному році уповільниться до 4.7% на тлі зниження темпів зростання реальних доходів домогосподарств - заробітних плат, пенсійних виплат, а також грошових переказів із-за кордону. Зростання інвестиційної діяльності у 2019 році також уповільниться (до 5.7%) через зростання політичної невизначеності у рік подвійних виборів, проте вже з наступного року прискориться. На відміну від 2018 року, експорт зростатиме завдяки відновленню металургії, проте обмежуватиметься уповільненням попиту з боку країн ЄС та Туреччини. Однак імпорт зростатиме швидше, ніж експорт, для задоволення як інвестиційних, так і споживчих потреб. Внесок чистого експорту у ВВП залишиться від'ємним.

Очікується, що зниження інфляційного тиску забезпечуватиме умови для поступового пом'якшення монетарної політики. Незважаючи на зниження номінальних процентних ставок в умовах поліпшення інфляційних очікувань, реальні ставки залишатимуться відносно високими. Це забезпечуватиме достатньо жорсткі монетарні умови для сповільнення інфляції до цільового рівня в 2020 році. Наступні кроки будуть залежати від реалізації інфляційних ризиків та

поліпшення інфляційних очікувань.

Вплив економічної кризи та політичної нестабільності 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 30.09.2019 року становила 76 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 30 вересня 2019 року, кількість банків-партнерів Установи зменшилась і становила 67 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:

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

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 30.09.2019 року складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

Установа має самостійний баланс, рахунки в банках, печатку, штампи і бланки із своїм

найменуванням, веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність відповідно до законодавства.

#### Заява про відповідність

Проміжна фінансова звітність Установи станом на 30.09.2019 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 30.09.2019 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.

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

Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2019 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 4,9 млрд. грн. (ставка запозичення 18% річних).

Загалом бюджетом на 2019 рік передбачено збільшення активів ДІУ на кінець планового періоду на 8 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:

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

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

Збитки від знецінення кредитів та авансів

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

результати можуть відрізнятися 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 та лізинговому 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, метою якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів; і
- договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

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

#### (iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

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

#### (v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

#### (i) Фінансові активи

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

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

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

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

#### (ii) Фінансові зобов'язання

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

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

визнання нового фінансового зобов'язання.

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

#### (4) Зменшення корисності

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

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

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

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

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

Процедура розрахунку та визначення очікуваних кредитних збитків, що передбачає оцінку ймовірності настання збиткових подій на кожну звітну дату та здійснення відрахувань до резерву відповідно до оціненої ймовірності, визначено у внутрішньому нормативному документі Установи.

#### (5) Метод ефективного відсотка

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

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

собівартості фінансового активу в наступних звітних періодах.

#### (6) Прибутки та збитки

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

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

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

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

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

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

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

#### (7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

#### (8) Оренда

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

(i) Установа як орендар

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Установа як орендодавець

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

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

Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його



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

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

#### (11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

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

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

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

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

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

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

#### (12) Знецінення нефінансових активів

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

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

### (13) Резерви

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

### (14) Оподаткування

#### (i) Поточні податки

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

#### (ii) Відстрочені податки

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

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

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

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

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

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

#### (15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 24.04.2019 № 363 "Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України" з 1 січня 2019 року норматив відрахування до бюджету збільшився з 75 відсотків до 90 відсотків для підприємств, обсяг чистого прибутку яких фактично у відповідному звітному періоді становить більше 50,0 млн. грн., і 50 відсотків - для інших підприємств.

Відповідно до Закону № 185 Установа сплачує до державного бюджету 50% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрхувань 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, порізно відображати їх в звітності. При переході на МСФО 16 станом на 01.01.2019 року Установа як орендар не застосовувала єдину модель обліку оренди, так як строк оренди в 1 півріччі не перевищував 12 місяців (параграф 5 МСФЗ 16). Установа з 1 липня 2019 року визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди.

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 повинна вирішити, чи розглядати кожен випадок

невизначеності податкового обліку окремо або разом з одним або декількома іншими випадками невизначеності, в залежності від того, який підхід дозволяє найкращим чином прогнозувати дозвіл невизначеності. Установа повинна виходити з припущення про те, що податкові органи будуть проводити перевірку сум, які вони мають право перевіряти, і при проведенні перевірки будуть мати всю повноту знань щодо відповідної інформації. Якщо Установа приходить до висновку про малоймовірність прийняття податковими органами рішення з конкретного питання, щодо якого існує невизначеність при відображенні податку, наслідки невизначеності будуть відображатися у визначенні відповідного оподаткованого 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 її 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, крім МСФЗ (IFRS) 16 "Оренда", який впроваджено Установою, не будуть мати значного впливу на діяльність Установи.

4. Процентні та аналогічні доходи

|                                            | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Проценти за кредитами фізичним особам      | 27 477         | 39 625         |
| Проценти за фінансовим лізингом            | 2 891          | 14             |
| Проценти за державними цінними паперами    | 118 471        | 15 958         |
| Проценти за строковими депозитами          | -              | 10 075         |
| Проценти за залишками на поточних рахунках | 25 372         | 146            |
|                                            | 174 211        | 65 818         |

5. Процентні та аналогічні витрати

|                                                   | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Проценти за випущеними борговими цінними паперами | (308 490)      | (353 390)      |
| Проценти за кредитами банків                      | (14 099)       | -              |
| Проценти нараховані за орендним зобов'язанням     | (648)          | -              |
|                                                   | (323 237)      | (353 390)      |

6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

|                                                                                   | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Кредити фізичним особам                                                           | 57 022         | -              |
| Кредити банкам                                                                    | 82 050         | -              |
| Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг | (10 509)       | -              |
| Поточні рахунки в національній валюті                                             | (57)           | -              |
| Державні цінні папери                                                             | 192            | -              |
| Інша дебіторська заборгованість                                                   | (41)           | -              |
|                                                                                   | 128 656        | -              |

7. Інші доходи

|                                                               | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Дохід від передачі майна (квартир, житло) у фінансовий лізинг | 611 285        | 424            |
| Дохід від реалізації необоротних активів (автомобілі)         | 315            | -              |
| Штрафи та пені                                                | 1 122          | 1 105          |
| Інші                                                          | 257            | 213            |
|                                                               | 612 979        | 1 742          |

Установа протягом 9 місяців 2019 року почала активно передавати житло у фінансовий лізинг згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201. За 9 місяців 2019 року було передано 601 квартиру на загальну суму 611 285 тис грн. Станом на 30.09.2019 року передано у фінансовий лізинг 602 квартири.

За 9 місяців 2019 року Установа через аукціон на Товарній біржі "Українські контракти" реалізувала 3 автомобілі на загальну суму 378 тис.грн., в т.ч. ПДВ на суму 63 тис.грн. Строк використання автомобілів в Установі склав більше 10 років.

#### 8. Витрати на персонал

|                        | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Оплата праці персоналу | (22 634)       | (14 432)       |
| Резерв відпусток       | (933)          | (665)          |
| Відрахування ЄСВ       | (4 051)        | (3 025)        |
|                        | (27 618)       | (18 122)       |

#### 9. Інші витрати

|                                                                                 | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг | (611 285)      | (424)          |
| Собівартість реалізованих необоротних активів (автомобілі)                      | (60)           | -              |
| Витрати на обслуговування іпотечних кредитів                                    | (660)          | (2425)         |
| Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання                          | (2 683)        | (3226)         |
| Аудиторські послуги                                                             | (2 410)        | -              |
| Відрахування профспілковій організації                                          | (947)          | (576)          |
| Судовий збір                                                                    | (786)          | (1086)         |
| Плата за надання державних гарантій                                             | (224)          | (324)          |
| Матеріальні витрати                                                             | (671)          | (720)          |
| Послуги депозитарію                                                             | (380)          | (287)          |
| Послуги по організації торгівлі та зберігання ЦП                                | (424)          | (35)           |
| Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт                     | (41)           | (257)          |
| Витрати на відрядження                                                          | (105)          | (265)          |
| Послуги зв'язку                                                                 | (242)          | (191)          |
| Послуги банку                                                                   | (39)           | (14)           |
| Нотаріальні послуги                                                             | (199)          | (5)            |
| Страховання державного майна                                                    | (103)          | (9)            |
| Інші                                                                            | (951)          | (754)          |
|                                                                                 | (622 210)      | (10 598)       |

## 10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток станом на 30 вересня 2019 року та 30 вересня 2018 року:

|                                | 9 місяців 2019 | 9 місяців 2018 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Поточний податок               |                |                |
| - поточний податок на прибуток | -              | (3 144)        |
|                                | -              | (3 144)        |

Обліковою політикою ДІУ передбачено проведення відстрочених податкових активів та зобов'язань 1 раз на рік (перед складанням річної фінансової звітності). У Звіті про сукупний дохід за 9 місяців 2019 року витрат з податку на прибуток не відображено. За 9 місяців 2019 року отримано від'ємний фінансовий результат 58 855 тис.грн.(за 9 місяців 2018 року – від'ємний результат 318 158 тис.грн., податок на прибуток - 3 144 тис.грн.)

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

## 11. Грошові кошти та їх еквіваленти

|                                         | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Поточні рахунки в національній валюті   | 11 916     | 6 206      |
| Депозитні рахунки в національній валюті | 0          | 10         |
| Резерв під знецінення                   | (119)      | (62)       |
|                                         | 11 797     | 6 154      |

## 12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

|                                                                                                            | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Прибуток за звітний період                                                                                 | (58 855)   | (209 076)  |
| Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 50% у 2019р., норматив відрахувань 75% у 2018р.) | -          | (1 404)    |
| Сплачено до бюджету частину чистого прибутку                                                               | -          | 10 503     |

## 13. Кредити

|                                                                                   | 30.09.2019  | 31.12.2018  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Кредити фізичних осіб                                                             | 258 588     | 334 784     |
| Кредити банків                                                                    | 2 969 386   | 3 052 610   |
| Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг | 602 329     | 389         |
|                                                                                   | 3 830 303   | 3 387 783   |
| Резерв під знецінення                                                             | (3 059 153) | (3 188 890) |
|                                                                                   | 771 150     | 198 893     |



До складу кредитів банків станом на 30.09.2019 року входять:

- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 969 386 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 9 місяців 2019 року |                       | -              | (10 509)          | (10 509)    |
| Списання                       | -                     | 1 174          | -                 | 1 174       |
| Використання/сторнування       | 57 022                | 82 050         |                   | 139 072     |
| 30 вересня 2019 року           | (79 200)              | (2 969 386)    | (10 567)          | (3 059 153) |

#### 14. Державні цінні папери

Державні цінні папери станом на 30.09.2019 року представлені як поточні фінансові інвестиції на загальну суму 321 206 тис. грн., а саме:

- іменні бездокументарні короткострокові дисконтні ОВДП України, міжнародний ідентифікаційний номер UA4000203319, UA4000203624, UA4000204184 загальною вартістю 321 206 тис. грн., в кількості 323 717 штук, номінальною вартістю 1 тис. грн. кожна, емітовані Міністерством фінансів України. Термін погашення жовтень, листопад 2019 року.

|                       | 30.09.2019 |           | 31.12.2018 |           |
|-----------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                       | Сума       | Ставка, % | Сума       | Ставка, % |
| ОВДП України          | 321 254    | 18        | 1 603 945  | 18        |
| Резерв під знецінення | (48)       |           | (240)      |           |
|                       | 321 206    |           | 1 603 705  |           |

#### 15. Інші активи

|                                                       | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу | 224 228    | 0          |
| Податок на прибуток                                   | 3 896      | 3 896      |
| Розрахунки з банками за обслуговування кредитів       | 2          | 4          |
| Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку    | 9 099      | 9 099      |
| Розрахунки за нарахованими доходами                   | 3 058      | 1 877      |
| Інша дебіторська заборгованість                       | 2 374      | 1 937      |
| Резерв під знецінення                                 | (45)       | (4)        |
|                                                       | 242 612    | 16 809     |

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

Установа, взаємодіючи з МВС України, структурними підрозділами Національної поліції України та Державної служби з надзвичайних ситуацій, отримує перелік необхідного житла та заяви від поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту (заявники), які виявили бажання отримати його у фінансовий лізинг. Відповідно до переліку необхідного житла Установа купує квартири, які зазначені в заяві (заявників). Вибір житла та його продавець здійснюється заявником, який має право на забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, відповідно до вимог Порядку або за результатами конкурсів, проведених комісією ДІУ з відбору проектів житлового будівництва, відповідно Положення ДІУ про комісію з відбору проектів житлового будівництва для забезпечення житлом поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту.

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

На балансі ДІУ станом на 30.09.2019 року обліковується 229 квартир на загальну суму 224 228 тис.грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

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

За 9 місяців 2019 року було передано у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту 601 квартиру на загальну суму 611 285 тис грн. (Примітка 7).

## 16. Нематеріальні актив

### Первісна вартість

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Залишок на 31 грудня 2018 року  | 3 279   |
| - надходження                   | 14 424  |
| - вибуття                       | -       |
| Залишок на 30 вересня 2019 року | 17 703  |
| Накопичена амортизація          |         |
| Залишок на 31 грудня 2018 року  | (3 225) |
| - амортизаційні відрахування    | (1 240) |
| - вибуття                       | -       |
| Залишок на 30 вересня 2019 року | (4 465) |

## Чиста балансова вартість

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Залишок на 31 грудня 2018 року  | 54     |
| Залишок на 30 вересня 2019 року | 13 238 |

Установа 1 липня 2019 року відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права на користування на суму 14 424 тис.грн. та орендне зобов'язання на суму 14 424 тис.грн. на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди 2,9 роки (35 місяців).

Ставка дисконтування - 19.8% (офіційні статистичні данні НБУ). Відсотки за орендним зобов'язанням склали 648 тис.грн.

Амортизація активу з права користування за 9 місяців 2019 року - 1 217 тис.грн.  
Балансова вартість активу з права користування станом на 30 вересня 2019 року - 13 207 тис.грн.  
Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 30 вересня 2019 року - 13 494 тис.грн.( в т.ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 4 313 тис.грн.)

## 17. Основні засоби

|                                 | Будинки,<br>споруди | Машини та<br>обладнання | Транспортні<br>засоби | Інші основні<br>засоби | Разом   |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|---------|
| <b>Первісна вартість</b>        |                     |                         |                       |                        |         |
| Залишок на 31.12.2018 року      | 395                 | 3 611                   | 1 244                 | 20                     | 5 270   |
| - надходження                   | 40                  | 449                     | 3 335                 | -                      | 3 824   |
| - вибуття                       | -                   | (40)                    | (1191)                | -                      | (1231)  |
| Залишок на 30.09.2019 року      | 435                 | 4 020                   | 3 388                 | 20                     | 7 863   |
| <b>Накопичена амортизація</b>   |                     |                         |                       |                        |         |
| Залишок на 31.12.2018 року      | (271)               | (2 646)                 | (1 244)               | (20)                   | (4 181) |
| - амортизаційні<br>відрахування | (11)                | (163)                   | (222)                 | -                      | (396)   |
| - вибуття                       | -                   | 40                      | 984                   | -                      | 1 024   |
| Залишок на 30.09.2019 року      | (282)               | (2 769)                 | (482)                 | (20)                   | (3553)  |
| <b>Чиста балансова вартість</b> |                     |                         |                       |                        |         |
| Залишок на 31.12.2018 року      | 124                 | 965                     | 0                     | -                      | 1 089   |
| Залишок на 30.09.2019 року      | 153                 | 1 251                   | 2906                  | -                      | 4 310   |

Станом на 30 вересня 2019 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

|                                 | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Облігації, гарантовані державою | 3 649 649  | 3 649 567  |
|                                 | 3 649 649  | 3 649 567  |

Станом на 30 вересня 2019 року у складі випущених боргових цінних паперів:

- іменні відсоткові облігації серії "Y2" в кількості 10 000 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 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 999 918 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23 листопада 2012 року № 15010-03/119
- іменні відсоткові 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 30.09.2019 року непокритий збиток Установи становить 4 708 605 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 (4 708 605) тис. грн. (31 грудня 2018 року - (4 649 750) тис. грн.), за борговими цінними паперами, гарантованими державою - без обмежень.

## 19. Кредити банків

Станом на 30.09.2019 року зобов'язання за кредитами відсутні. Станом на 31.12.2018 року обліковувались зобов'язання за короткостроковим кредитом на загальну суму 490 000 тис. грн. Кредит було отримано на термін до 3 місяців. Кредит було погашено своєчасно та в повному обсязі 27.02.2019 р. У забезпечення зобов'язань за кредитом було надано ОВДП, що належали ДІУ у співвідношенні ліквідаційної вартості забезпечення до кредиту не менше 1.0. Ставка кредитування складала 19% річних.

## 20. Інші зобов'язання

|                                                                        | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами | 84 416     | 17 265     |
| Нараховані до сплати відсотки за кредитом                              | -          | 1 034      |
| Розрахунки за договорами купівлі - продажу житла у фінансовий лізинг   | 3 533      | -          |
| Резерв на оплату відпусток                                             | 1 287      | 2 175      |
| Аванси отримані                                                        | 3 016      | 334        |
| Заборгованість за орендними зобов'язаннями                             | 13 494     | -          |
| Інше                                                                   | 1 597      | 153        |
|                                                                        | 107 343    | 20 961     |

## 21. Випущений капітал та фонди

### Статутний капітал

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

Станом на 30 вересня 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 30 вересня 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 30 вересня 2019 року на балансі Установи обліковується 124 квартири первісною вартістю 44468 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 30 вересня 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 9 місяців 2019 року Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

### Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 30.09.2019 року непокритий збиток Установи становить 4 708 605 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року - 4 649 750 тис. грн.)

## 22. Справедлива вартість

Протягом 9 місяців 2019 року та 2018 року 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 9 місяців 2019 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 2 179 тис.грн.(9 місяців 2018 року - 841 тис.грн.) із них :

- повернення помилково сплачених грошових коштів - 1 238 тис. грн. (9 місяців 2018 року -56 тис. грн.);
- цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 505 тис. грн. (9 місяців 2018 року - 545 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені - 436 тис. грн. (9 місяців 2018 року - 240 тис. грн.).

До складу статті "Інші платежі" Звіту про рух грошових коштів станом за 9 місяців 2019 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 1 951 тис.грн. (9 місяців 2018 року - 558 тис.грн.) із них :

- сплату внесків профспілковій організації - 947 тис. грн. (9 місяців 2018 - 558 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів -1 004 тис. грн.

## 24. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

|                                 | Менше<br>12 місяців | Більше<br>12 місяців | Всього    |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|-----------|
| 30 вересня 2019 року            |                     |                      |           |
| Активи                          |                     |                      |           |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 11 797              | -                    | 11 797    |
| Кредити                         | 38 283              | 732 867              | 771 150   |
| Державні цінні папери           | 321 206             |                      | 321 206   |
| Інші активи                     | 242 612             |                      | 242 612   |
| Нематеріальні активи            | -                   | 13 238               | 13 238    |
| Основні засоби                  | -                   | 4 310                | 4 310     |
| Відстрочені податкові активи    | -                   | 44                   | 44        |
| Всього активи                   | 613 898             | 749 459              | 1 364 357 |
| Зобов'язання                    |                     |                      |           |
| Випущені боргові цінні папери   | 1000 000            | 2 649 649            | 3 649 649 |
| Кредити банків                  | -                   | -                    | -         |
| Інші зобов'язання               | 98 162              | 9 181                | 107 343   |
| Всього зобов'язання             | 1 098 162           | 2 658 830            | 3 756 992 |
| 31 грудня 2018 року             | Менше<br>12 місяців | Більше<br>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     | 1089      |
| 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 |

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

### 25.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

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

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

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 предмету 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.

## 25.2. Оренда

В 1 півріччі 2019 року діяли договори операційної оренди нерухомості. Строк дії договору оренди приміщення до 30 червня 2019 року закінчився. З 1 липня 2019 року в Установі почав діяти новий договір оренди нерухомості строком дії на 3,5 роки. При укладенні договору оренди нерухомості на Установу не накладались будь-які обмеження.

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

|                         | з 1 липня 2019р | 30 червня 2019р | 31 грудня 2018р |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Менше одного року       | 0               | 1 360           | 2 721           |
| Від року до п'яти років | 18 718          | 0               | 0               |
|                         | 18 718          | 1 360           | 2 721           |

З 1 липня 2019 року згідно договору оренди нерухомості (нежиле приміщення) відповідно до МСФЗ (IFRS) 16 "Оренда" Установа визнає актив у формі права користування та зобов'язання з оренди на суму 14 424 тис. грн. Строк дії договору оренди приміщення складає 3,5 роки. Відсоткова ставка довгострокового кредитування станом на 01.07.2019 року - 19,8%. (Офіційні статистичні данні НБУ). Примітка 16.

## 26. 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 9 місяців 2019 року та за аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

### Винагорода основному управлінському персоналу

|                                      | 30.09.2019 | 30.09.2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Оплата праці                         | 5 741      | 2 509      |
| Матеріальна допомога на оздоровлення | 13         | 8          |
|                                      | 5 754      | 2 517      |

Кількість співробітників основного управлінського персоналу за 9 місяців 2019 року - 5 осіб (за 9 місяців 2018 року - 4 особи).

### 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:

|                                                         | 30.09.2019 | 30.09.2018 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Залишки на кінець періоду                               |            |            |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                         | 107 908    | 2 151      |
| Державні цінні папери                                   | 321 206    | 153 724    |
| Кредити банків                                          | -          | -          |
| Випущені боргові цінні папери                           | 2 379 649  | 2 872 600  |
| Операції протягом 9 місяців 2019 року                   |            |            |
| Процентні доходи                                        | 25 372     | 10 221     |
| Доходи від утримання державних цінних паперів           | 118 212    | 15 958     |
| Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах  | (218 168)  | (232 421)  |
| Процентні витрати по кредитах банків                    | (14 099)   | -          |
| Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету |            |            |

Станом на 30.09.2019 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., яка буде врахована у наступних звітних періодах.

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

## 27. Управління ризиками

### 27.1. Введення

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

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

Система управління ризиками включає такі етапи:

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

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

- ризики репутації.

В ДПУ 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 ДПУ.

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

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

В ДПУ 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 ДПУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

## 27.2. Кредитний ризик

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

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

Установа виділяє для себе наступні види кредитних ризиків:

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

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

Заходи з управління індивідуальним кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- проведення аналізу фінансового стану банків, контрагентів, встановлення лімітів;
- аналіз фінансового стану контрагента, позичальника, чи лізингоодержувача;
- визначення кредитоспроможності (платоспроможності), позичальника, чи лізингоодержувача;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;

- установлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- установлення додаткового контролю фінансового стану кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу.

Заходи з управління портфельним кредитним ризиком включають:

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

Установа є установою другого рівня з фінансування іпотеки житла. Основною метою діяльності Установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, здійснення операцій фінансового лізингу об'єктів житлової нерухомості.

На виконання статутних завдань Установою розроблені Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі - Стандарти), які визначають умови та правила здійснення операцій з набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, включаючи і рефінансування первинних кредиторів. Стандарти визначають максимальний розмір іпотечних кредитів, строк кредитування, види забезпечення за ними, майнові вимоги до позичальника, обов'язкове страхування предмету іпотеки та інше. Валюта кредитування - виключно гривня. Іпотечні кредити надаються позичальникам - громадянам України. Забезпеченням за іпотечними кредитами виступає виключно житлова нерухомість. Лізингові операції здійснюються виключно у гривні, лізингоодержувачі - громадяни України.

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

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

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

Під час здійснення рефінансування іпотечних кредиторів, Установа у якості забезпечення за цими кредитами, приймає заставу у вигляді житлової нерухомості. Рефінансування відбувається за чіткими параметрами, що визначаються Стандартами Установи. Коефіцієнт покриття

заставою (LTV), становить 75%. Ринкова вартість забезпечення встановлюється незалежним оцінювачем.

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

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

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

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

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

| Назва фінансової установи    | Міжнародний кредитний рейтинг | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------|-------------------------------|------------|------------|
| Залишки грошових коштів      |                               |            |            |
| АТ КБ "Приват банк"          | В                             | 2          | 74         |
| ПАТ АБ "Укргазбанк"          | В                             | 10 841     | 5 741      |
| Інші залишки грошових коштів | Не визначений                 | 954        | 339        |
|                              |                               | 11 797     | 6 154      |

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

| 9 місяців 2019            | Менше 30 днів | Від 30 до 60 днів | Від 61 до 90 днів | Більше 90 днів | Усього    |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------|
| Кредити                   |               |                   |                   |                |           |
| - кредити фізичним особам | 189 747       | 8 557             | 125               | 60 159         | 258 588   |
| - кредити банкам          | -             | -                 | -                 | 2 969 386      | 2 969 386 |
| - фінансовий лізинг       | 602 329       | -                 | -                 | -              | 602 329   |

| 2018                      | Менше 30<br>днів | Від 30 до<br>60 днів | Від 61 до<br>90 днів | Більше 90<br>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       |

### 27.3. Ризик ліквідності

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

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

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

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

### 27.4. Ринкові ризики

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

Установа поділяє ринкові ризики на два головних компоненти:

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

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

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

Оскільки Установа працює виключно з національною валютою, вплив зміни валютних курсів

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

Заходи з управління ринковими ризиками включають:

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

### Процентний ризик

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

Станом на 30 вересня 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.

|                         | 30.09.2019 |           | 31.12.2018 |           |
|-------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                         | Сума       | Ставка, % | Сума       | Ставка, % |
| Фінансові активи        |            |           |            |           |
| Грошові кошти           | 11 916     | 17,5      | 6 216      | 7         |
| Державні цінні папери   | 321 254    | 18        | 1 603 945  | 18        |
| Кредити всього, в т.ч.: | 860 917    |           | 335 173    |           |
| Кредити фізичним особам | 258 588    | 14,2      | 334 784    | 14,3      |
| Заборгованість за       |            |           |            |           |
| фінансовим лізингом     | 602 329    | 3,8       | 389        | 15,3      |
| 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 30 вересня 2019 року Установа не здійснює зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

## 27.5. Операційні ризики

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

Такі недоліки можуть призвести до фінансових збитків через помилку, невчасне виконання робіт або шахрайство, або стати причиною того, що інтереси Установи постраждають у якийсь інший спосіб, коли працівники 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.

## 27.6. Юридичні ризики

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Основні заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

## 27.7. Ризики репутації

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

Основні заходи з управління ризиком репутації становлять:

- забезпечення інформаційної відкритості Установи (комунікація з громадськістю у мережі Facebook, відповіді на запити ЗМІ та громадськості згідно Закону України "Про доступ до публічної інформації";
- використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг);
- проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

## 28. Події після звітної дати

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

Голова правління

А.О. Камуз

Головний бухгалтер

Л.О. Овчиннікова

## **XV. Проміжний звіт керівництва**

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

Нова програма "Забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" (постанова КМУ від 14.11.2018 №1201) показала свою ефективність та дієвість, а саме - 814 українських сімей отримали омріяне житло. Станом на 01.10.2019 року Установою вже придбано 814 квартир на суму 825 млн. гривень, з них 601 квартиру на суму 611,3 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг працівникам МВС (за пільговою ставкою кредитування 3,8% річних). Решта, будуть передані в лізинг в наступних періодах.

За підсумками III кварталу 2019 року Державною іпотечною установою нараховано доходів від всіх видів діяльності на суму 646,719 млн. гривень (29,3% виконання плану при отриманні лише 17,7% запланованого обсягу фінансових ресурсів (план доходів - 2 207,822 млн. гривень)).

Всього за підсумками III кварталу 2019 року Установою здійснено 683,589 млн. грн. витрат, 31% виконання плану. Основними складовими витрат ДІУ є собівартість нерухомості переданої в фінансовий лізинг 564,6 млн. грн. і фінансові витрати 104,6 млн. грн. - процентні витрати (купон) за розміщеними цінними паперами ДІУ 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.

Установою сплачено до фондів соціального страхування та бюджетів всіх рівнів податків, зборів та інших платежів на суму 4 133 тис. грн. (66 % плану, план 6 285 тис. гривень.). Крім того, станом на початок звітного періоду існує переплата за податками на загальну суму 12 995 тис. гривень. 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 742,2 тис. гривень.

Вплив економічної кризи та політичної нестабільності 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 30.09.2019 року становила 76 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 30 вересня 2019 року, кількість банків-партнерів Установи зменшилась і становила 67 банківських установ. Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,85 млрд. грн.

За підсумками III кварталу 2019 року Установою отримано від'ємний операційний прибуток в розмірі -36 869 тис. гривень, при тому, що Бюджетом ДІУ було передбачено отримання прибутку в розмірі 24 898 тис. грн., оскільки було заплановано надходження 7,426 млрд. грн. від випуску та розміщення цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року та залучення зовнішніх інвестицій, які фактично не отримані Установою у

звітному періоді. За даними звіту про фінансові результати за 9 місяців 2019 року від'ємний операційний прибуток складає -58 855 тис. гривень.

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.

Для підтримання ліквідності ДІУ має декілька джерел отримання фінансування, а саме: випуск власних облігацій під державну гарантію, здійснення зовнішніх запозичень та поповнення Статутного фонду державою безпосередньо. Бюджетом ДІУ на 2019 рік передбачено в II півріччі 2019 року здійснення випуску і залучення 5 млрд. грн. від розміщених цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року та здійснення зовнішніх запозичень (2,4 млрд. грн.).

Отримання фінансових ресурсів в повному обсязі, що визначений затвердженим Бюджетом ДІУ на 2019 рік, забезпечить за підсумками 2019 року прибуткову діяльність Установи.

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 станом на 30.09.2019 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 станом на 30.09.2019 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.