

Титульний аркуш

25.04.2019

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

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

Голова правління
(посада)

(підпис)

Камуз Андрій Олександрович
(прізвище та ініціали керівника)

Річна інформація емітента цінних паперів (річний звіт) за 2018 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Державна іпотечна установа
2. Організаційно-правова форма: Державна організація (установа, заклад)
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 33304730
4. Місцезнаходження: 01133, Україна, Печерський район р-н, м. Київ, бульвар Лесі Українки, 34
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 207-14-14, (044) 207-14-13
6. Адреса електронної пошти: office@ipoteka.gov.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): Рішення наглядової ради емітента від 22.04.2019, протокол №4
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює 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 річної інформації

Повідомлення розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

www.ipoteka.gov.ua
a/node/2397
(адреса сторінки)

25.04.2019
(дата)

Зміст

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

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

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

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

32. Твердження щодо річної інформації

X

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента

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

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

X

36. Інформація про випуски іпотечних облігацій

37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року

38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

"Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб" не заповнені, оскільки протягом звітного року Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких об'єднань підприємств. "Інформація про рейтингове агенство" не заповнена, оскільки згідно Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні" цінні папери, емітовані Державною іпотечною установою, визначення рейтингової оцінки не потребують. "Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента" не заповнена, оскільки у Державної іпотечної установи відсутні філіали та відокремлені структурні підрозділи. "Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій", "Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також

прав та обов'язків акціонерів (учасників)", "Інформація про загальні збори акціонерів ", " Опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента", " Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента", "Інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента", "Інформація про випуски акцій емітента ", "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами", " Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента ", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента", " Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі.", "Інформація про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість (далі - правочини із заінтересованістю), або про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів та відомості про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю", ".Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента." - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнена оскільки установа не здійснювала випуск інших цінних паперів, крім облігацій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки установа не випускала цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції" так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. "Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів" - не заповнена , оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження. "Інформація щодо вартості чистих активів емітента"- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством або товариством з обмеженою відповідальністю. "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 07.12.2017 № 2246-VIII <Про Державний бюджет України на 2018 рік> (із змінами і доповненнями) оприлюднено: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2246-19>. "Інформація про випуски іпотечних облігацій", "Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття", "Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття "- не заповнені, оскільки Державна іпотечна установа у звітному періоді не здійснювала випуски іпотечних облігацій. "Інформація про випуски іпотечних сертифікатів", "Інформація щодо реєстру іпотечних активів", "Основні відомості про ФОН", "Інформація про випуски сертифікатів ФОН", "Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН", "Розрахунок вартості чистих активів ФОН", "Правила ФОН"- не заповнені, оскільки Державна іпотечна установа не здійснювала випуски іпотечних сертифікатів та сертифікатів ФОН

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Державна іпотечна установа

2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності)

A01 № 726839

3. Дата проведення державної реєстрації

28.12.2004

4. Територія (область)

м.Київ

5. Статутний капітал (грн)

2355659719,85

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

100

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

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

82

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

64.92 - Інші види кредитування

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

н.в.і.у.

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

пенсійного забезпечення

10. Банки, що обслуговують емітента

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

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 у іноземній валюті

-

5) МФО банку

-

6) Поточний рахунок

-

11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

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

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

16. Судові справи емітента

№ з/п	Номер справи	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги	Стан розгляду справи
1	914/3218/15	Господарський суд Львівської області	Державна іпотечна установа	ТОВ "Танк Транс"		Стягнення заборгованості за кредитним договором в розмірі 36 834 160,99 євро (879 231 422,83 грн.)	Розгляд справи зупинено судом першої інстанції до розгляду господарським судом міста Києва справ про визнання недійсним зарахування зустрічних вимог №№ 910/25485/15, 910/25484/15, 910/25480/15, 910/25482/15
Примітки:							
2	914/3202/15	Господарський суд Львівської області	Державна іпотечна установа	ТОВ "Яблуневий дар"	ПАТ "Дельта банк" (на стороні позивача, не заявляє самостійних вимог)	Стягнення заборгованості за кредитним договором в розмірі 34 463 393,78 євро (822 641 209,53 грн.)	Розгляд справи зупинено судом першої інстанції до розгляду господарським судом міста Києва справ про визнання недійсним зарахування зустрічних вимог № 910/25487/15 та у справі №910/25491/15
Примітки:							
3	914/3219/15	Господарський суд	Державна іпотечна	ТОВ "Яблуневий	ПАТ "Дельта банк"	Стягнення заборгованості за	Розгляд справи

		Львівської області	установа	дар"	(на стороні позивача, не заявляє самостійних вимог)	кредитним договором в розмірі 6 374 564,38 євро (152 160 851,75 грн.).	зупинено судом першої інстанції до розгляду господарським судом міста Києва справ про визнання недійсним зарахування зустрічних вимог №910/25487/15 та у справі №910/25490/15
Примітки:							
4	914/3217/15	Господарський суд Львівської області	Державна іпотечна установа	ТОВ "Яблуневий дар"	ПАТ "Дельта банк" (на стороні позивача, не заявляє самостійних вимог)	Стягнення заборгованості за кредитним договором в розмірі 11 203 550,41 євро (267 428 748,28 грн.)	Розгляд справи зупинено судом першої інстанції до розгляду господарським судом міста Києва справ про визнання недійсним зарахування зустрічних вимог №910/25488/15 та у справі №910/25493/15
Примітки:							
5	910/4907/13	Господарський суд міста Києва	ПАТ "Дельта банк"	ТОВ "Ніко-Інвест", ТОВ "Ніко Україна"	Державна іпотечна установа , ПАТ "Омега Банк", ФГВФО	грошові вимоги у сумі 13 752 195,41 дол. США (109 921 297,91 грн)	Станом на 31.12.2018р. по справі немає рішення яке набрало законної сили
Примітки:							

6	910/30921/15	Господарський суд міста Києва	Державна іпотечна установа	ТОВ "АТЛ"		Грошові вимоги у сумі 292 858 566,06 грн , справа про банкрутство	Постановою від 28.12.2015р. №910/30921/15 ТОВ "АТЛ" визнано банкрутом та відкрито ліквідаційну процедуру. Станом на 31.12.2018р. справу не розглянуто, судовий процес триває
Примітки:							
7	910/19158/16	Господарський суд міста Києва	Державна іпотечна установа	ПАТ "КБ НАДРА"	ФГВФО, НБУ	Звернення стягнення на майнові права ПАТ "КБ Надра" за кредитними договорами та договорами забезпечення до них укладеними між ПАТ "КБ Надра" та фізичними особами-позичальниками у рахунок погашення заборгованості ПАТ "КБ Надра" перед ДІУ у розмірі 333 203 261 грн. шляхом переведення на ДІУ прав кредитора.	господарський суд своєю ухвалою від 20.12.2016 року зупинив провадження у справі до набрання законної сили рішення у справі № 910/22774/16
Примітки:							
8	911/2936/14	Північний апеляційний господарський суд	Державна іпотечна установа	ТОВ "КІМК-2", ПАТ "Автокразбанк"	ФГВФО	Майнові вимоги про звернення стягнення на предмет іпотеки на суму 45,3 млн. грн.	Справа перебуває на розгляді в суді, станом на 31.12.2018 року немає рішення по справі, яке набрало законної сили.
Примітки:							

17. Штрафні санкції емітента

№ з/п	Номер та дата рішення, яким накладено штрафну санкцію	Орган, який наклав штрафну санкцію	Вид стягнення	Інформація про виконання
1	619/897/16-2/13-П, 17.08.2018	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України	штрафна санкція	23.08.2018 року сплачено 1,7 тис. грн
Примітки:				

XI. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

На 01 січня 2018 року діяв штатний розпис, затверджений і введений в дію наказом голови правління від 02.10.17 №102-з та організаційна структура, затверджена наказом голови правління ДІУ від 08.09.17 № 101-з.

Станом на 01 січня 2018 року в штатному розписі нараховувалось 113 посад, з них вакантних 21 посад. На 31 грудня 2018 року штат становив 113 посад, з них вакантних 20 посад.

Станом на 31 грудня 2018 року Державна іпотечна Установа мала таку організаційну структуру:

о Голова правління

о Заступник голови правління

о Заступник голови правління

о Заступник голови правління

о Заступник голови правління

о Головний бухгалтер

о Радник голови правління

оУправління внутрішнього аудиту (функції: перевірка та оцінка системи внутрішнього контролю емітента та надання рекомендацій з її вдосконалення; перевірка законності проведення фінансових та інших господарських операцій; перевірка та оцінка повноти та достовірності фінансової та іншої звітності емітента).

оУправління іпотечного кредитування (функції: сприяння подальшому розвитку ринку довгострокового іпотечного кредитування шляхом організації та проведення рефінансування первинних іпотечних кредиторів-банків та моніторинг за обслуговуванням іпотечних кредитів, переданих ДІУ на обслуговування до обслуговуючих банків відповідно до Стандартів ДІУ).

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

оЮридичне управління (функції: організація правової роботи, спрямованої на правильне застосування, неухильне дотримання та запобігання невиконанню вимог актів законодавства, інших нормативних документів емітента, його керівниками, працівниками під час виконання покладених на них завдань і функціональних обов'язків; забезпечення розробки пропозицій щодо удосконалення законодавчого та нормативного регулювання діяльності емітента, порядку (механізму) надання фінансових послуг у сфері іпотечного кредитування та рефінансування).

оКазначейство (функції: здійснення операцій з формування ресурсної бази ДІУ; залучення та розміщення фінансових ресурсів на фінансовому ринку у відповідності з рішеннями Правління

ДІУ; управління коштами на поточних рахунках ДІУ та ведення платіжного календаря ДІУ; організація випусків цінних паперів, розробка проспектів емісій, меморандумів про випуски цінних паперів ДІУ; документальне супроводження операцій ДІУ з цінними паперами).

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

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

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

оВідділ ризиків (функції: управління, оцінка, моніторинг та контроль кредитних, ринкових та операційних ризиків емітента).

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

оГрупа радників (функції: координація стратегії роботи з персоналом та окремими кадровими програми емітента, участь у формуванні корпоративної культури, організаційної структури, стратегічного розвитку, організаційна та методична підтримка засобів масової інформації у створенні матеріалів щодо діяльності емітента її керівництва та структурних підрозділів).

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

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

оГосподарський відділ (функції: забезпечення матеріально-технічного та господарського обслуговування діяльності емітента).

оЗагальний відділ (функції: участь у формуванні та забезпеченні реалізації статутної діяльності емітента; організація діловодства; організація та забезпечення діяльності керівних та інших колегіальних органів емітента).

оАрхів (функції: забезпечення ведення архівної справи).

оСлужба охорони праці (функції: забезпечення безпечних умов праці працівників емітента).

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

Протягом 2018 року відбулися наступні зміни в організаційній структурі: з 01.02.2018 скорочена посада радника Голови Правління з питань залучення інвестицій, з 02.07.2018 скорочено Відділ по роботі з державними та правоохоронними органами, з 28.12.2018 створено відділ по роботі з цінними паперами у складі Управління іпотечного кредитування

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

програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Інформація про фонд оплати праці та чисельність працівників

Показник

За період 2018 р.

Фонд оплати праці - всього (тис.грн.)

18 596

Середньооблікова чисельність працівників - всього

82

Показники

Період

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу - 82 особи на 31.12.2018

Середня чисельність позаштатних працівників - 0

Зовнішні сумісники - 0

На умовах неповного робочого часу - 2 особи

За період 2018 року фонд оплати праці в порівнянні з 2017 роком зріс на 286 тис. грн.

Для забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента у 2018 році проводилось підвищення кваліфікації та навчання працівників (всього 6 осіб):

- <Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікацій> навчання за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній - 1 людини.
- Навчання за напрямком <Публічні закупівлі в Україні> - 4 людини,
- Підвищення кваліфікації керівників і працівників кадрових служб за програмою щодо змін в законодавстві - 1 людина.

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

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

Установа не здійснює спільну діяльність з іншими організаціями.

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 17.06.09 №681 <Питання управління Державною іпотечною установою> встановлено, що функції з управління Державною іпотечною установою (надалі - ДІУ, Установа) здійснює Кабінет Міністрів України.

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

Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

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

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

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

(2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

(i) Первісне визнання

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

Безумовна дебіторська та кредиторська заборгованість визнається як активи або зобов'язання тоді, коли Емітент 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

Емітент 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

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

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

(v) Перекласифікація

Емітент здійснює перекласифікацію всіх охоплених відповідними змінами фінансових активів тоді й лише тоді, коли вона змінює свою бізнес-модель управління фінансовими активами, Емітент не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

(i) Фінансові активи

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

- спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або
- вон 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 Емітентом нового фінансового активу або взяття нею на себе нового фінансового зобов'язання або зобов'язання з обслуговування, то Емітент 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

Емітент 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 Емітентом 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

Емітент 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 емітенту згідно з договором, і грошовими потоками, одержання яких Емітент очікує. Оскільки очікувані кредитні збитки враховують суму і строковість платежів, кредитний збиток виникає навіть у тому разі, коли Емітент очікує одержання платежу в повному обсязі, але пізніше договірного строку його сплати.

Емітент 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 Емітент 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.

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

(5) Метод ефективного відсотка

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

- придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів. До таких фінансових активів Емітент 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 Емітент 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 Емітент прийняв 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.

Емітент 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) Емітент як орендар

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

(ii) Емітент як орендодавець

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

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

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

(11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Емітента включають вартість програмного забезпечення.

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

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

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

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

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

(12) Знецінення нефінансових активів

На кожен звітну дату Емітент визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічну перевірку активу на знецінення, Емітент 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 продаж, 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 продаж 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 кожен звітну дату Емітент визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу, за винятком гудвілу, більше не існують або скоротилися. Якщо така ознака є, Емітент 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 Емітент має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне), що виникло в результаті минулої події, існує висока ймовірність відтоку економічних вигод для погашення зобов'язання, і сума таких зобов'язань може бути надійно оцінена. Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею <Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів>.

(14) Оподаткування

(i) Поточні податки

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

(ii) Відстрочені податки

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

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

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

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

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

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

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

Згідно із Законом № 185 державні унітарні підприємства та їх об'єднання у разі отримання

прибутку за результатами фінансово-господарської діяльності за відповідний період сплачують його частину до державного бюджету.

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

(16)Звітність за сегментами

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

(17)Умовні зобов'язання і активи

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

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

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

Основні види послуг, які надає емітент:

- надання громадянам України житла на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу (в т.ч. набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження)

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

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

За 2018 рік емітентом отримано 51 446 тис. грн. процентних доходів від операцій з рефінансування та фінансового лізингу.

Основні ризики в діяльності, заходи емітента щодо зменшення ризиків.

Емітент ідентифікує такі види ризиків:

- кредитний ризик (індивідуальний та портфельний);
- ризик ліквідності;

- ринковий ризик (процентний та валютний ризик);
- операційний ризик;
- юридичний ризик;
- ризик репутації.

Система управління ризиками базується на таких правилах:

усі види ризиків взаємопов'язані;

рівень ризиків постійно змінюється під впливом динамічного оточення;

ризик, на який наражається Емітент, безпосередньо пов'язані з ризиками його контрагентів.

Внутрішні положення і методики Емітента містять контрольні процедури, які слугують мінімізації ризиків.

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

Організаційна структура Емітента визначається відповідно до: розміру і складності бізнес-процесів, видів ризиків, що приймаються, та суттєвості можливих негативних наслідків.

Процес управління ризиками в Емітенті охоплює всі її структурні рівні: від управлінського - до рівня, на якому безпосередньо приймаються та/або генеруються ризики.

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.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- складання бюджету Емітента 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.

Заходи з управління ринковими ризиками включають:

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

Щодо валютного ризику станом на 31 грудня 2018 року Емітент не здійснює

зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

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.

Основні заходи з управління юридичними ризиками включають:

- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів;
- моніторинг змін у законодавстві України, що пов'язаний з діяльністю Емітента;
- моніторинг всіх ініційованих судових справ, ініційованих Емітентом.

Основні заходи з управління ризиком репутації передбачають:

- забезпечення інформаційної відкритості Емітента (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.

Перспективні плани розвитку : враховуючи ризики, які на сьогодні несе в собі класичне іпотечне кредитування у якості альтернативи іпотеці була запроваджена нова програма ДІУ - "Забезпечення житлом громадян на умовах фінансового лізингу". Крім того емітентом було розроблено інвестиційний проект "Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу". Метою Інвестиційного проекту є залучення зовнішніх запозичень для фінансування придбання та будівництва понад 30,6 тис. квартир з подальшою передачею їх у фінансовий лізинг. Також емітентом здійснюватиметься діяльність на виконання Постанови КМУ від 14.11.18 № 1201, якою прийнятий Порядок "Забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу".

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

Інформація про капітальні вкладення емітента

					тис.		
грн.							
Напрямки капітальних вкладень					2014		
2015	2016	2017	2018	РАЗОМ			
Придбання (виготовлення) основних засобів					0		
53,4	0	0	1059,2	1112,6			
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів					0	20,2	0
0	0	20,2					
Придбання (створення) нематеріальних активів					0	94,8	0

0	61,2	156			
РАЗОМ:					
0	168,3	0	0	0	1288,8

За останні 5 років ДІУ було здійснено капітальних вкладень на суму 1289 тис. грн., в тому числі: на суму 1 113 тис. грн. було придбано комп'ютерну та офісну техніку, меблі та інші основні засоби. Витрати на інші необоротні матеріальні активи склали 20,2 тис. грн., на придбання нематеріальних активів було витрачено - 156 тис. грн.

У зв'язку з тим, що фінансовий план Державної іпотечної установи на 2014, 2016 та 2017 рік не був затверджений в установленому порядку, - капітальні інвестиції у зазначених періодах не здійснювались, на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 03.10.2012р. №899-р.

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

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

Найменування основних засобів Власні основні засоби, тис.грн.

Орендовані ОЗ, тис.грн.

Всього основні засоби, тис.грн.

		На початок періоду		На кінець періоду		
початок періоду	На кінець періоду	На початок періоду	На кінець періоду	На початок періоду	На кінець періоду	На
1. Виробничого призначення		546	1089			
9876	8515	10422				9604
Будівлі і споруди		66	124			
9858	8497	9924				8621
Машини і обладнання		198	965			
0	0		198			
965						
Транспортні засоби		282	0			
0	0		282			
0						
Інші			0			0
18	18	18				18
1. Невиробничого призначення		0	0			
0	0		0			
0						
Будівлі і споруди			0			0
0	0		0			
0						
Машини і обладнання		0	0			
0	0		0			
0						
Транспортні засоби		0	0			
0	0		0			
0						

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

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

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

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

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

Первісна вартість основних засобів на 31.12.2018 року становить 5 270 тис.грн., сума зносу 4 181 тис.грн., тобто ступінь зносу основних засобів становить 79%. Протягом 2018 року в результаті здійснення капітальних інвестицій, було придбано основних засобів (комп'ютерна та офісна техніка, мережеве обладнання (серверне обладнання)) на загальну суму на 1 059,2 тис. грн. У зв'язку з прийняттям рішення щодо продажу службових автомобілів, первісна вартість основних засобів в 2018 році була зменшена на 621,98 тис.грн. Таким чином на 31.12.2018 року первісна вартість основних засобів збільшилась на 437 тис.грн. Станом на 31.12.2018 року балансова вартість основних засобів Установи складає 1089 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року - 546 тис. грн.). У 2018 році відбулось вибуття основних засобів, які повністю амортизувались, - чотирьох автомобілів у зв'язку із їх переведенням до необоротних активів, призначених для продажу. Балансова вартість автомобілів, які призначені для продажу, склала 125 тис.грн.

За 2018 рік сума амортизаційних відрахувань склала 391 тис. грн., відображена у Звіті про фінансові результати у складі адміністративних витрат.

Станом на 31.12.2018 року Емітент не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

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

Світова економіка перебуває в зоні високих ризиків. У 2017 році економічне зростання залишалось слабким, але все ж сприяло відновленню платоспроможності корпоративного сектору та домогосподарств.

У другому півріччі 2018 року банківський сектор працював без суттєвих внутрішніх чи зовнішніх шоків - банки жваво залучали фондування та кредитували. Банкіри висловлюють готовність кредитувати та очікують підвищення якості кредитного портфеля протягом 2019 року. Сектор вперше після кризи отримає прибуток.

Запровадження воєнного стану в десяти областях України не мало значного впливу на роботу

банківського сектору: депозити населення та бізнесу не знизилися, банки залишаються ліквідними та безперебійно здійснюють усі платежі. Це свідчить про відновлення довіри клієнтів до банківської системи. Сформований після останньої кризи запас міцності гарантує банкам високу стійкість навіть у несприятливих обставинах.

Результати оцінювання стійкості банківського сектору підтвердили достатню капіталізацію банків в умовах базового макроекономічного сценарію. Водночас фінустанови повинні нарощувати капітал, щоб мати запас міцності на випадок кризи. У 2018 році стрес-тестування найбільших банків виявило, що близько половини аналізованих фінустанов може потребувати додаткового капіталу в умовах глибокої кризи. Фінустанови без достатнього запасу міцності на випадок кризи повинні фундаментально реструктурувати свої баланси та переглянути бізнес-моделі.

На ринку житла попит і пропозиція природно збалансовуються, тож ризики для фінансової стабільності зменшуються. У середньостроковій перспективі очікується, що ціни на якісну житлову нерухомість стабілізуються. Пожвавлення іпотечного кредитування триває, проте його обсяги суттєво не впливають на попит. На ринку комерційної нерухомості спостерігаються підвищена інвестиційна активність, зосереджена на купівлі заставних об'єктів у банків, та поступове зростання обсягів будівництва.

За даними Мінюсту, у III кварталі кількість угод купівлі-продажу житла в Україні зросла на 11% р/р. Головний чинник - підвищення доходів населення. Тому серед громадян із високими доходами зберігається стійкий інвестиційний попит (на нього припадає до 40% продажів у преміум-сегменті) в умовах, коли знижується дохідність валютних депозитів.

А серед громадян з нижчими доходами зростає кількість претендентів на іпотечні кредити та розстрочку. Обсяги іпотечного кредитування збільшуються, хоча вони поки замалі, щоб суттєво впливати на попит. Але, за оцінками забудовників та посередників, у структурі продажів бюджетного сегмента збільшуються частки розстрочки та кредитів і зменшується частка стовідсоткової оплати.

Потенціал покупців першого житла поки невисокий. У середньостроковій перспективі первинний ринок, імовірно, збалансується. Якість пропозиції зростатиме. Уже зараз у мікрорайонах з розвинутою інфраструктурою попит на житло вищий, а продажі в поодиноких будинках з невдалим розташуванням важко стимулювати навіть агресивною рекламою чи знижками. У групі ризику можуть опинитися забудовники, зосереджені на одному ціновому сегменті чи районі населеного пункту.

За даними річного звіту НБУ суттєво зросло кредитування населення - приріст чистих кредитів у гривні за рік становив 42%. Найвищі темпи гривневого кредитування населення мали приватні банки, що системно займаються ним понад два роки - приріст становив 64%. Найбільший за обсягом приріст гривневого кредитного портфеля фізичних осіб у Приватбанку у зв'язку з перенесенням на баланс активної частини операцій Р2Р-кредитування минулих років та активізації роздрібного кредитування в цілому.

Драйвером зростання кредитування населення були споживчі позики (98% нових кредитів). Прискорилися темпи іпотечного кредитування, проте незначні обсяги нових кредитів та списання старих позик призвели до скорочення частки іпотеки в структурі портфеля фізичних осіб.

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

Основним видом доходів ДІУ є доходи від надання фінансових послуг (проведення діяльності з рефінансування іпотечних кредитів та надання фінансових кредитів). Доходи від надання фінансових послуг ДІУ отримує у вигляді процентів. Проценти - це плата за використання грошових коштів, їх еквівалентів або сум, що заборговані Емітенту. Проценти визнаються Емітентом у тому звітному періоді, до якого вони належать, виходячи з бази їх нарахування та

строку користування коштами, що надані у кредит. Емітент відокремлює в обліку доходи, нараховані за іпотечними кредитами, за якими набуті права вимоги, та доходи, нараховані за фінансовими кредитами, що надані банкам-партнерам. Відсоткова ставка за кредитом, метод нарахування та порядок сплати процентів за фінансовим кредитом, що наданий банку-партнеру, встановлюються відповідним кредитним договором. Проценти нараховуються ДПУ щомісяця на фактичний залишок заборгованості за основною сумою фінансового кредиту за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі кредиту до дня його повного погашення. Також Емітент включає до складу процентних доходів по фінансовим кредитам відсотки, нараховані за кредитами, за якими набуті права вимоги. Нарахування відсотків за користування кредитом, права вимоги за яким набуті ДПУ, відповідно до умов, що визначені кредитним договором, здійснюється Емітентом щомісяця, починаючи з дня набрання чинності відповідним договором відступлення права вимоги до дня повного погашення кредиту.

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

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

Державна іпотечна установа, як емітент другого рівня здійснює рефінансування іпотечних кредитів, виданих банками-партнерами. Як наслідок, проблеми банківської системи, негативно вплинули на показники діяльності емітента. Так, очищення банківської системи у 2014-2016 роках, призвело до суттєвого погіршення якості активів емітента, до неповернення емітенту фінансових кредитів та коштів, що були розміщені на поточних рахунках у таких банках. Враховуючи очікувані кредитні збитки фінансових активів ДПУ здійснює формування резерву. Формування резерву під очікувані кредитні збитки та приведення фінансової звітності ДПУ до вимог МСФЗ, призвело до зменшення власного капіталу, і відповідно, до зменшення достатності капіталу.

Для підтримання ліквідності ДПУ має декілька джерел отримання фінансування, а саме: державна гарантія, у разі передбачення її в законі про Державний бюджет України, випуск власних іпотечних облігацій та поповнення Статутного фонду державою безпосередньо. У емітента на цей час існує залежність від запозичень у вигляді державних гарантій.

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

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

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

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

Крім того, в грудні 2019 року згідно проспекту емісії планується здійснити погашення облігацій ДПУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2013 року загальною

номінальною вартістю 1 млрд. грн.

Статтею 6 Закону України від 23.11.2018 №2629-VIII <Про Державний бюджет України на 2019 рік> передбачена можливість отримання державних гарантій для забезпечення виконання боргових зобов'язань за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування проектів Державної іпотечної установи із забезпечення житлом громадян на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу.

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

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

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

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

Єдиним засновником та власником Емітента є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом ДІУ, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 <Про Державну іпотечну установу> (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 08.10.2004 року №1330 <Деякі питання Державної іпотечної установи>.

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

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

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

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

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

Рішенням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08.10.2009 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 08.10.2009 року по 08.10.2014 року. Рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України від 16.09.2014 року № 2666 Установі надано Ліцензію серії АЕ №199973, що продовжує діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів. Строк дії Ліцензії: з 09.10.2014 року по 09.10.2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 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 09.10.2014 року. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.09.2017 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 Емітента, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 року

№ 768 (із змінами в редакції постанови КМУ від 18 серпня 2017 року №616), передбачено, що предметом діяльності Емітента є:

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

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

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

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

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

Починаючи з 2013 року спостерігається динаміка зменшення обсягів рефінансування. Основною причиною відсутності рефінансування в 2018 році стала криза, що спостерігається в банківській системі України, несприятливі макроекономічні тренди, які підсилювалися воєнними діями на сході країни.

Політична криза в Україні, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни. Вже п'ятий рік поспіль відбувається найжорсткіша фінансова криза за часів новітньої історії України. При цьому національна валюта України знецінилась у понад три рази, а кількість збанкрутілих банків становить третину банківської системи країни та продовжує збільшуватись. Різке падіння доходів українських підприємств та домогосподарств після нової хвилі девальвації гривні та жорсткого економічного спаду негативно позначилося на платоспроможності позичальників. Суттєве зростання рівня негативно класифікованої заборгованості за банківськими кредитами, внаслідок чого банки змушені були створювати значні резерви за активними операціями, катастрофічно вплинуло на рівень капіталізації банківських установ.

В таких умовах банківської кризи ДІУ, як учасник фінансового ринку, також зазнала негативного впливу на свою діяльність.

Зважаючи на обсяги фінансування основної діяльності та обсяги коштів, що надійшли в рахунок погашення банками-партнерами основного боргу за виданими кредитами, загальний обсяг кредитного портфелю ДІУ станом на 31.12.2018 складає 199 млн.гривень.

IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Наглядова рада	Голова Ради	Гелетей Юрій Ігорович

	Заступник голови ради члени ради (6 осіб)	- Голова ради, Дмитренко Інна Леонідівна - Заступник голови ради Асташев Євген Вікторович - член ради Касіяник Анатолій Васильович - член ради Лівий Іван Зеновійович - член ради Невінчаний Ігор Сергійович - член ради Панченко Олександр Сергійович - член ради Тринус Федір Анатолійович - член ради
Правління	Голова правління Заступник голови правління	Камуз Андрій Олександрович - Голова правління Кучевський Віталій Віталійович - Заступник голови правління

V. Інформація про посадових осіб емітента

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

- 1) Посада
Голова правління
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи
Камуз Андрій Олександрович
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи
2616213217
- 4) Рік народження
1971
- 5) Освіта
Повна вища, технічна та економічна
- 6) Стаж роботи (років)
23
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник голови правління Державної іпотечної установи.
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
15.04.2014, обрано безстроково
- 9) Опис

Камуз Андрій Олександрович відповідно до Статуту Державної іпотечної установи здійснює організацію і керівництво роботою ДІУ. Безпосередньо спрямовує, координує і контролює діяльність: заступників голови правління, головного бухгалтера, радника голови правління, радника голови правління з питань персоналу, прес-секретаря, юридичного управління, управління внутрішнього аудиту, відділу безпеки, відділу кадрів, служби охорони праці, операційного відділу, юридичне управління, казначейства, управління по роботі з проблемними боргами, господарського відділу, архіву. Розмір виплаченої середньомісячної винагороди за фактично відпрацьований час за 2018 рік - 68 263 грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Камуз Андрій Олександрович з 2010 року призначений заступником голови правління Державної іпотечної установи. З 2014 року призначений головою правління Державної іпотечної установи.

- 1) Посада
Заступник Голови правління
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи
Кучевський Віталій Віталійович
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи
2675402712
- 4) Рік народження
1973
- 5) Освіта
Повна вища, економічна
- 6) Стаж роботи (років)
20
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
Державна іпотечна установа, 33304730, Радник Голови Правління з залучення інвестицій Державної іпотечної установи
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
01.02.2018, обрано безстроково
- 9) Опис
Кучевський Віталій Віталійович безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність: відділу інформаційних технологій, планово-економічного відділу, загальний відділ. Розмір виплаченої середньомісячної винагороди за фактично відпрацьований час за 2018 рік -56 229 грн. непогашеної судимості за корислові та посадові злочини вищезазначена особою немає. Кучевський В.В. з червня 2002 року призначений на посаду директора Рівненської філії АТ "Кредит Банк", з серпня 2017 призначений на посаду радника Голови Правління з питань залучення інвестицій ДІУ.

- 1) Посада
Головний бухгалтер
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи
Овчиннікова Леся Олександрівна
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи
2389905788
- 4) Рік народження
1965
- 5) Освіта
Повна вища, економічна
- 6) Стаж роботи (років)
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) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
29.11.2010, обрано безстроково
- 9) Опис
Овчиннікова Леся Олександрівна спрямовує, координує і контролює діяльність відділу бухгалтерського обліку та звітності. Здійснює організацію бухгалтерського обліку господарсько-фінансової діяльності ДІУ; організовує облік грошових коштів, товарно-матеріальних цінностей необоротних активів, що надходять, своєчасне відображення на рахунках бухгалтерського обліку операцій, пов'язаних з їх рухом; організовує облік витрат, виконання кошторису витрат, облік результатів фінансово-господарської діяльності, а також фінансових, розрахункових і кредитних операцій, контроль за законністю, своєчасністю і

правильністю їх оформлення; організовує розрахунки із заробітної плати з працівниками ДПУ; контролює правильне нарахування і перерахування платежів до державного бюджету, внесків на державне соціальне страхування, пенсійне забезпечення, коштів на фінансування капітальних вкладень; організовує погашення в установлені строки кредитної заборгованості; організовує за погодженням з керівником установи відрахування коштів до фондів та резервів; бере участь у проведенні економічного аналізу господарсько-фінансової діяльності за даними бухгалтерського обліку і звітності з метою виявлення внутрішньогосподарських резервів, усунення втрат; здійснює контроль за дотриманням порядку оформлення первинних і бухгалтерських документів, розрахунків і платіжних зобов'язань, відображенням на рахунках бухгалтерського обліку всіх операцій ДПУ, витрачанням фонду заробітної плати, проведенням інвентаризації грошових коштів, товарно-матеріальних цінностей і необоротних активів; веде роботу із забезпечення суворого дотримання штатної, фінансової, касової дисципліни, забезпечує складання на основі даних бухгалтерського обліку статистичної, фінансової та податкової звітності ДПУ. Розмір виплаченої середньомісячної винагороди за фактично відпрацьований час за 2018 рік - 43 209 грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Овчиннікова Леся Олександрівна з 2010 року призначена на посаду головного бухгалтера Державної іпотечної установи.

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

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

VII. Звіт керівництва (звіт про управління)

1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента

Державна іпотечна установа (далі по тексту - Установа, ДПУ) є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу). 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 р. № 768 "Про Державну іпотечну установу" (в редакції постанови КМУ від 12 грудня 2018 р. № 1068).

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 08.10.2004 року №1330 "Деякі питання Державної іпотечної установи".

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

- о Бюджетом Установи на 2019 рік передбачено отримання державної гарантії, відповідно до статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік".

- о 14 листопада 2018 року Кабінетом Міністрів України прийнято Порядок забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова КМУ від 14 листопада 2018 року №1201).

- о 12 грудня 2018 року рішенням Уряду (постанова КМУ від 12 грудня 2018 року №1068) було збільшено статутний капітал ДІУ на 1 600 млн. гривень.

- о На 2019 рік бюджетом Установи заплановано збільшення обсягу залучених фінансових ресурсів, а саме: випуск і розміщення цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року на загальну номінальну вартість 5,0 млрд. грн. та надходження перших траншів запозичення у обсязі 72,42 млн. EURO або його еквіваленту та спрямування їх для придбання житла та фінансування та його будівництва.

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.

Бюджет Державної іпотечної установи на 2019 рік було затверджено на засіданні наглядової ради ДІУ 13.02.2019 року (протокол засідання №2 від 13.02.2019 року).

На думку керівництва, поєднання вищезазначених заходів та інших дій дасть можливість Установі продовжувати свою діяльність на безперервній основі. 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.

2. Інформація про розвиток емітента

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

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

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

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

Також, у рамках експерименту Урядом прийнято рішення додати до функцій ДІУ можливість спрямовувати кошти на придбання готового житла з подальшою його передачею громадянам. Була прийнята Постанова Кабінету Міністрів України №832 від 05.08.2009 р.

На виконання Постанови Уряду Державна іпотечна установа придбала більше 5,5 тисяч квартир у 115 населених пунктах, які були безоплатно передані місцевим органам самоврядування.

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

Державна іпотечна установа має багаторічний досвід рефінансування іпотечних кредитів та роботи на ринку цінних паперів і в подальшому працюватиме на розвиток іпотечного та фондового ринків України та зробить все можливе для того, щоб якомога більше громадян змогли придбати житло за доступними умовами.

Фахівцями Державної іпотечної установи не тільки реалізуються діючі механізми, спрямовані на забезпечення житлом громадян, а й розробляються нові програми, які дозволять створити сприятливі умови для вирішення житлового питання.

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 12 грудня 2018 року №1068), передбачено, що предметом діяльності Установи є:

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

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

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

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

Протягом 2018 року Установа не уклала деривативи та не вчиняла правочини щодо похідних цінних паперів

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

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

4. Звіт про корпоративне управління:

1) посилення на:

власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент

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

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

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

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

інформація відсутня

3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)

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

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

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

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

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

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

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

Які основні причини скликання останніх позачергових зборів?

	Так	Ні
Реорганізація		X
Додатковий випуск акцій		X
Унесення змін до статуту		X

Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу товариства		X
Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства		X
Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради		X
Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу		X
Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора)		X
Делегування додаткових повноважень наглядовій раді		X
Інше (зазначити)		

Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування (так/ні)? ні

У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:

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

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

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

4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента

Склад наглядової ради (за наявності)?

	Кількість осіб
членів наглядової ради - акціонерів	0
членів наглядової ради - представників акціонерів	0
членів наглядової ради - незалежних директорів	0

Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?

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

Інформація щодо компетентності та ефективності комітетів:

Інформація стосовно кількості засідань та яких саме комітетів наглядової ради:

Персональний склад наглядової ради

Прізвище, ім'я, по батькові	Посада	Незалежний член	
		Так	Ні
Гелетей Юрій Ігорович	голова ради	X	
Опис:			
Дмитренко Інна Леонідівна	заступник голови ради	X	
Опис:			
Асташев Євген Вікторович	член ради	X	
Опис:			
Касіяник Анатолій Васильович	член ради	X	
Опис:			
Лівий Іван Зеновійович	член ради	X	
Опис:			
Невінчаний Ігор Сергійович	член ради	X	
Опис:			
Панченко Олександр Сергійович	член ради	X	
Опис:			
Тринус Федір Анатолійович	член ради	X	
Опис:			

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

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X
Відсутність конфлікту інтересів		X
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги		X
Інше (зазначити) інформація не надається		X

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

	Так	Ні
Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом внутрішніх документів акціонерного товариства		X
Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового		X

члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками		
Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (з корпоративного управління або фінансового менеджменту)		X
Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена		X
Інше (зазначити)	інформація не надається	

Чи проводилися засідання наглядової ради? Загальний опис прийнятих на них рішень

Протягом 2018 року було проведено 4 засідання Наглядової ради. На порядку денному засідань наглядової ради розглядались наступні питання:

- призначення секретаря наглядової ради ДІУ;
- затвердження річної фінансової звітності ДІУ;
- розгляд аудиторських висновків за результатами аудиторських перевірок;
- заслуховування звіту Голови правління Державної іпотечної установи про результати діяльності Установи у I- III кварталах 2018 р.;
- розгляд звіту Управління внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи про результати роботи;
- затвердження Плану роботи Управління внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи на 2018 рік;
- погодження Порядку складання, затвердження та контролю виконання бюджету ДІУ;
- розгляд, обговорення та затвердження бюджету Державної іпотечної установи на 2018 рік;
- внесення змін до бюджету Державної іпотечної установи на 2018 рік;
- розгляд існуючої в ДІУ системи управління ризиками;
- погодження рішення Правління ДІУ щодо вчинення правочинів з продажу облігацій ДІУ, що перевищують 10 відсотків суми активів балансу станом на останню звітну дату, за ціною, що відповідає ринковій кон'юктурі.

Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?

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

Інформація про виконавчий орган

Склад виконавчого органу	Функціональні обов'язки
Склад правління ДІУ станом на 31.12.2018р.: Голова правління Камуз Андрій Олександрович, заступник голови правління Кучевський Віталій Віталійович	- Голова правління відповідно до Статуту Державної іпотечної установи здійснює організацію і керівництво роботою ДІУ. Безпосередньо спрямовує, координує і контролює діяльність: Заступників Голови

	правління, Головного бухгалтера, радника Голови правління, радника Голови правління з питань персоналу, прес-секретаря, юридичного управління, управління внутрішнього аудиту, відділу безпеки, відділу кадрів, служби охорони праці, операційного відділу, архіву. - заступник голови правління безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність: відділу інформаційних технологій, планово-економічного відділу, відділу ризиків.
Опис	відсутній

Примітки

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

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

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

Кількість членів ревізійної комісії 0 осіб.

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

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

	Загальні збори акціонерів	Наглядова рада	Виконавчий орган	Не належить до компетенції жодного органу
Визначення основних напрямів діяльності (стратегії)	ні	ні	ні	ні
Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)	ні	ні	ні	ні
Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії	ні	ні	ні	ні

Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про додатковий випуск акцій	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій	ні	ні	ні	ні
Затвердження зовнішнього аудитора	ні	ні	ні	ні
Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів	ні	ні	ні	ні

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

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

Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?

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

Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?

Інформація про діяльність акціонерного товариства	Інформація розповсюджується на загальних зборах	Інформація оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власній інтернет-сторінці акціонерного товариства
---	---	---	--	---	--

		ринку про ринок цінних паперів або через особу, яка провадить діяльність з оприлюдн ення регульова ної інформації від імені учасників фондового ринку			
Фінансова звітність, результати діяльності	ні	ні	ні	ні	ні
Інформація про акціонерів, які володіють 10 відсотками та більше статутного капіталу	ні	ні	ні	ні	ні
Інформація про склад органів управління товариства	ні	ні	ні	ні	ні
Статут та внутрішні документи	ні	ні	ні	ні	ні
Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення	ні	ні	ні	ні	ні
Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства	ні	ні	ні	ні	ні

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

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

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

Який орган приймав рішення про затвердження незалежного аудитора (аудиторської

фірми)?

	Так	Ні
Загальні збори акціонерів		X
Наглядова рада		X
Виконавчий орган		X
Інше (вказати)		

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

	Так	Ні
З власної ініціативи		X
За дорученням загальних зборів		X
За дорученням наглядової ради		X
За зверненням виконавчого органу		X
На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад 10 відсотками голосів		X
Інше (вказати)		

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

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

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

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

8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента. Інформація про будь-які

винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення

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

9) повноваження посадових осіб емітента

- Голова правління відповідно до Статуту Державної іпотечної установи здійснює організацію і керівництво роботою ДІУ. Безпосередньо спрямовує, координує і контролює діяльність: Заступників Голови правління, Головного бухгалтера, радника Голови правління, радника Голови правління з питань персоналу, прес-секретаря, юридичного управління, управління внутрішнього аудиту, відділу безпеки, відділу кадрів, служби охорони праці, операційного відділу, архіву.

- заступник голови правління безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність: відділу інформаційних технологій, планово-економічного відділу, відділу ризиків.

- головний бухгалтер спрямовує, координує і контролює діяльність відділу бухгалтерського обліку та звітності. Здійснює організацію бухгалтерського обліку господарсько-фінансової діяльності ДІУ; організовує облік грошових коштів, товарно-матеріальних цінностей необоротних активів, що надходять, своєчасне відображення на рахунках бухгалтерського обліку операцій, пов'язаних з їх рухом; організовує облік витрат, виконання кошторису витрат, облік результатів фінансово-господарської діяльності, а також фінансових, розрахункових і кредитних операцій, контроль за законністю, своєчасністю і правильністю їх оформлення; організовує розрахунки із заробітної плати з працівниками ДІУ; контролює правильне нарахування і перерахування платежів до державного бюджету, внесків на державне соціальне страхування, пенсійне забезпечення, коштів на фінансування капітальних вкладень; організовує погашення в установлені строки кредитної заборгованості; організовує за погодженням з керівником установи відрахування коштів до фондів та резервів; бере участь у проведенні економічного аналізу господарсько-фінансової діяльності за даними бухгалтерського обліку і звітності з метою виявлення внутрішньогосподарських резервів, усунення втрат; здійснює контроль за дотриманням порядку оформлення первинних і бухгалтерських документів, розрахунків і платіжних зобов'язань, відображенням на рахунках бухгалтерського обліку всіх операцій ДІУ, витрачанням фонду заробітної плати, проведенням інвентаризації грошових коштів, товарно-матеріальних цінностей і необоротних активів; веде роботу із забезпечення суворого дотримання штатної, фінансової, касової дисципліни, забезпечує складання на основі даних бухгалтерського обліку статистичної, фінансової та податкової звітності ДІУ.

10) інформація аудитора щодо звіту про корпоративне управління

Дотримання вимог Закону України від 23.02.2006 р. № 3480-IV "Про цінні папери та фондовий ринок" (далі - ЗУ №3480-IV)

Згідно з вимогами ст.40? ЗУ № 3480-IV, від нас вимагається перевірити та висловити думку

відносно деяких розділів Звіту про корпоративне управління.

Під час ознайомлення та перевірки даних, що наведені у Звіті про корпоративне управління, ми дійшли висновку, що Звіт про корпоративне управління містить інформацію, розкриття якої вимагається ст. 40? ЗУ 3480- IV.

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

1) Інформація про склад наглядової ради ДІУ та його зміну за рік, у тому числі утворені нею комітети.

Органами управління Установи є наглядова рада і правління. Нагляд за діяльністю, фінансовою стабільністю Установи і дотриманням нею мети діяльності здійснює наглядова рада в межах визначеної компетенції. Наглядова рада утворюється Кабінетом Міністрів України і діє на підставі Статуту ДІУ та Положення про наглядову раду, яке затверджується Кабінетом Міністрів України. Порядок формування та кількісний склад наглядової ради визначаються Положенням про наглядову раду. Організаційне забезпечення скликання та проведення засідань наглядової ради здійснює правління Установи. Наглядова рада не утворювала комітетів у своєму складі.

Персональний склад наглядової ради

Прізвище, ім'я, по батькові Посада

ГЕЛЕТІЙ Юрій Ігорович заступник Міністра фінансів, голова ради

ДМИТРЕНКО Інна Леонідівна перший заступник директора Департаменту з питань фінансового та економічного розвитку Секретаріату Кабінету Міністрів України, заступник голови ради

АСТАШЕВ Євген Вікторович заступник Голови Фонду державного майна України, член ради

КАСІЯНИК Анатолій Васильович директор фінансового департаменту Мінрегіону, член ради

ЛІВІЙ Іван Зеновійович заступник директора департаменту економічної стратегії та макроекономічного прогнозування - начальник управління фінансових ринків Мінекономрозвитку, член ради

НЕВІНЧАНІЙ Ігор Сергійович заступник директора департаменту регулювання та нагляду за кредитними установами - начальник відділу моніторингу впливу регуляторних актів, контролю та аналізу виконання заходів впливу на ринку кредитних установ Нацкомфінпослуг (за згодою), член ради

ПАНЧЕНКО Олександр Сергійович член НКЦПФР (за згодою), член ради

ТРИНУС Федір Анатолійович заступник директора юридичного департаменту - начальник управління правового забезпечення економічної політики Міністерства економічного розвитку, член ради

31 січня 2018 року Кабінет Міністрів України змінив Голову наглядової ради Державної іпотечної установи (розпорядження КМУ № 39-р від 31.01.18 "Про зміну складу наглядової ради Державної іпотечної установи").

Згідно з розпорядженням, наглядову раду ДІУ з 31 січня 2018 року очолив Гелетій Юрій Ігорович - директор департаменту фінансової політики Міністерства фінансів України, який замінив на цій посаді Шкуракова Василя Олександровича.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2018 р.

№ 662-р Уряд вивів із складу наглядової ради Державної іпотечної установи Стринжу Олега Володимировича, директора департаменту фінансового контролінгу Національного банку, та ввів до її складу Тринуса Федора Анатолійовича, заступника директора юридичного

департаменту-начальника управління правового забезпечення економічної політики Мінекономрозвитку.

Повноваження члена наглядової ради ДІУ припинено, у зв'язку з поданням Стринжою О. В. заяви про складення повноважень члена наглядової ради.

Члени наглядової ради не отримують винагороди.

Протягом 2018 року було проведено 4 засідання Наглядової ради. На порядку денному засідань наглядової ради розглядались наступні питання:

- призначення секретаря наглядової ради ДІУ;
- затвердження річної фінансової звітності ДІУ;
- розгляд аудиторських висновків за результатами аудиторських перевірок;
- заслуховування звіту Голови правління Державної іпотечної установи про результати діяльності Установи у I- III кварталах 2018 р.;
- розгляд звіту Управління внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи про результати роботи;
- затвердження Плану роботи Управління внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи на 2018 рік;
- погодження Порядку складання, затвердження та контролю виконання бюджету ДІУ;
- розгляд, обговорення та затвердження бюджету Державної іпотечної установи на 2018 рік;
- внесення змін до бюджету Державної іпотечної установи на 2018 рік;
- розгляд існуючої в ДІУ системи управління ризиками;
- погодження рішення Правління ДІУ щодо вчинення правочинів з продажу облігацій ДІУ, що перевищують 10 відсотків суми активів балансу станом на останню звітну дату, за ціною, що відповідає ринковій кон'юктурі.

2) Інформація про склад виконавчого органу ДІУ та його зміну за рік.

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

01 лютого 2018 р, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 р. № 36-р призначено на посаду заступника Голови правління ДІУ Кучевського Віталія Віталійовича.

06.07.2018р., відповідно до наказу №148-к та розпорядження Кабінету Міністрів України № 454-р від 04.07.2018р. звільнено з посади заступника голови правління ДІУ Могильницького Дмитра Олександровича за власним бажанням.

Склад правління ДІУ станом на 31.12.2018р.: Голова правління Камуз Андрій Олександрович, заступник голови правління Кучевський Віталій Віталійович.

3) Інформація про факти порушення членами наглядової ради та виконавчого органу Установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди Установі або споживачам фінансових

послуг.

Фактів порушення членами наглядової ради та виконавчого органу Установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди Установі або споживачам фінансових послуг, не було.

4) Інформація про значні фактори ризику, що впливали на діяльність Установи протягом року.

У 2018 році споживча інфляція сповільнилася до 9.8% (з 13.7% у 2017 році) - найнижчого рівня за підсумками року за останні п'ять років. Кардинальні зміни тренду зростання інфляції, який спостерігався в 2017 році, є результатом насамперед жорсткої монетарної політики Національного банку. З жовтня 2017 року Національний банк шість разів підвищував облікову ставку - загалом на 5.5 в. п. до нинішніх 18.0% річних. Це вплинуло на підвищення ринкових процентних ставок у гривні. Різке падіння доходів українських підприємств та домогосподарств після девальвації гривні та жорсткого економічного спаду негативно позначилося на платоспроможності позичальників, в результаті чого значно зросла частка простроченої заборгованості в кредитному портфелі банків. Суттєве зростання рівня негативно класифікованої заборгованості за банківськими кредитами змусило створити значні резерви, що катастрофічно вплинуло на рівень капіталізації банківських установ. Це стало визначальним чинником повернення з 2014 року банківської системи до збитковості. Якщо за 2014 рік збитки банківського сектору склали 52,97 млрд. гривень, то за підсумками 2016 року в результаті здійснення банками відрахувань у резерви досягло рекордної суми за всю історію існування української банківської системи - 198,3 млрд. грн., що зумовлено резервуванням кредитного портфеля Приватбанку. Сумарний збиток діючих банків склав 159,39 млрд. гривень.

Починаючи з 2017 року ситуація дещо покращилась, а за підсумками 2018 року банківський сектор вперше за останні п'ять років отримав сумарний прибуток в розмірі 21,73 млрд. гривень. Рентабельність активів склала 1,65%.

Протягом тривалого часу банківська система України функціонувала в умовах значного структурного профіциту ліквідності цінних паперів, у тому числі для виплат ФГВФО коштів вкладникам банків. Натомість у 2016 - 2018 роках ключовим джерелом надходження ліквідності були операції НБУ з купівлі іноземної валюти з метою накопичення міжнародних резервів. Крім того, наприкінці 2018 року вагомим каналом збільшення ліквідності стало використання урядом залишків валютних коштів для фінансування бюджетних витрат.

Вплив економічної кризи та політичної нестабільності напередодні виборів в Україні, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни, національна валюта України знецінилась у понад три рази. Все це призвело до того, що кількість діючих банків в Україні починаючи з 01.01.2014 зменшилась на 103 банківські установи і станом на 31.12.2018 року становила 77 діючих банків.

Водночас вагомим фактором, що стримував економічне зростання, залишалася ситуація на сході країни. У 2018 році до негативного впливу від власне бойових дій додалися наслідки розірвання економічних зв'язків із підприємствами на непідконтрольних територіях, запровадження воєнного стану в десяти областях України після захоплення 25 листопада трьох кораблів ВМС України силами ВМФ та Береговою охороною Росії. Інший чинник, що стримував розвиток економіки, ? продовження Російською Федерацією дії обмежень на імпорт товарів українського виробництва і транзит українських вантажів своєю територією. Агресія Росії проти України набула нових вимірів, тепер вона загрожує портам Азовського моря. Зовнішньоекономічні ризики для України посилилися через уповільнення зростання економік країн - торгових партнерів, жорсткіші фінансові умови для більшості економік, що розвиваються, а також наслідки торговельних воєн. Їх вплив проявлявся як через підвищену зовнішню вразливість економіки України, так і погіршення настроїв всередині країни, що було одним з чинників високих інфляційних очікувань бізнесу і населення та поступового погіршення ділових очікувань.

За останні півроку Індекс фінансового стресу (ІФС) поступово зростає. Основним фактором цього був субіндекс банківського сектору. Його підвищення зумовлено скороченням обсягів ліквідних активів у банків та волатильністю коштів населення на банківських рахунках. Із середини року субіндекси корпоративного сектору, валютного ринку та сектору державних цінних паперів помірно зростали через невизначеність стосовно співпраці з МВФ. Однак наприкінці року негативний вплив цього чинника почав зменшуватися, що відобразилося в динаміці ІФС та більшості його складових. Проте наприкінці листопада ІФС різко зріс внаслідок збройної агресії Російської Федерації в Керченській протоці. (ІФС відображає винятково поточний стан справ у фінансовому секторі та не вказує на майбутні ризики у короткостроковій чи довгостроковій перспективі.)

На фінансовому ринку у 2018 році переважали угоди з короткостроковими гривневими інструментами. З огляду на значну потребу в залученнях на фінансування фіскальних потреб, їх дохідність підвищилася (до 19 - 20% річних). У цілому дохідність гривневих інструментів у реальному вимірі залишалася однією з найвищих серед країн, ринки яких розвиваються. Це, серед інших чинників, підтримувало сприятливу ситуацію на валютному ринку, на відміну від країн - ОТП. НБУ впливає на короткострокові процентні ставки на міжбанківському кредитному ринку. Останні, у свою чергу, впливають на зміни процентних ставок за іншими фінансовими активами (державними цінними паперами) та зміни процентних ставок банків за кредитами та депозитами. Відповідно, незалежно від стану структурної позиції ліквідності банківської системи, операційною ціллю НБУ є утримання гривневих міжбанківських ставок (UIPR) на рівні близькому до рівня ключової ставки (наразі 18% річних) у межах коридору процентних ставок за інструментами постійного доступу (16% річних за депозитними сертифікатами овернайт та 20% річних за кредитами овернайт).

Дефіцит поточного рахунку був компенсований надходженнями за фінансовим рахунком. В цілому за рік приплив капіталу за фінансовим рахунком становив 7.5 млрд. дол. та був забезпечений як приватним, так і державним секторами. Роль державного сектору зросла наприкінці року, насамперед за рахунок розміщення єврооблігацій та отримання офіційного фінансування. Приплив капіталу до приватного сектору був забезпечений чистими ПП та борговими залученнями реального сектору. Завдяки профіциту зведеного платіжного балансу міжнародні резерви станом на кінець року зросли до 20.8 млрд. дол. або 3.4 місяця імпорту майбутнього періоду.

Базова інфляція за підсумками 2018 року сповільнилася до 8.7% р/р порівняно з 9.5% р/р у 2017 році. Однак фундаментальний інфляційний тиск залишився значним, а зниження базової інфляції було повільнішим, ніж прогнозував НБУ.

Проінфляційними чинниками стала невизначеність щодо продовження співпраці з МВФ, погіршення умов на світових фінансових ринках для країн, ринки яких розвиваються, ескалація напруги в Азовському морі.

На ринку житла попит і пропозиція природно збалансовуються, тож ризики для фінансової стабільності зменшуються. Серед громадян з нижчими доходами зростає кількість претендентів на іпотечні кредити та розстрочку. Але, за оцінками забудовників та посередників, у структурі продажів бюджетного сегмента збільшуються частки розстрочки та кредитів і зменшується частка стовідсоткової оплати. Потенціал покупців першого житла поки невисокий. У середньостроковій перспективі очікується, що ціни на якісну житлову нерухомість стабілізуються. Пожвавлення іпотечного кредитування триває, проте його обсяги суттєво не впливають на попит. Обсяги іпотечного кредитування збільшилися на 8.1% на кінець жовтня р/р. Однак вони поки несуттєві. За 2018 рік видано нових кредитів на понад 2 млрд. грн., тобто за кредитні кошти в середньому купується лише кілька сотень квартир на місяць.

У 2018 році державні банки, зокрема Приватбанк, видали трохи більше половини іпотечних кредитів. Іпотечне кредитування й надалі розвиватиметься мляво та переважно зосередиться в спільних програмах банків та забудовників. Нині активні в іпотечному сегменті банки прагнуть зберегти або збільшити свою частку на ринку, щоб мати конкурентну перевагу в майбутньому.

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.

Єдиним власником статутного фонду Установи є держава Україна, в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність ДІУ регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом ДІУ, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009р № 768 "Про Державну іпотечну установу". ДІУ планує та здійснює свою діяльність відповідно до бюджету Державної іпотечної установи, що затверджується Кабінетом Міністрів України. У процесі формування бюджету ДІУ враховує ризики поточної діяльності та подальшого розвитку. Фіксована ставка рефінансування дає змогу враховувати вплив фінансово - господарського стану на рентабельність ДІУ. В Установі на цей час існує залежність від запозичень у вигляді державних гарантій.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що: Установа змушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого житла; Установі не повернуті фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла та кошти що були розміщені на поточних рахунках у таких банках. ДІУ здійснює стягнення проблемної заборгованості в судовому порядку. Через недосконалість чинного законодавства та неоднозначну практику судочинства в Україні, стягнення простроченої заборгованості є довготривалим та не завжди результативним процесом, що негативно впливає на якість активів та фінансові результати діяльності ДІУ.

5) Інформація про наявність в Установі системи управління ризиками та її ключові характеристики.

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

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

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

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

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

Система управління ризиками базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає такі етапи:

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

Система управління ризиками включає наступні компоненти:

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

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

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

До процесу управління ризиками залучені:

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

У процесі управління ризиками правління Установи делегує частину своїх повноважень профільним колегіальним органам (Кредитно-інвестиційному комітету, Комітету по управлінню активами та пасивами, Комітету з питань проблемних боргів, Технологічному комітету, Тендерному комітету тощо).

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

6) Інформація про результати функціонування протягом року системи внутрішнього аудиту (контролю).

З метою здійснення внутрішнього контролю та аудиту в Установі створено Управління внутрішнього аудиту, яке підзвітне наглядовій раді. Управління внутрішнього аудиту є органом оперативного контролю наглядової ради Установи і діє відповідно до положення, затвердженого наглядовою радою. Відповідно до Плану роботи на 2018 рік протягом звітнього року Управлінням внутрішнього аудиту було проведено 12 перевірок, за результатами яких було складено звіти та надані рекомендації. Зазначені рекомендації впроваджувалися Емітентом у встановлені терміни.

7) Інформація про корпоративне управління в Установі, подання якої передбачено законами з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг та/або прийнятими згідно з такими

законами нормативно-правовими актами органів, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг.

Законами з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг та/або прийнятими згідно з такими законами нормативно-правовими актами органів, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг, не передбачено подання Емітентом інформації про корпоративне управління.

XI. Відомості про цінні папери емітента

2. Інформація про облігації емітента

[illegible]

	серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. У 2018 році згідно Проспекту емісії здійснено виплату процентного доходу в сумі 82 810 632,45 грн за 9-10 відсоткові періоди, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 39 621 689,25 грн. 12 грудня 2018 року облігації серії А3 були погашені, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 456 500 000,00 грн. 28.12.2018 до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облігацій. Станом на 31.12.2018 року облігацій серії А3 знаходяться в процесі погашення.											
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA400017 8446	відсотко ві	100 000	10 000	Бездокум ентарні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	94 739 8 00	18.11.2 020
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія В3. Облігації включено до біржового списку (позалістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. У 2018 році згідно Проспекту емісії здійснено виплату процентного доходу в сумі 94 739 800,00 грн за 9-10 відсоткові періоди (шляхом заліку зустрічних однорідних вимог). Більш детальну інформацію про Облігації серії В3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf , розмір 2,83 MB (2 972 433 bytes), MD5 хеш сумма 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778).											
27.12.2013	295/2/2013	НКЦПФР	UA400017 8453	відсотко ві	100 000	10 000	Бездокум ентарні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	60 159 7 73	15.12.2 020
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія С3. Облігації включено до біржового списку (позалістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. У 2018 році згідно Проспекту емісії здійснено виплату процентного доходу в сумі 60 159 773,00 за 9-10 відсоткові періоди, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 25579746,00 грн. Більш детальну інформацію про Облігації серії С3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf , розмір 2,83 MB (2 972 433 bytes), MD5 хеш сумма 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778).											
27.12.2013	296/2/2013	НКЦПФР	UA400017	відсотко	100 000	10 000	Бездокум	1 000 000	10	один раз	62 996 9	14.12.2

			8461	ві			ентарні іменні	000		на півроку	14,2	023
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія D3. 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. У 2018 році згідно Проспекту емісії здійснено виплату процентного доходу в сумі 62 996 914,20 за 9-10 відсоткові періоди. Більш детальну інформацію про Облігації серії D3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/prospekt_emisii_30_12_13.pdf , розмір 2,83 MB (2 972 433 bytes), MD5 хеш сума 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778)											
27.12.2013	292/2/2013	НКЦПФР	UA400017 8420	відсотко ві	100 000	10 000	Бездокум ентарні іменні	1 000 000 000	9	один раз на півроку	81 616 4 00	21.11.2 018
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія Z2 Облігації знаходилися у біржовому списку (позалістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива". 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. У 2018 році згідно Проспекту емісії здійснено виплату процентного доходу в сумі 81616400,00 за 9-10 відсоткові періоди. 21 листопада 2018 року облігації серії Z2 були погашені в повному обсязі. Емітентом до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облігацій та реєстрацію облігацій скасовано відповідно до Розпорядження НКЦПФР № 187-ДР-С-О від 22.12.2018											

5. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску (грн)	Вид забезпечення (порука/ страхування/ гарантія)	Найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8

	відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	293/2/2013	UA4000178438	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "A3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	294/2/2013	UA4000178446	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "B3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки,						

	Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.
--	---

ХІІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	546	1 089	9 876	8 515	10 422	9 604
будівлі та споруди	66	124	9 858	8 497	9 924	8 621
машини та обладнання	198	965	0	0	198	965
транспортні засоби	282	0	0	0	282	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	18	18	18	18
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	546	1 089	9 876	8 515	10 422	9 604
Опис	Основні засоби Державної іпотечної установи поділенні на власні та орендовані. Станом на 31.12.2018 року у складі власних основних засобів найбільшу питому вагу складає частка офісного обладнання - 88,6 %. У складі орендованих основних засобів 100% займають будівлі та споруди, а саме: офісне приміщення Установи. Первісна вартість основних засобів на 31.12.2018 року становить 5 270 тис.грн., сума зносу 4 181 тис.грн., тобто ступінь зносу основних засобів становить 79%. Протягом 2018 року в результаті здійснення капітальних інвестицій, було придбано основних засобів (комп'ютерна та офісна техніка, мережеве обладнання (серверне обладнання)) на загальну суму на 1 059,2 тис. грн. У зв'язку з прийняттям рішення щодо продажу службових автомобілів, первісна вартість основних засобів в 2018 році була зменшена на 621,98 тис.грн. Таким чином на 31.12.2018 року первісна вартість основних засобів збільшилась на 437 тис.грн. Станом на 31.12.2018 року балансова вартість основних засобів Установи складає 1089 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року - 546 тис. грн.). У 2018 році відбулось вибуття основних засобів, які повністю амортизувались, - чотирьох автомобілів у зв'язку із їх переведенням до необоротних активів, призначених для продажу. Балансова вартість автомобілів, які призначені для продажу, склала 125 тис.грн. За 2018 рік сума амортизаційних відрахувань склала 391 тис. грн., відображена у Звіті про фінансові результати у складі адміністративних витрат. Станом на 31.12.2018 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.					

3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

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

	виникнення	частина боргу (тис. грн)	користування коштами (відсоток річних)	погашення
Кредити банку	X	490 000	X	X
у тому числі:				
кредит	28.12.2018	490 000	19	27.02.2019
Зобов'язання за цінними паперами	X	3 649 567	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	3 649 567	X	X
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.02.2014	125 000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	25.02.2014	80 000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	03.03.2014	75 000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2014	25 000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.03.2014	300 000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.03.2014	100 000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	470 000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	05.09.2014	450 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	08.09.2014	450 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "B3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	09.09.2014	100 000	9,5	18.11.2020
Облігації підприємств серії "C3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	09.09.2014	270 000	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	15.02.2016	200 000	14,3	02.12.2019
Облігації підприємств серії "C3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	656 980	9,5	15.12.2020
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	252 669	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "Y2" іменні, відсоткові, з додатковим	21.11.2018	94 918	14,3	02.12.2019

забезпеченням				
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	20 961	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	4 160 528	X	X
Опис	Відомості відсутні.			

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

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

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
Місцезнаходження	01001, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Госпітальна, 12-Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ № 286660
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013

Міжміський код та телефон	(044) 426-43-86
Факс	(044) 426-86-33
Вид діяльності	Депозитарна діяльність депозитарної установи
Опис	Державною іпотечною установою укладений Договір про відкриття рахунку у цінних паперах з ПАТ "Державний ощадний банк України".

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

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23731031
Місцезнаходження	01011, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11 оф. 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0283
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.02.2001
Міжміський код та телефон	(044) 222-60-10
Факс	(044) 291-30-10
Вид діяльності	Надання аудиторських послуг
Опис	Аудит фінансової звітності за 2017 та 2018 роки з наданням аудиторського звіту, згідно договору про закупівлю аудиторських послуг.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВ "Аудиторська фірма "Актив-Аудит"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою

	відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	30785437
Місцезнаходження	03680, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Миколи Грінченка, 4
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	2315
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	30.03.2001
Міжміський код та телефон	(044) 491-55-33
Факс	(044) 498-56-52
Вид діяльності	Надання аудиторських послуг
Опис	Послуги щодо підтвердження виконання емітентом зобов'язань з погашення облігацій

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПАТ "Національна акціонерна страхова компанія "ОРАНТА"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	00034186
Місцезнаходження	02081, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Здолбунівська, б 7-Д
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ 641983
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.06.2015
Міжміський код та телефон	(044) 537-58-00
Факс	(044) 537-58-83
Вид діяльності	Страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів
Опис	Протягом 2018 року надавалися послуги по страхуванню цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів.

		Дата	КОДИ
		за ЄДРПОУ	01.01.2019
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: 82

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

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2018 р.
Форма №1

		Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	257	54
первісна вартість	1001	3 218	3 279
накопичена амортизація	1002	(2 961)	(3 225)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	546	1 089
первісна вартість	1011	4 833	5 270
знос	1012	(4 287)	(4 181)
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	334 137	198 893
Відстрочені податкові активи	1045	0	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	334 940	200 080
II. Оборотні активи			

Запаси	1100	487	366
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 перестраховування	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	297	13 104
у тому числі з податку на прибуток	1136	270	3 896
з нарахованих доходів	1140	4 910	1 877
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	97 352	1 337
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	1 603 705
Гроші та їх еквіваленти	1165	251 818	6 154
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	251 818	6 154
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	354 864	1 626 543
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	125
Баланс	1300	689 804	1 826 748

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	755 660	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	-4 650 218	-4 649 750
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-3 934 248	-2 333 780
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			

Відстрочені податкові зобов'язання	1500	36	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 645 000	2 649 649
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	2 645 036	2 649 649
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	490 000
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	1 954 100	999 918
товари, роботи, послуги	1615	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	0	0
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	12	40
одержаними авансами	1635	1 012	334
розрахунками з учасниками	1640	5 322	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	2 001	2 175
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	16 569	18 412
Усього за розділом III	1695	1 979 016	1 510 879
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	689 804	1 826 748

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

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
30.01.2019
33304730

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за 2018 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	64 609	125 201
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий:			
прибуток	2090	64 609	125 201
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	2 238	11 627
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	(33 842)	(32 692)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(5 716)	(352 110)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	27 289	0
збиток	2195	(0)	(247 974)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	22 576	0

Інші доходи	2240	473 158	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(520 728)	(550 297)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(0)	(0)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	2 295	0
збиток	2295	(0)	(798 271)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-423	-3 218
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	1 872	0
збиток	2355	(0)	(801 489)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	1 872	-801 489

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	982	589
Витрати на оплату праці	2505	20 244	19 857
Відрахування на соціальні заходи	2510	4 222	4 096
Амортизація	2515	656	736
Інші операційні витрати	2520	13 454	359 524
Разом	2550	39 558	384 802

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

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

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

Примітки: Відсутні.

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2019
33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2018 рік
Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	57 682	117 622
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	586	564
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	317	569
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	96 751	272 386
Інші надходження	3095	453	480
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(8 820)	(7 854)
Праці	3105	(16 627)	(15 904)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(4 657)	(3 995)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(25 866)	(8 361)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(0)	(0)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(34 785)
Інші витрачання	3190	(903)	(1 373)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	98 916	319 349
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	516 299	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(2 097 668)	(0)
необоротних активів	3260	(1 210)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-1 582 579	0
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	1 600 000	0
Отримання позик	3305	490 000	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	999 966	1 000 000
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(354 367)	(394 488)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(1 497 600)	(1 000 000)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	1 237 999	-394 488
Чистий рух коштів за звітний період	3400	-245 664	-75 139
Залишок коштів на початок року	3405	251 818	326 957
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	6 154	251 818

Примітки: Відсутні.

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2019
33304730

Звіт про власний капітал

За 2018 рік

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	755 660	0	0	11 918	-4 650 218	0	-51 608	-3 934 248
Коригування:	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	755 660	0	0	11 918	-4 650 218	0	-51 608	-3 934 248
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	1 872	0	0	1 872
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0

Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	-1 404	0	0	-1 404
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	1 600 000	0	0	0	0	0	0	1 600 000
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	1 600 000	0	0	0	468	0	0	1 600 468
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	0	0	11 918	-4 649 750	0	-51 608	-2 333 780

Примітки: Відсутні.

Керівник

Камуз Андрій Олександрович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

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

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, складена за міжнародними стандартами фінансової звітності.

		ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН		
		станом на 31 грудня 2018		
		Примітки	2018	2017
АКТИВИ				
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	6 154	251 818	
Кредити			13	198 893
895				430
Державні цінні папери		14	1 603 705	-
Інші активи		15	16 809	6 288
Нематеріальні активи		16	54	257
Основні засоби		17	1089	546
Відстрочені податкові активи	10	44	-	
Всього активи			1 826 748	689 804
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ				
Випущені боргові цінні папери	18	3 649 567	4 599 100	
Кредити банків		19	490 000	
Інші зобов'язання		20	20 961	24 916
Відстрочені податкові зобов'язання	10	-	36	
Всього зобов'язання			4 160 528	4 624 052
Статутний капітал		21	2 355 660	755 660
Вилучений капітал		21	(51 608)	(51 608)
Інші фонди		21	11 918	11 918
Непокритий збиток		21	(4 649 750)	(4 650 218)
Всього капітал			(2 333 780)	(3 934 248)
Всього зобов'язання та капітал			1 826 748	689 804

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД

		за 2018 рік		
		Примітки	2018	2017
Процентні та аналогічні доходи	4	87 185	125 201	
Процентні та аналогічні витрати	5	(520 728)	(550 297)	
Резерв під знецінення кредитів	6	473 158	(345 265)	
Інші доходи		7	2 238	11 627
Витрати на персонал	8	(24 466)	(23 953)	
Амортизація основних засобів	17	(392)	(442)	

Амортизація нематеріальних активів	16	(264)	(294)
Інші витрати	9	(14 436)	(14 848)
Прибуток до оподаткування		2 295	(798 271)
Витрати з податку на прибуток	10	(423)	(3 218)
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК		1 872	(801 489)
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		1 872	(801 489)

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

			за 2018 рік			
			Вилучений	Інші		
фонди	Непокри	Разом	Примітки		Статут	
			-ний капітал			
капітал		-тий збиток				
1 січня 2017 року			755 660	(51 608)		
11 918	(3 837 734)	(3 121 764)				
Прибуток за звітний рік			-	-		
-	(801 489)	(801 489)				
Сукупний дохід за звітний рік			-			
-	(801 489)	(801 489)				
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету		12	-			
-	(10 995)	(10 995)				
31 грудня 2017 року			755 660	(51 608)	11	918
(4 650 218)	(3 934 248)					
Зареєстрований статутний капітал		1 600 000	-			
-	1 600 000					
Прибуток за звітний рік			-			
-	1872	1872				
Сукупний дохід за звітний рік			-			
-	1872	1872				
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету		12	-			
-	(1404)	(1404)				
31 грудня 2018 року			2 355 660	(51 608)		
11 918	(4 649 750)	(2 333 780)				

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
за 2018 рік

	Примітки	2018	2017
Операційна діяльність			
Надання кредитів	- (34 785)		
Погашення кредитів	96 751 272 387		
Проценти отримані	57 682 117 622		
Платежі постачальникам	(8 820)(7 854)		
Платежі працівникам	(16 627)	(16 140)	
Інші надходження		23 1 356	1 613
Відрахування ЄСВ	(4 657)(3 995)		
Податки, збори	21 151 (6 855)		
Інші платежі 23	(1 427)(1 836)		
Сплачений податок на прибуток	(4 129)(808)		
Чистий рух коштів від операційної діяльності		98 978 319	349
Інвестиційна діяльність			
Надходження від погашення державних цінних паперів		516 299	-
Витрачання на придбання державних цінних паперів		(2 097 668)	-
Витрачання на придбання необоротних активів		(1 210)-	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		(1 582 579)	-
Фінансова діяльність			
Надходження до власного капіталу		1 600 000	-
Отримання кредиту	490 000 -		
Випуск власних боргових цінних паперів 18		999 966	1 000 000
Погашення власних боргових цінних паперів 18		(1 497 600)	(1 000 000)
Проценти сплачені 18	(354 367) (394 488)		
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		1 237 999	(394 488)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		(245 602)	(75 139)
Залишок коштів на початок року 11	251 818	326 957	
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ 11	6 216	251 818	

Голова правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О.Овчиннікова

Примітки до фінансової звітності

1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту - Установа) за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року було випущено 04 березня 2019 року.

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 року № 768 "Про Державну іпотечну установу" (в редакції постанови КМУ від 18 серпня 2017 р. №616).

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

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

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

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

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

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

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

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

Рішенням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08 жовтня 2009 року № 592-КУ Установі надано Ліцензію серії АВ № 020897 на діяльність з надання фінансових послуг (діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів кредитними установами). Строк дії зазначеної Ліцензії: з 08 жовтня 2009 року по 08 жовтня 2014 року. Рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України від 16 вересня 2014 року № 2666 Установі надано Ліцензію серії АЕ №199973, що продовжує діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів. Строк дії Ліцензії: з 09 жовтня 2014 року по 09 жовтня 2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26 січня 2017 року №163 у зв'язку зі звуженням виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню, Установі була переоформлена ліцензія на діяльність з надання фінансових послуг (надання коштів в позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту). Початок дії ліцензії 09 жовтня 2014 року. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26 вересня 2017 року №3856 Установі була видана ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на надання послуг фінансового лізингу. Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 року № 768 (із змінами в редакції постанови КМУ від 18 серпня 2017 року №616), передбачено, що предметом діяльності Установи є:

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

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

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

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

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

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

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

Світова економіка перебуває в зоні високих ризиків. Не дивлячись на політичну кризу у 2014-2018 роках в Україні, військові дії у східному регіоні та анексію АР Крим у 2018 році зростання економіки України прискорилося, реальний ВВП зріс за підсумками року на 3.3% (за оцінками Національного банку) - найвищий показник за останні сім років.

У 2018 році споживча інфляція сповільнилася до 9.8% (з 13.7% у 2017 році) - найнижчого рівня за підсумками року за останні п'ять років. Кардинальні зміни тренду зростання інфляції, який спостерігався в 2017 році, є результатом насамперед жорсткої монетарної політики Національного банку. З жовтня 2017 року Національний банк шість разів підвищував облікову ставку - загалом на 5.5 в. п. до нинішніх 18.0% річних. Це вплинуло на підвищення ринкових процентних ставок у гривні

Водночас вагомим фактором, що стримував економічне зростання, залишалася ситуація на сході країни. У 2018 році до негативного впливу від власне бойових дій додалися наслідки розірвання економічних зв'язків із підприємствами на непідконтрольних територіях, запровадження воєнного стану в десяти областях України після захоплення 25 листопада трьох кораблів ВМС України силами ВМФ та Береговою охороною Росії. Інший чинник, що стримував розвиток економіки, ? продовження Російською Федерацією дії обмежень на імпорт товарів українського виробництва і транзит українських вантажів своєю територією. Агресія Росії проти України набула нових вимірів, тепер вона загрожує портам Азовського моря. Зовнішньоекономічні ризики для України посилилися через уповільнення зростання економік країн - торгових партнерів, жорсткіші фінансові умови для більшості економік, що розвиваються, а також наслідки торговельних воєн.

Дефіцит поточного рахунку був компенсований надходженнями за фінансовим рахунком. У цілому за рік приплив капіталу за фінансовим рахунком становив 7.5 млрд. дол. та був забезпечений як приватним, так і державним секторами. Роль державного сектору зросла наприкінці року, насамперед за рахунок розміщення єврооблігацій та отримання офіційного фінансування. Приплив капіталу до приватного сектору був забезпечений чистими ПП та борговими залученнями реального сектору. Завдяки профіциту зведеного платіжного балансу міжнародні резерви станом на кінець року зросли до 20.8 млрд. дол. або 3.4 місяця імпорту майбутнього періоду.

Базова інфляція за підсумками 2018 року сповільнилася до 8.7% р/р порівняно з 9.5% р/р у 2017 році. Однак фундаментальний інфляційний тиск залишився значним, а зниження базової інфляції було повільнішим, ніж прогнозував НБУ.

Проінфляційними чинниками стала невизначеність щодо продовження співпраці з МВФ, погіршення умов на світових фінансових ринках для країн, ринки яких розвиваються, ескалація напруги в Азовському морі. Їх вплив проявлявся як через підвищену зовнішню вразливість економіки України, так і погіршення настроїв всередині країни, що було одним з чинників високих інфляційних очікувань бізнесу і населення та поступового погіршення ділових очікувань.

Реалізація прогнозу основних макроекономічних показників на 2018 рік

Показник	Прогноз	Фактичне значення
ІСЦ, % р/р	8,9	9,8
Реальний ВВП, % р/р	3,4	3,3*
Реальні заробітні плати, % р/р	8,8	12,5
Сальдо зведеного бюджету, % до ВВП*	-2,4	-1,9*

РЕОК гривні у середньому за рік, % р/р
(+ зміцнення)

1,8

5,9

*ВВП за 2018 рік за оцінками НБУ

Джерело: розрахунки НБУ

На фінансовому ринку переважали угоди з короткостроковими гривневими інструментами. З огляду на значну потребу в залученнях на фінансування фіскальних потреб, їх дохідність підвищилася (до 19-20% річних). У цілому дохідність гривневих інструментів у реальному вимірі залишалася однією з найвищих серед країн, ринки яких розвиваються. Це, серед інших чинників, підтримувало сприятливу ситуацію на валютному ринку, на відміну від країн - ОТП.

НБУ впливає на короткострокові процентні ставки на міжбанківському кредитному ринку. Останні, у свою чергу, впливають на зміни процентних ставок за іншими фінансовими активами (державними цінними паперами) та зміни процентних ставок банків за кредитами та депозитами. Відповідно, незалежно від стану структурної позиції ліквідності банківської системи, операційною ціллю НБУ є утримання гривневих міжбанківських ставок (UIR) на рівні близькому до рівня ключової ставки (наразі 18% річних) у межах коридору процентних ставок за інструментами постійного доступу (16% річних за депозитними сертифікатами овернайт та 20% річних за кредитами овернайт).

Протягом тривалого часу банківська система України функціонувала в умовах значного структурного профіциту ліквідності. цінних паперів, у тому числі для виплат ФГВФО коштів вкладникам банків. Натомість у 2016 - 2018 роках ключовим джерелом надходження ліквідності були операції НБУ з купівлі іноземної валюти з метою накопичення міжнародних резервів. Крім того, наприкінці 2018 року вагомим каналом збільшення ліквідності стало використання урядом залишків валютних коштів для фінансування бюджетних витрат.

Різке падіння доходів українських підприємств та домогосподарств після девальвації гривні та жорсткого економічного спаду негативно позначилося на платоспроможності позичальників, в результаті чого значно зросла частка простроченої заборгованості в кредитному портфелі банків. Суттєве зростання рівня негативно класифікованої заборгованості за банківськими кредитами змусило створити значні резерви, що катастрофічно вплинуло на рівень капіталізації банківських установ. Це стало визначальним чинником повернення з 2014 року банківської системи до збитковості.

Якщо за 2014 рік збитки банківського сектору склали 52,97 млрд. гривень, то за підсумками 2016 року в результаті здійснення банками відрахувань у резерви досягло рекордної суми за всю історію існування української банківської системи - 198,3 млрд. грн., що зумовлено резервуванням кредитного портфеля Приватбанку. Сумарний збиток діючих банків склав 159,39 млрд. гривень.

Починаючи з 2017 року ситуація дещо покращилась, а за підсумками 2018 року банківський сектор вперше за останні п'ять років отримав сумарний прибуток в розмірі 21,73 млрд. гривень. Рентабельність активів склала 1,65%

Вплив економічної кризи та політичної нестабільності напередодні виборів в Україні, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни, національна валюта України знецінилась у понад три рази. Все це призвело до того, що кількість діючих банків в Україні починаючи з 01.01.2014 зменшилась на 103 банківські установи і станом на 31.12.2018 року становила 77 діючих банків

НБУ надав рекомендації органам влади, банкам стосовно фінансової стабільності:

- о ухвалити пакет законів, спрямованих на реформи фінансового сектору; фіналізувати стратегію державних банків, впровадити незалежні наглядові ради у держбанках; більш рівномірно використовувати кошти на єдиному казначейському рахунку протягом року; сприяти підвищенню стійкості до кіберризиків.

- о вчасно впровадити моделі оцінки очікуваних збитків у рамках переходу до МСФЗ 9; належним чином моніторити та оцінювати ризики споживчого кредитування; консервативно підходити до виплати дивідендів (особливо у державних банках); запроваджувати проект

положення про управління ризиками до моменту його офіційного затвердження; продовжити розчистку балансів від недіючих кредитів; дотримуватись рекомендацій НБУ з кібербезпеки.

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Проблеми банківської системи мають негативний вплив на показники діяльності Установи. Так, очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку. В умовах банківської кризи Установа, як учасник фінансового ринку, також зазнала негативного впливу на свою діяльність. Так, станом на 31 грудня 2017 року, кількість банків-партнерів Установи становила 68 банківську установу, а станом на 31 грудня 2018 року їх кількість зменшилась і становила 65 банківських установ. Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,8 млрд. грн.

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

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

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

3. Облікова політика

3.1. Основа складання фінансової звітності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості.

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

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

Фінансова звітність за 2018 рік складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

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

Заява про відповідність

Фінансова звітність Установи складена у відповідності з МСФЗ в редакції Ради МСФЗ.

Подання фінансової звітності

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

Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Фінансова звітність за 2018 рік підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

Фінансова звітність за 2018 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи.

3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

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

Припущення про безперервність діяльності

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

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

1. Здійснення зовнішніх запозичень для впровадження Інвестиційного проекту "Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу" (далі - Інвестпроект). 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. Поповнення статутного капіталу ДІУ на 1,6 млрд. грн. (постанова КМУ №1068 від 12.12.2018).

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

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

У 2019 році Установа запланувала спрямування власних та залучених коштів на фінансування статутної діяльності та накопичення достатньої кількості фінансових ресурсів на погашення в грудні 2019 року облігацій, на загальну номінальну вартість 1 млрд. грн., а також сплату купонних зобов'язань за розміщеними цінними паперами ДІУ.

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

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

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

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

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

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

Збитки від знецінення кредитів та авансів

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

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

Забезпечення за судовими процесами

Установа виступає в якості позивача/відповідача у численних судових процесах. Забезпечення за судовими процесами є оцінкою керівництвом можливих втрат, що можуть бути понесені в результаті негативних судових рішень. Більш детальна інформація про умовні зобов'язання наводиться у Примітці 25. Зміни оцінок можуть суттєво вплинути на фінансову звітність.

Бізнес-модель з управління фінансовими активами

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

Відстрочені податкові активи

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

3.3. Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

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

Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату складання звіту про фінансовий стан. Всі різниці, що виникають у зв'язку з неторговою

діяльністю, обліковуються за статтею "Інші операційні доходи" у звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

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

(2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

(i) Первісне визнання

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

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

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

(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів

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

(iii) Класифікація фінансових активів

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

" бізнес-моделі з управління фінансовими активами; та

" установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.

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

" фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; і

" договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

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

" фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів; і

" договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

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

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

" фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або

збиток. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, що є зобов'язаннями, надалі оцінюються за справедливою вартістю;

" фінансових зобов'язань, що виникають у разі невідповідності передавання фінансового активу критеріям для припинення визнання або в разі застосування підходу подальшої участі;

" договорів фінансової гарантії;

" зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.

(v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

(i) Фінансові активи

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

" спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або

" вона передає фінансовий актив і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання.

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

" балансовою вартістю (визначеною на дату припинення визнання) та

" одержаною компенсацією (включаючи всі одержані нові активи мінус усі прийняті нові зобов'язання)

визнається в прибутку чи збитку.

(ii) Фінансові зобов'язання

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

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

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

(4) Зменшення корисності

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

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

одержання платежу в повному обсязі, але пізніше договірного строку його сплати.

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

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

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

(5) Метод ефективного відсотка

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

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

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

(6) Прибутки та збитки

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

" він є частиною відносин хеджування;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

(8) Оренда

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

(i) Установа як орендар

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

(ii) Установа як орендодавець

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

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

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

(11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути

достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням.

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

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

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

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

(12) Знецінення нефінансових активів

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

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

(13) Резерви

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

заборгованості та інших фінансових активів".

(14) Оподаткування

(i) Поточні податки

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

(ii) Відстрочені податки

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

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма тимчасовими різницями, перенесеними на майбутні періоди невикористаними податковими пільгами і невикористаними податковими збитками, тією мірою, в якій існує ймовірність отримання у майбутньому 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 Закону № 185 Установа сплачує до державного бюджету 75% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань змінюється відповідною постановою Кабінету Міністрів України.

(16) Звітність за сегментами

Установа здійснює діяльність в одному економічному сегменті - іпотечне кредитування та

одному географічному сегменті - Україна. Відповідно інформація за сегментами не надається.

(1) Умовні зобов'язання і активи

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

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

3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень

У 2018 році Установою були застосовані в обліку вимоги МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти". У зв'язку зі зміною моделі оцінки кредитних ризиків, застосування нових вимог призвело до збільшення суми резервів під зменшення корисності активів станом на 31 грудня 2017 року. Збільшення суми резервів було застосовано ретроспективно та визначено його вплив на звітність за 2017 рік.

Нижче наведена інформація за стандартами, які Установа застосувала у звітному періоді:

МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти"

МСФЗ (IFRS) 9 замінює МСФЗ (IAS) 39 "Фінансові інструменти: визнання та оцінка" та діє для річних періодів, що починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати. Установа перераховувала порівняльну інформацію за 2017 рік для фінансових інструментів, що належать до сфери застосування МСФЗ (IFRS) 9. Отже, порівняльна інформація за 2017 рік представлена відповідно з МСФЗ (IAS) 9 і є зіставною з інформацією, представленою за 2018 рік.

(а) Класифікація та оцінка

Згідно МСФЗ (IFRS) 9, всі боргові фінансові активи та зобов'язання, які не відповідають критерію "тільки погашення основного боргу і відсотків" (SPPI), класифікуються при первісному визнанні як фінансові активи та зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток (СВПЗ). Для боргових фінансових інструментів, які відповідають критерію SPPI, класифікація при первісному визнанні визначається на основі бізнес-моделі, згідно з якою керуються дані інструменти:

Ї інструменти, які утримуються з метою отримання передбачених договором грошових потоків, оцінюються за амортизованою собівартістю;

Ї інструменти, які утримуються з метою отримання передбачених договором грошових потоків і продажу, класифікуються як оцінювані за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (СВІСД);

Ї інструменти, які утримуються для інших цілей, класифікуються як оцінювані за справедливою вартістю через прибутки/збитки СВПЗ.

Визначення бізнес-моделей, у рамках яких утримуються фінансові активи, були зроблені виходячи з фактів і обставин, що існували на дату першого застосування.

Установа класифікує всі зобов'язання як такі, що в подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, за винятком:

Ї 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;

Ї фінансових зобов'язань, що виникають у разі невідповідності передавання фінансового активу критеріям для припинення визнання або в разі застосування підходу подальшої участі;

Ї договорів фінансової гарантії;

Ї зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.

В наведеній нижче таблиці представлена звірка балансової вартості фінансових активів та зобов'язань при їх переведенні з їхніх попередніх категорій оцінки за МСБО 39 у їхні нові категорії оцінки при переході на облік до МСФЗ 9 на 1 січня 2018 року.

Інформація про фінансові інструменти		Примітки	Попередня класифікація згідно з МСФЗ 39		
Нова класифікація згідно з МСФЗ 9			Попередня балансова вартість згідно з МСФЗ 39		
Нова балансова вартість згідно з МСФЗ 9		Резерв згідно з МСФЗ 39	Резерв згідно з МСФЗ 9		
Відхилення суми резерву					
Фінансові активи		тис.грн.	тис.грн.	тис.грн.	
тис.грн.		тис.грн.			
Грошові кошти та їх еквіваленти					
Поточні рахунки, відкриті в банках		Резерв під знецінення активів не нараховувався			
Номінальна вартість		Номінальна вартість	1 818	1 800	- 18 18
Депозити в банках		Резерв під знецінення активів не нараховувався дата погашення			
16.01.2018	Номінальна вартість	Амортизована вартість	250 000	247500	-
2500	2500				
Кредити ФО		Іпотечні кредити ФО	Резерв під знецінення активів нараховувався		
Амортизована вартість		Амортизована вартість	358 231	250 658	48254
155828		107 574			
Кредити банків					
Розрахунки за кредитами банків		Резерв під знецінення активів нараховувався			
Амортизована вартість		Амортизована вартість	72 663 0	3614856	
3687519		72 663			
Дебіторська заборгованість банків (договір банківського рахунку)		Резерв під знецінення активів нараховувався			
Амортизована вартість		Амортизована вартість	-		
Інша поточна дебіторська заборгованість банків (договір обслуговування іпотечних кредитів)		Резерв під знецінення активів нараховувався			
Амортизована вартість		-	-	Амортизована вартість	
Фінансовий лізинг		Надання у фінансовий лізинг житла	Амортизована вартість		
Амортизована вартість		-	-	-	
Державні цінні папери		ОВДП	Амортизована вартість		
-		-	-	Амортизована вартість	
Дебіторська заборгованість активів нараховувався		Інша поточна дебіторська заборгованість	Резерв під знецінення активів нараховувався		
Номінальна вартість		Амортизована вартість	52	49	0
3 3					
Усього фінансових активів			682 764	500 007	3 663 110
3 845 868		182 758			
Фінансові зобов'язання					
Випущені боргові зобов'язання		Облігації гарантовані державою	Резерв під знецінення активів не нараховувався		
Амортизована вартість		Амортизована вартість	4 599 100	100	
4 599 100		-	-		
Усього фінансових активів			4 599 100	4 599 100	-

МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" замінює МСБО 39 "Фінансові інструменти: визнання та оцінка" для річних періодів, що починаються 1 січня 2018 року. Відмінності, що виникають у зв'язку з прийняттям МСФЗ 9, були визнані безпосередньо в нерозподіленому прибутку станом на 1 січня 2018 року та розкриваються нижче.

Установа розрахувала очікувані збитки за фінансовими активами згідно вимог МСФЗ 9 та відобразила результат у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за 2018 рік.

(б) Знецінення

Застосування МСФЗ (IFRS) 9 докорінно змінює порядок обліку Установою збитків від знецінення за активами, які розраховуються на підставі моделі прогнозних очікуваних

кредитних збитків (ОКЗ) замість моделі понесених збитків, передбаченої МСФЗ (IAS) 39. Починаючи з 1 січня 2018 р. Установа визнає резерв під ОКЗ за всіма кредитами та іншими борговими фінансовими інструментами, які не оцінюються по СВПЗ, а також зобов'язаннями з надання позик і зобов'язань по випущеним борговим цінним паперам, які в даному розділі всі разом іменуються "фінансовими інструментами".

Резерв під ОКЗ оцінюється в сумі кредитних збитків, які, як очікується, виникнуть протягом терміну дії активу (очікувані кредитні збитки за весь термін), якщо кредитний ризик по даному фінансовому активу значно збільшився з моменту первісного визнання. В іншому випадку резерв під збитки буде оцінюватися в сумі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам (або на менший строк, якщо строк кредитування є не меншим ніж 3 місяці). 12 місячні ОКЗ - це частина ОКЗ за весь термін, що представляє собою ОКЗ, які виникають внаслідок дефолтів за фінансовим інструментом, очікуваних протягом 12 місяців після звітної дати. ОКЗ за весь термін і 12-місячні ОКЗ розраховуються або на індивідуальній основі, або на груповій основі, в залежності від характеру портфеля фінансових інструментів.

Установа встановила політику здійснення оцінки на кінець кожного звітного періоду щодо того, чи мало місце значне збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом з моменту первісного визнання, шляхом урахування зміни ризику настання дефолту протягом строку дії фінансового інструменту. На підставі описаного вище процесу Установа групує кредити, які вона надала позичальникам, в такий спосіб:

Етап 1: При первісному визнанні кредиту Установа визнає резерв під знецінення в сумі, що дорівнює 12-місячним ОКЗ (або на менший строк, якщо строк кредитування є не меншим ніж 3 місяці). До Етапу 1 також відносяться кредити та інші кредитні лінії, кредитний ризик за якими зменшився до такого ступеня, що вони були переведені з Етапу 2.

Етап 2: Якщо кредитний ризик по кредиту значно збільшився з моменту первісного визнання, Установа визнає резерв під знецінення в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь термін. До Етапу 2 також відносяться кредити та інші кредитні лінії, кредитний ризик за якими зменшився до такого ступеня, що вони були переведені з Етапу 3.

Етап 3: Кредити, які є кредитно-знеціненими. Установа визнає резерв під знецінення в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь термін.

ПСКЗ: Придбані або створені кредитно-знецінені (ПСКЗ) фінансові активи - це активи, за якими було кредитне знецінення на момент первісного визнання. При первісному визнанні фінансові активи ПСКЗ обліковуються за справедливою вартістю, і згодом процентний дохід по ним визнається на основі ЕПС, скоригованої з урахуванням кредитного ризику. Резерв під ОКЗ визнається або припиняє визнаватися тільки в тому обсязі, в якому відбулася зміна суми очікуваних кредитних збитків.

Якщо Установа не має обґрунтованих очікувань щодо відшкодування фінансового активу в повному обсязі або його частини, то необхідно зменшити валову балансову вартість цього фінансового активу. Таке зменшення розглядається як (часткове) припинення визнання фінансового активу.

Установа розраховує ОКЗ на основі сценаріїв, зважених з урахуванням ймовірності, для оцінки очікуваних недоотриманих грошових коштів, які дисконтуються з використанням ЕПС або її приблизного значення.

Недоотримання коштів - це різниця між грошовими потоками, що належать Установі відповідно до договору, і грошовими потоками, які Установа очікує отримати. Порядок розрахунку ОКЗ описано нижче, а основними елементами є такі:

- о Імовірність дефолту (PD) Імовірність дефолту (PD) являє собою розрахункову оцінку ймовірності дефолту протягом заданого часового проміжку. Дефолт може відбутися тільки в певний момент часу протягом аналізованого періоду, якщо визнання активу не було припинено і він як і раніше є частиною портфеля.

- о Експозиція під ризиком (EAD) Експозиція під ризиком (EAD), являє собою

розрахункову оцінку величини, що перебуває під ризиком дефолту на будь-яку дату в майбутньому, з урахуванням очікуваних змін цієї величини після звітної дати, включаючи виплати основної суми боргу і відсотків, передбачені договором або іншим чином, погашення виданих позик і відсотки, нараховані в результаті прострочення платежів.

о Рівень втрат при дефолті (LGD) Рівень втрат при дефолті (LGD) являє собою розрахункову оцінку збитків, що виникають у разі настання дефолту в певний момент часу. LGD розраховуються як різниця між передбаченими договором грошовими потоками і тими грошовими потоками, які кредитор очікує отримати, в тому числі в результаті реалізації забезпечення. Даний показник зазвичай виражається у відсотках по відношенню до EAD.

Установа вважає, що за фінансовим інструментом стався дефолт, і, отже, відносить його до Етапу 3 (кредитно-знецінені активи) для цілей розрахунку ОКЗ в будь-якому випадку, коли позичальник прострочив передбачені договором виплати більш ніж на 90 днів.

Установа оцінює ОКЗ на індивідуальній основі для таких активів: кошти в банках, в т.ч. на депозитних рахунках, ОБГЗ, боргові інструменти, які амортизованою вартістю, портфель кредитів банків. На портфельній основі - іпотечні кредити фізичних осіб.

Процедура розрахунку та визначення очікуваних кредитних збитків (ОКЗ), що передбачає оцінку ймовірності настання збиткових подій на кожен звітну дату та здійснення відрахувань до резерву відповідно до оціненої ймовірності визначено у внутрішньому нормативному документі Установи, а саме Порядку формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів.

(в) Вплив застосування МСФЗ (IFRS) 9

Фінансові інструменти мали значний кредитний ризик за активами станом на 1 січня 2018 року, тому Установа визначила, що відбулось значне збільшення кредитного ризику за активами з моменту їх первісного визнання.

Поправки до МСФЗ (МСФЗ) 9 "Характеристики дострокового погашення негативної компенсації" (видано 12 жовтня 2017 і вступають в силу для річних періодів, починаючи з 1 січня 2018 або після цієї дати).

Установа внесла поправки починаючи з дати першого застосування стандарту. Ці поправки дозволяють вимірювати знецінену вартість окремих кредитів і боргових цінних паперів, які можуть бути погашені в розмірі нижче за амортизованою вартістю, наприклад, за справедливою вартістю або за собівартістю, в тому числі з розумною компенсацією позичальникові, що дорівнює теперішньому значенню впливу збільшення ринкової процентної ставки протягом решти тривалості інструменту. Крім того, текст, доданий до розділу стандарту "підстави для представлення продукції" підтверджує поточне керівництво МСФЗ (МСФЗ) 9, щодо модифікації або обміну певних фінансових зобов'язань, обліковуваних за амортизованою вартістю, яке не призводить до припинення визнання, призведе до прибутку або збитку у звіті про фінансові результати, а також у сукупному доході. Таким чином, Установа не зможе переглянути ефективну відсоткову ставку на залишок терміну кредиту, щоб уникнути впливу прибутку або збитку після зміни кредиту. Вплив цієї класифікації на балансову вартість фінансових зобов'язань Установи, які відображені за амортизованою вартістю не були суттєві.

МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з покупцями" (випущений 28 травня 2014 року і вступає в силу для періодів, що починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати).

МСФЗ (IFRS) 15 був випущений в травні 2014 року, в квітні 2016 року було внесено поправки, і передбачає модель, що включає п'ять етапів, яка застосовується щодо виручки за договорами з покупцями. Згідно МСФЗ (IFRS) 15 виручка визнається в сумі, що відображає відшкодування, право на яке організація очікує отримати в обмін на передачу товарів або послуг покупцю. Однак, стандарт не застосовується до доходів, пов'язаних з фінансовими інструментами та орендою, і, отже, не впливає на більшість доходів Установи, включаючи процентні доходи, чисті доходи / (витрати) за операціями з інвестиційними цінними паперами (ОВДП), доходи від фінансового лізингу, до яких застосовуються МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти".

В результаті значна частина доходу Установи не схильна до впливу від застосування цього стандарту і запровадження стандарту Установою не призвело до корегування його фінансового результату.

Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 22 "Операції в іноземній валюті та попередня оплата" (випущено 8 грудня 2016 року і набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати).

Роз'яснення врегульовує питання про визначення дати операції при застосуванні стандарту обліку операцій в іноземній валюті МСФЗ (IAS) 21. Роз'яснення застосовується у випадках, коли організація виплачує чи отримує відшкодування в якості попередньої оплати за договорами в іноземній валюті. У роз'ясненні зазначається, що датою операції є дата, на яку організація спочатку визнає не грошовий актив або не грошове зобов'язання, що виникли в результаті виплати або отримання попередньої оплати. У разі декількох операцій вчинення або отримання попередньої оплати роз'яснення вимагає, щоб організація визначала дату операції для кожної виплати або отримання попередньої оплати. Впровадження роз'яснень не призвело до впливу на фінансову звітність Установи.

Наведені нижче переглянуті стандарти, стали обов'язковими для Установи з 1 січня 2018, але не мали значного впливу на ДІУ:

- о Поправки до МСФЗ (IFRS) 2 "Оплата за акціями" (видано 20 червня 2016 і введено в дію на річні періоди, починаючи з 1 січня 2018).

- о Поправки до МСФЗ (IFRS) 4 "Застосування МСФЗ (IFRS) 9" Фінансові інструменти " та МСФЗ (IFRS) 4" Договори страхування "(видані 12 вересня 2016 і вступають в силу, в залежності від підходу, для річних періодів, починаючи з 1 січня 2018), для організацій, які вибирають опцію тимчасового релізу, або в перший час використання організацією МСФЗ (IFRS) 9 - для організацій, що застосовують накладення підходу).

- оЩорічне удосконалення міжнародних стандартів фінансової звітності, 2014-2016 - поправки до МСФЗ (IFRS) 1 та МСФЗ (IAS) 28 (видано 8 грудня 2016 і введено в дію на річні періоди, починаючи з 1 січня 2018 або після цієї дати).

- о Поправки до МСФЗ (IAS) 40 "Інвестиційна нерухомість" (видано 8 грудня 2016 і вступають в силу для річних періодів, починаючи з 1 січня 2018 або після цієї дати).

Нові облікові положення

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

Новий стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду. Всі договори оренди призводять до отримання орендарем права використання активу з моменту початку дії договору оренди, а також до отримання фінансування, якщо орендні платежі здійснюються протягом періоду часу. Відповідно до цього, МСФЗ (IFRS) 16 скасовує класифікацію оренди в якості операційної або фінансової, як це передбачається МСФЗ (IAS) 17, і замість цього вводить єдину модель обліку операцій оренди для орендарів. Орендарі повинні будуть визнавати: (а) активи і зобов'язання по відношенню до всіх договорів оренди з терміном дії понад 12 місяців, за винятком випадків, коли вартість об'єкта оренди є незначною; і (б) амортизацію об'єктів оренди окремо від відсотків по орендним зобов'язанням в звіті про прибутки і збитки. Відносно обліку оренди в орендодавця МСФЗ (IFRS) 16, по суті, зберігає вимоги до обліку, передбачені МСФЗ (IAS) 17. Таким чином, орендодавець продовжує класифікувати договори оренди в якості операційної або фінансової оренди і, відповідно, по-різному відображати їх в звітності. Установа здійснила попередню оцінку впливу відповідного стандарту на фінансову звітність ДІУ. При переході на МСФО 16 Установа як орендар не застосовувала єдину модель обліку оренди, так як строк оренди не перевищує 12 місяців (параграф 5 МСФЗ 16). Установа визнаватиме орендні платежі як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди в 2019 році.

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

2019 року або після цієї дати).

МСФЗ (IAS) 12 містить керівництво з обліку поточного та відстроченого податку, але не містить рекомендацій про те, як відображати вплив невизначеності. У роз'ясненні уточнюється, як застосовувати вимоги визнання і оцінки в МСФЗ (IAS) 12 при наявності невизначеності в відображенні податку на прибуток. Установа повинний вирішити, чи розглядати кожен випадок невизначеності податкового обліку окремо або разом з одним або декількома іншими випадками невизначеності, в залежності від того, який підхід дозволяє найкращим чином прогнозувати дозвіл невизначеності. Установа повинна виходити з припущення про те, що податкові органи будуть проводити перевірку сум, які вони мають право перевіряти, і при проведенні перевірки будуть мати всю повноту знань щодо відповідної інформації. Якщо Установа приходить до висновку про малоймовірність прийняття податковими органами рішення з конкретного питання, щодо якого існує невизначеність при відображенні податку, наслідки невизначеності будуть відображатися у визначенні відповідного 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 перегляда 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 окремих рішенням з конкретного питання щодо відображення податку, за відсутності інших фактів, швидше за все, не буде представляти собою зміну фактів і обставин або нову інформацію, яка впливає на судження і оціночні значення згідно з роз'ясненням. В даний час Установа проводить оцінку того, як роз'яснення вплине на його фінансову звітність.

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

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

Поправки до концептуальних основ фінансової звітності (випущені 29 березня 2018 і вступають в силу протягом річних періодів, починаючи з 1 січня 2020 або після цієї дати).

Нова редакція концептуальної структури фінансової звітності містить новий розділ з оцінювання, рекомендації щодо звітності фінансових результатів, поліпшення визначень і рекомендацій (зокрема, визначення зобов'язань) та роз'яснення з важливих питань, таких як роль керівництва, розсудливість і невизначеність оцінки в підготовці фінансової звітності.

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

4. Процентні та аналогічні доходи

2018 2017

Проценти за кредитами банкам	-	5 757
Проценти за кредитами фізичним особам	51 417	58 791
Проценти за фінансовим лізингом	30	-
Проценти за державними цінними паперами	22 576	-
Проценти за строковими депозитами	10 075	60 472
Проценти за залишками на поточних рахунках	3 087	181
	87 185	125 201

5. Процентні та аналогічні витрати

2018 2017

Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(519 694)	(550 297)
Проценти за кредитами банків	(1 034)-	
	(520 728)	(550 297)

6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

2018 2017

Кредити фізичним особам	(87 968)	2 789
Кредити банкам	561 490	(348 054)
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг		(58)

Поточні рахунки в національній валюті	(62)	0
Державні цінні папери	(240)	0
Інша дебіторська заборгованість	(4)	0
	473 158	(345 265)

7. Інші доходи

2018 2017

Штрафи та пені	1 455	9 901
Інші	783	1 726
	2 238	11 627

8. Витрати на персонал

2018 2017

Оплата праці персоналу (18 527) (18 142)

Резерв відпусток (2 049)(2 066)

Відрахування ЄСВ (3 890)(3 745)

(24 466) (23 953)

9. Інші витрати

2018 2017

Витрати на обслуговування іпотечних кредитів (3 129)(4 708)

Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання (4 503)(3 913)

Відрахування профспілковій організації (781) (712)

Судовий збір (1 272)(710)

Плата за надання державних гарантій (586) (698)

Матеріальні витрати(982) (589)

Послуги депозитарію (397) (385)

Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт(228) (341)

Витрати на відрядження (597) (313)

Послуги зв'язку (286) (222)

Послуги банку (18) (39)

Нотаріальні послуги (6) (17)

Інші (1 651)(2 201)

(14 436) (14 848)

10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня 2018 року та 31 грудня 2017 року:

2018 2017

Поточний податок

- поточний податок на прибуток (503) (3 268)

Відстрочений податок

- пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць 80 50
(423) (3 218)

Звірка витрат по податку

Нижче представлена звірка між витратами з податку на прибуток та бухгалтерським прибутком, помноженим на ставку податку на прибуток, що діяв на Україні в 2018 та 2017 роки:

2018 2017

Бухгалтерський прибуток до оподаткування (2 295)(798 271)

По ставці податку на прибуток, що діє в Україні - 18% (2017 - 18%) (413) (3 218)

Витрати, що збільшують податкову базу (500) -

Прибуток до оподаткування в податковому обліку (2 795)(18 158)

По ставці податку на прибуток, що діє в Україні - 18% (2017 - 18%) (503) (3 268)

Витрати (вигоди), що не зменшують податкову базу 80 50

Витрати з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки (423) (801 489)

Ефективна ставка податку на прибуток в 2018 - 18% (2017 - 18%).

Відстрочений податок

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

2018	2017						
Відстрочені податкові активи	Відстрочені податкові активи	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про				
прибутки та збитки	Відстрочені податкові активи	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про				
Звіт про прибутки та збитки							
Основні засоби	42	-	49	-	7	56	
Нематеріальні активи	2	-	31	-	29	(6)	
44	-	80	-	36	50		

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

2018	2017		
Поточні рахунки в національній валюті	6 206	1 818	
Депозитні рахунки в національній валюті	10	250 000	
Резерв під знецінення	(62)	0	
6 154	251 818		

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

2018	2017		
Прибуток за звітний рік	1 872	14 662	
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 75%)	(1 404)	(10 996)	
Сплачено до бюджету частину чистого прибутку	15 825	2 324	

13. Кредити

2018	2017		
Кредити фізичних осіб	334 784	406 485	
Кредити банків	3 052 610	3 687 519	
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг			389
0			
3 387 783	4 094 004		
Резерв під знецінення	(3 188 890)	(3 663 110)	
198 893	430 895		

До складу кредитів банків на кінець 2018 року входять:

о розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 3 052 610 тис. грн. (31 грудня 2017 року - 3 687 519 тис. грн.).

Резерв під знецінення за кредитами

Кредити фізичних осіб	Кредити банків	Фінансовий лізинг	Усього
1 січня 2017 року	(51 043)	(3 266 802)	0
			(3 317 845)
перераховано			
Витрати за рік	-	(348 054)	(348 054)
Списання	-	-	
Використання/сторнування	2 789	0	(345 265)
31 грудня 2017 року	(48 254)	(3 614 856)	0
			(3 663 110)
Витрати за рік	(87 968)	-	(58)
			(88 026)
Списання	-	756	756
Використання/сторнування		561 490	561 490
31 грудня 2018 року	(136 222)	(3 052 610)	(58)
			(3 188 890)

14. Державні цінні папери

Державні цінні папери представлені як поточні фінансові інвестиції на загальну суму 1603 705 тис. грн., а саме:

о іменні бездокументарні короткострокові дисконтні ОВДП України, міжнародний ідентифікаційний номер UA4000203061, загальною вартістю 1 603 945 тис. грн., в кількості 1 648 923 штук, номінальною вартістю 1 тис. грн. кожна, емітовані Міністерством фінансів України.

	2018	2017			
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %	
ОВДП України	1 603 945	18	0	0	-
Дата погашення 27.02.2019 р.					
Резерв під знецінення	(240)	0	0	0	-
	1 603 705				

15. Інші активи

	2018	2017		
Заборгованість за претензіями до забудовників	0	2 243		
Податок на прибуток	3 896	297		
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	4	42		
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	9 099	-		
Розрахунки за нарахованими доходами	1 877	4 910		
Інша дебіторська заборгованість	1 937	1 039		
Резерв під знецінення	(4)	(2 243)		

16 809 6 288

16. Нематеріальні активи

Первісна вартість	
Залишок на 01 січня 2017 року	3 218
- надходження	-
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2017 року	3 218
- надходження	61
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	3 279
Накопичена амортизація	
Залишок на 01 січня 2017 року	(2 667)
- амортизаційні відрахування	(294)
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2017 року	(2 961)
- амортизаційні відрахування	(264)
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	(3 225)
Чиста балансова вартість	
Залишок на 01 січня 2017 року	551
Залишок на 31 грудня 2017 року	257
Залишок на 31 грудня 2018 року	54

17. Основні засоби

Будинки, споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби
Разом			
Первісна вартість			
Залишок на 01 січня 2017 року	304	2642	1 867 20 4833
- надходження -	-	-	-
- вибуття -	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2017 року	304	2 642	1 867 20 4 833
- надходження 91	968	-	1 059
- вибуття -	-	622	622
Залишок на 31 грудня 2018 року	395	3 610	1 245 20 5270
Накопичена амортизація			
Залишок на 01 січня 2017 року	(206)	(2 192)	(1 428)(19) (3 845)
- амортизаційні відрахування	(32)	(252)	(157) (1) (442)
- вибуття -	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2017 року	(238)	(2 444)	(1 585)(20) (4 287)
- амортизаційні відрахування	(33)	(201)	(157) - (391)
- вибуття -	-	497	497
Залишок на 31 грудня 2018 року	(271)	(2 645)	(1 245)(20) (4 181)
Чиста балансова вартість			
Залишок на 01 січня 2017 року	98	450	439 1 988
Залишок на 31 грудня 2017 року	66	198	282 - 546
Залишок на 31 грудня 2018 року	124	965	- - 1 089

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

18. Випущені боргові цінні папери

2018	2017
Облігації, гарантовані державою	3 649 567 4 599 100
3 649 567	4 599 100

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

" іменні відсоткові облігації серії "Y2" в кількості 1000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 999 918 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23 листопада 2012 року № 15010-03/119

" іменні відсоткові облігації серії "B3", "C3", "D3" в кількості 27 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 649 649 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року № 15010-03/128.

Станом на 31 грудня 2017 року у складі випущених боргових цінних паперів:

" іменні відсоткові облігації серії "Y2" в кількості 9 050 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 905 000 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 "Z2", "A3", "B3", "C3", "D3" в кількості 36 941 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 3 694 100 тис. грн., з додатковим

забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128.

Станом на 31.12.2018 року непокритий збиток Установи становить 4 649 750 тис. грн. (станом на 31.12.2017 року - 4 650 218 тис. грн.)

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Максимальний можливий розмір зобов'язань за борговими цінними паперами, крім гарантованих державою, складає (4 649 750) тис. грн. (31 грудня 2017 року - (4 650 218) тис. грн.), за борговими цінними паперами, гарантованими державою - без обмежень.

У 2018 році ДІУ здійснила погашення облігацій серії "Z2", "A3" та виплатила власникам у повному обсязі відсотковий дохід :

- о погашено іменні відсоткові облігації серії "Z2" на загальну суму 1000 000 тис.грн., в кількості 10000 штук, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 року №15010-03/128.;

- о виплачено власникам відсотковий дохід по облігаціям серії "Z2" у 2018 році на загальну суму 81 616 тис.грн. (у 2017 р.- 44 877 тис.грн.);

- о погашено іменні відсоткові облігації серії "A3" на загальну суму 954 100 тис.грн., в кількості 9541 штук, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 року №15010-03/128.;

- о виплачено (в т.ч. зараховано заліком зустрічних вимог) власникам відсотковий дохід по облігаціям серії "A3" у 2018 році на загальну суму 82 811 тис.грн. (у 2017 р.- 85 634 тис.грн.).

Державна іпотечна установа здійснила залік зарахування однорідних зустрічних вимог зобов'язання Установи перед ПАТ "Дельта Банк" по сплаті відсоткового доходу за облігаціями ДІУ (Перспект емісії 2013 року) на загальну суму 159 941 тис.грн. (у 2017 році - 161 292 тис.грн.). Також, ДІУ здійснила залік зарахування однорідних зустрічних вимог зобов'язання Установи перед ПАТ "Дельта Банк" по погашенню облігацій ДІУ (Перспект емісії 2013 року, серія "A3") на загальну суму 456 500 тис.грн.

У 2018 році Установа здійснила розміщення гарантованих державою облігацій "Y2" "B3", "C3", на загальну суму 999 966 тис.грн. (у 2017 році - 1000000 тис.грн.)

19. Кредити банків

Станом на 31.12.2018 року обліковується зобов'язання за короткостроковим кредитом на загальну суму 490 000 тис. грн. Кредит надано на термін до 3 місяців. Строк погашення кредиту до 27.02.2019 р.(включно). У забезпечення зобов'язань за кредитом надано ОВДП, що належать ДІУ у співвідношенні ліквідаційної вартості забезпечення до кредиту не менше 1.0. Ставка кредитування складає 19% річних.

20. Інші зобов'язання

2018 2017

Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами 17 265 16 481

Нараховані до сплати відсотки за кредитом 1 034

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку - 5322

Резерв на оплату відпусток 2 175 2 001

Аванси отримані 334 1 012

Інше 153 100

20 961 24 397

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 31 грудня 2018 року статутний капітал Установи становить 2355 660 тис. грн. (31 грудня 2017 року - 755 660 тис. грн.) відповідно до змін до Статуту Установи, що затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 12.12.2018 р. №1068, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 року №768, із змінами і доповненнями внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2009 року № 1068, від 27 січня 2010 року №61, від 24 березня 2010 року №278, від 29 вересня 2010 року №876, від 11 жовтня 2010 року №912, від 28 березня 2012 року № 256, від 18 червня 2012 року №543, від 03 червня 2013 року №391, від 18 серпня 2017 року №616). Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 21.12.2018 року зареєстровано зміни до установчих документів за №107004172807.

Вилучений капітал

Станом на 31 грудня 2018 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2017 року - 51 608 тис. грн.).

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

Станом на 31 грудня 2018 року на балансі Установи обліковується 125 квартир первісною вартістю 44825 тис. грн. В зв'язку з тим, що квартири будуть безоплатно передані третім особам, чиста вартість реалізації квартир дорівнює нулю. Відповідно Установою був нарахований резерв під знецінення у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

Резервний фонд

Станом на 31 грудня 2018 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2017 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 2018 року Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

22. Справедлива вартість

Протягом 2018 та 2017 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 включено надходження грошових коштів:

- " перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду - 76 тис. грн. (2017 - 478 тис. грн.);
- " повернення помилково сплачених грошових коштів - 376 тис. грн. (2017-2 тис. грн.);
- " цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 586 тис. грн. (2016 - 564 тис. грн.);
- " надходження штрафів, пені - 317 тис. грн. (2016 - 560 тис. грн.);
- " надходження по претензіям - 0 тис. грн. (2017 - 9 тис. грн.)

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

- " внесення плати за отримання державних гарантій - 586 тис. грн. (2016 - 698 тис. грн.);
- " сплату внесків профспілковій організації - 839 тис. грн. (2016 - 766 тис. грн.);
- " повернення помилково сплачених грошових коштів - 2 тис. грн. (2017 - 2 тис. грн.)
- " інше витрачання - 0 тис. грн. (2017 - 176 тис. грн.)

24. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

31 грудня 2018 року Менше

12 місяців	Більше			
12 місяців	Всього			
Активи				
Грошові кошти та їх еквіваленти		6 154 -	6 154	
Кредити	42 174 156 719	198 893		
Державні цінні папери	1 603 705		1 603 705	
Інші активи	16 809 -	16 809		
Нематеріальні активи	-	54	54	
Основні засоби	-	1 089	1 089	
Відстрочені податкові активи		-	44	44
Всього активи	1 668 842	157 906	1 826 748	
Зобов'язання				
Випущені боргові цінні папери		999 918	2 649 649	3 649 567
Кредити банків	490 000		490 000	
Інші зобов'язання	20 961 -	20 961		
Всього зобов'язання	1 510 879	2 649 649	4 160 528	

31 грудня 2017 року Менше

12 місяців	Більше			
12 місяців	Всього перерахов.			
Активи				
Грошові кошти та їх еквіваленти		251 818	-	251 818
Кредити	96 111 334 784	430 895		
Інші активи	6 288 -	6 288		
Нематеріальні активи	-	257	257	
Основні засоби	-	546	546	
Всього активи	354 217	335 587	689 804	
Зобов'язання				
Випущені боргові цінні папери		1 954 100	2 645 000	4 599 100
Інші зобов'язання	24 916 -	24 916		
Відстрочені податкові зобов'язання		-	36	36
Всього зобов'язання	1 979 016	2 645 036	4 624 052	

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, Управління іпотечного кредитування, Юридичне управління 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.

Управління іпотечного кредитування 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, Управління іпотечного кредитування 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 Юридичного управління.

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

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

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

25.2. Оренда

Установа уклала договори операційної оренди нерухомості та обладнання. Строк дії договору оренди обладнання складає менше року з можливістю їх подовження. Строк дії договору оренди приміщення станом на 31 грудня 2018 року складає 0,5 роки з можливістю його подовження. При укладенні цих договорів на Установу не накладались будь-які обмеження.

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

31 грудня 2018 р	31 грудня 2017 р
Менше одного року 2 721	4 130
Від року до п'яти років	0 2 065
2 721	6 195

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 рік, що закінчився 31 грудня, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

2018 2017

Оплата праці 3 149 2 537

Матеріальна допомога на оздоровлення 0 67

3 149 2 604

Кількість співробітників основного управлінського персоналу - 5 осіб.

Суб'єкти господарювання, що контролюються державою

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

Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою

Залишки та операції з підприємствами під спільним контролем держави складають:

2018 2017

Залишки на 31 грудня

Грошові кошти та їх еквіваленти

Державні цінні папери 6 150

1 603 705 251 807

-

Кредити банків 490 000 -

Випущені боргові цінні папери 2 379 567 2872 600

Операції протягом року

Процентні доходи 13 162 60 653

Проценти за державними цінними паперами 22 576 -

Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах (360 210) (389 006)

Процентні витрати по кредитах банків (1034) -

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31 грудня 2018 року становлять переплату на суму 9 099 тис. грн. (31 грудня 2017 року - до сплати 5 322 тис. грн.). За

2018 рік ДІУ перерахувала частину чистого прибутку, що підлягав сплаті до державного бюджету, на загальну суму 15 825 тис. грн. Переплата по податку в сумі 9 099 тис. грн. буде врахована у наступних звітних періодах.

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

27. Управління ризиками

27.1. Введення

Управління ризиками - це процес, за допомогою якого Установа виявляє (ідентифікує) ризики, проводить оцінку їх величини, здійснює їх мінімізацію, звітує та здійснює моніторинг своїх ризикових позицій, а також враховує взаємозв'язки між різними категоріями (видами) ризиків.

Управління ризиками відбувається на тому рівні Установи, де ризик виникає, а також за допомогою функцій незалежної перевірки і контролю ризиків - на найвищих рівнях управління і нагляду.

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

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

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

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

Система управління ризиками

Система управління базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає наступні компоненти:

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

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

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

Оцінка ризику полягає в вимірюванні, аналізі та оцінюванні величини ризику. Оцінка

здійснюється по типах ризиків, що можуть бути виражені кількісно, у першу чергу за операціями рефінансування. Методи оцінки ризику визначають три основні компоненти ризику:

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

Контрольні процедури - це дії, що передбачені внутрішніми процедурами та методиками, та слугують мінімізації ризиків. Мінімізація ризиків - це зниження, обмеження або нейтралізація ризиків за допомогою відповідних методів управління. Вибір методу управління ризиком залежить від факторів ризику, які використовуються для визначення відносної важливості або ймовірності того, що умови чи події можуть змінитися і негативно вплинути на фінансовий стан Установи. Оцінюючи ризик, визначаються та досліджуються як внутрішні, так і зовнішні фактори, що можуть негативно вплинути на діяльність Установи. Процес оцінки включає також визначення того, які ризики контролюються Установою, а які є неконтрольованими. При оцінці контрольованих ризиків визначається можливість прийняття існуючого рівня ризику чи необхідність його зменшення за допомогою певних процедур. Щодо неконтрольованих ризиків визначається їхня прийнятність або необхідність обмеження пов'язаних з ними напрямків діяльності. Методи мінімізації ризиків: уникнення ризику, обмеження ризику, нейтралізація ризику, диверсифікація ризику, та страхування ризику.

Інформація та комунікації та моніторинг ризиків полягає у здійсненні постійного контролю за рівнем ризиків з механізмом зворотного зв'язку. Моніторинг здійснюється завдяки інформаційним звітам структурних підрозділів та окремих посадових осіб, внутрішньому і зовнішньому аудиту. Звітність, застосовувана в рамках моніторингу, забезпечує керівництву зворотній зв'язок, а також надає детальну зведену інформацію. Така інформація допомагає аналізувати поточну діяльність Установи, як з погляду ризикованості, так і щодо прийняття загальних управлінських рішень.

Структура управління ризиками

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

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

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

До процесу управління ризиками залучені:

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

У процесі управління ризиками правління Установи делегує частину своїх повноважень профільним колегіальним органам: Кредитно-інвестиційному комітету, Комітету по управління активами та пасивами, Комітету з питань проблемних боргів, Технологічному комітету, Тендерному комітету тощо.

Належну увагу в Установі приділено розподілу функцій і повноважень з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи Установи, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з

питань розподілу функціональних обов'язків, і доведені до відома виконавців, завдяки чому персонал Установи розуміє свої функції, обов'язки та повноваження, свою роль в організації і процесі здійснення контролю ризиків.

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

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

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

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

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

- " 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.

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

Назва фінансової установи Міжнародний кредитний рейтинг 2018 2017

Залишки грошових коштів

ПАТ КБ "Приват банк"	B- (Fitch)	74	250 098
ПАТ АБ "Укргазбанк"	Не визначений	5 741	1 558

Інші залишки грошових коштів	Не визначений	339	162
6 154 251 818			

Назва фінансової установи	Кредитний рейтинг	2018	2017
Кредити банків	-		
ПАТ АБ "Укргазбанк"	Не визначений	490 000	1 558
490 000	-		

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

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

Кредити

-	кредити фізичним особам	261 622	12 051 771	60 340 334 784		
-	кредити банкам	-	-	3 052 610	3 052 610	
-	фінансовий лізинг	389	-	-	389	

2017	Менше 30 днів	Від 30 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше	90	днів
	Усього					

Кредити

-	кредити фізичним особам	331 048	9 802 281	65 354 406 485		
-	кредити банкам	-	-	3 687 519	3 687 519	
-	фінансовий лізинг	-	-	-	-	

27.3. Ризик ліквідності

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

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

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

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

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

2018	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше	3
років	Усього					
Фінансові активи	67 246 1 705 359	3 099 8 006	3 482 452	5 266 161		
Грошові кошти	6 206 10	-	-	6 216		
Кредити	61 040 56 425 3 099	8 006 1 078 856	1 207 425			
Державні цінні папери	-	1 648 924	-	-	1 648 924	
Інші	-	-	2 403 597	2 403 597		

Фінансові зобов'язання	-	1 937 306	2 258 451	79 123	950 776	5 225
655						
Випущені цінні папери	-	1 411 211	2 258 451	79 123	950 776	4 699
560						
Кредити банків		505 134		505 134		
Інші -	20 961 -	-	20 961			
Усього	67 246 (231 947)	(2 255 353)	(71 117)	2 531 677	40 506	

2017	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше	3
років	Усього					
Фінансові активи	82 044 257 286	615 704	6 835	3 694 209	4 656 077	
Грошові кошти	1 818 250 000	-	-	251 818		
Кредити	65 998 7 286	615 704	6 835 683 872	1 379 696		
Інші	14 227 -	-	3 010 337	3 024 564		

Фінансові зобов'язання	-	2 439 243	1 200 800	1 428 180	610 099	5 678
322						
Випущені цінні папери	-	2 414 327	1 200 800	1 428 180	610 099	5 653
406						
Інші -	24 916 -	-	24 916			
Усього	82 043 (2 181 993)	(858 096)	(1 421 345)	3 084 110	(1022 280)	

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 на ринку нерухомості;

" оптимізація структури активів та зобов'язань за строками.

Процентний ризик

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

Станом на 31 грудня 2018 року та на 31 грудня 2017 року номінальні процентні ставки

приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

2018	2017				
Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %		
Фінансові активи					
Грошові кошти	6 216 7	251 818	16,4		
Державні цінні папери	1 603 945	18	-	-	
Кредити	3 387 783	2,3	4 094 004	2,3	
Фінансові зобов'язання					
Випущені цінні папери	3 649 567	10,8	4 599 100	10,3	
Кредити банків	490 000	19	-	-	

Валютний ризик

Станом на 31 грудня 2018 року Установа не здійснює зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

27.5. Операційні ризики

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

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

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

Операційні ризики поділено на Внутрішні та Зовнішні.

Внутрішні, це:

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

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

Зовнішні, це:

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

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

Основні заходи з управління операційними ризиками містять:

- " застосування положень про структурні підрозділи та посадових інструкцій;

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

27.6. Юридичні ризики

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

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

Основні заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

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

Бюджет Державної іпотечної установи на 2019 рік було затверджено на засіданні наглядової ради ДІУ 13.02.2019 року (протокол засідання №2 від 13.02.2019 року).

Державною іпотечною установою розпочинається реалізація програми по забезпеченню житлом на умовах фінансового лізингу. 17 січня 2019 року набув чинності Порядок забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 року №1201. Прийнятий Порядок спрямований на поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, що буде ефективним стимулом для сумлінного виконання ними службових обов'язків.

ДІУ заплановано проведення конкурсів за всіма регіонами України відповідно інформації про заявників, специфікацію житла, яке вони бажають отримати на умовах фінансового лізингу, яка надійшла від Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних

ситуацій.

ДІУ погасила зобов'язання за короткостроковим кредитом на загальну суму 490 000 тис. грн. Кредит надано на термін 2 місяці. Строк погашення кредиту до 27.02.2019 р.

Державна іпотечна установа 04 березня 2019 року здійснила виплату відсоткового доходу за двадцять п'ятим купонним періодом по гарантованих державою облігаціях серії "Y2" та перерахувала кошти до Державного бюджету України як плату за державну гарантію згідно з постановою КМУ від 05.11.2012 р. № 1033.

XV. Відомості про аудиторський звіт

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю <ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН>
2	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	23731031
3	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	01011, м. Київ, вулиця Гусовського, б 11/11, офіс 3
4	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0283
5	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 239/4, дата: 15.02.2011
6	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2018 по 31.12.2018
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	01 - немодифікована
8	Пояснювальний параграф (за наявності)	відсутній
9	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 1386/CI, дата: 13.03.2019
10	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 13.03.2019, дата закінчення: 05.04.2019
11	Дата аудиторського звіту	08.04.2019
12	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	1 150 000,00
13	Текст аудиторського звіту	

Вих. № 64-3/08.04.2019/1386/CI О.В.
від 08.04.2019 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Наглядовій раді та Правлінню
Державної іпотечної установи

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності Державної іпотечної установи (далі - Установа), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2018 р., звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, а також приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи на 31 грудня 2018 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі - ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі - МСА).

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

Ми не надавали Установі будь-яких послуг, заборонених законодавством, або інших послуг, що не розкриті у Звіті про управління.

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

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

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

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

Резерв під знецінення кредитів, наданих клієнтам

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

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

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

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

дату.

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

Випущені боргові цінні папери

Як зазначено у примітці 3.3 "Істотні положення облікової політики" до фінансової звітності, випущені Установою фінансові інструменти чи їх компоненти, які не віднесені до категорії переоцінених за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, класифікуються як зобов'язання за статтею "Випущені боргові зобов'язання та інші позикові кошти", якщо в результаті договірної угоди Установа має зобов'язання або поставити грошові кошти чи інші фінансові активи власнику, або виконати зобов'язання іншим чином, ніж шляхом обміну фіксованої суми грошових коштів чи інших фінансових активів на фіксоване число інструментів власного капіталу. Після першочергової оцінки випущені боргові цінні папери та інші позикові кошти в подальшому оцінюються за амортизаційною вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки. Амортизаційна вартість розраховується з урахуванням дисконту чи надбавки при випуску та витрат, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки.

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

Наші аудиторські процедури щодо оцінки випущених боргових цінних паперів включали опитування управлінського персоналу Установи щодо суттєвих припущень, що застосовувалися, оцінку та тестування вхідних даних, оцінку математичної точності розрахунку значень та порівняння результатів з сумами, визнаними у звіті про фінансовий стан станом на 31 грудня 2018 р. Ми перевірили розкриття, зроблені Установою щодо випущених боргових цінних паперів.

Примітки 5 та 18 до фінансової звітності містять інформацію щодо випущених боргових цінних паперів та витрат на виплату відсотків за випущеними борговими цінними паперами.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV, але не є фінансовою звітністю за 2018 рік та нашим звітом аудитора щодо неї.

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

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

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що є суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.
Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Звіт про управління, наданий управлінським персоналом Установи, узгоджується з фінансовою звітністю Установи за 2018 р.

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

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

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових

оцінок і відповідні розкритті інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи є суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Установи продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу у своєму звіті аудитора до відповідні розкритті інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

З переліку питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання у своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

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

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

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

ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН" було затверджено у якості аудитора Установи за 2018 рік Протоколом № 3 засідання Наглядової ради Державної іпотечної установи від 13.03.2019 р.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 2 роки.

Дотримання вимог Закону України від 23.02.2006 р. № 3480-IV "Про цінні папери та фондовий ринок" (далі - ЗУ №3480-IV)

Згідно з вимогами ст.401 ЗУ № 3480-IV, від нас вимагається перевірити та висловити думку відносно деяких розділів Звіту про корпоративне управління.

Під час ознайомлення та перевірки даних, що наведені у Звіті про корпоративне управління, ми дійшли висновку, що Звіт про корпоративне управління містить інформацію, розкриття якої вимагається ст. 401 ЗУ 3480- IV.

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

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

Нами були подані запити управлінському персоналу та іншим працівникам Установи, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників діяльності Установи, структури її власності та корпоративного управління, структури та способу фінансування, облікової політики, цілей та стратегії і пов'язаних з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляд фінансових результатів.

Відповідно до МСА 450 "Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту" нами було розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність в цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також були проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності. Ми провели тестування системи внутрішнього контролю з метою отримання висновків щодо її надійності та дієвості. На нашу думку, система внутрішнього контролю Установи є ефективною для обсягів реалізації товарів та послуг, що надає Установа, для запобігання фактам шахрайства та помилок.

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

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

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

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

Ми визначили, що Державна іпотечна установа підлягає обов'язковому аудиту як підприємство, що становить суспільний інтерес, згідно ЗУ № 996-XIV. При визначенні нашої загальної стратегії аудиту ми враховували значущість статей фінансової звітності, нашу

оцінку ризиків по кожній статті та загальне покриття операцій Установи нашими процедурами, а також ризики, пов'язані з менш суттєвими статтями, які не були включені до загального об'єму нашого аудиту.

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

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

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

Властиві обмеження аудиту створюють невід'ємний ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансових звітів не будуть виявлені, навіть при належному плануванні і здійсненні аудиту відповідно до МСА.

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

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

Ключовий партнер із завдання
Сергійович

Воят Олександр

ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН"

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

Номер реєстрації в Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності 0283

"08" квітня 2019 р.

XVI. Твердження щодо річної інформації

Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, річна фінансова звітність за 2018 рік підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

Річна фінансова звітність за 2018 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і

плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан Установи разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими вони стикаються у своїй господарській діяльності

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

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Вид інформації
1	2	3
01.02.2018	01.02.2018	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
06.07.2018	09.07.2018	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
18.12.2018	19.12.2018	Відомості про факти лістингу/делістингу цінних паперів на фондовій біржі