

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік,
що закінчився 31 грудня 2016
та висновок незалежного аудитора

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016

ЗМІСТ

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ) НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	3
ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН.....	5
ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД.....	6
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ	7
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ	8
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	9
1. Інформація про Установу	9
2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність	10
3. Облікова політика	11
3.1. Основа складання фінансової звітності.....	11
3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення	11
3.3. Істотні положення облікової політики	11
3.4. Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації	20
3.5. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу	22
3.6. Виправлення помилок.....	25
4. Процентні та аналогічні доходи.....	26
5. Процентні та аналогічні витрати.....	26
6. Збитки за кредитами.....	26
7. Інші доходи	26
8. Витрати на персонал	26
9. Інші витрати.....	27
10. Податок на прибуток.....	27
11. Грошові кошти та їх еквіваленти	28
12. Дивіденди (частина чистого прибутку (доходу).....	28
13. Кредити	29
14. Інші активи.....	30
15. Нематеріальні активи	31
16. Основні засоби.....	32
17. Випущені боргові цінні папери.....	33
18. Інші зобов'язання	33
19. Випущений капітал та фонди	34
20. Справедлива вартість	34
21. Додаткова інформація про рух грошових коштів.....	34
22. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань	35
23. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди.....	36
23.1. Судові позови	36
23.2. Оренда	37
24. Розкриття інформації про пов'язані сторони	37
25. Управління ризиками	38
25.1. Введення.....	38
25.2. Кредитний ризик	40
25.3. Ризик ліквідності	42
25.4. Ринкові ризики.....	43
26. Події після звітної дати.....	45

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ) НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА***Керівництву Державної іпотечної установи***

Ми провели аудит фінансових звітів Державної іпотечної установи (далі - Установа), що включають Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2016 року, Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід, Звіт про зміни у власному капіталі, Звіт про рух грошових коштів за рік, що минув на зазначену дату, опис важливих аспектів облікової політики та інші пояснювальні примітки.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал Установи несе відповідальність за підготовку та достовірне подання цієї фінансової звітності у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає необхідним для забезпечення складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Відповідальність аудитора

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цих фінансових звітів на основі результатів нашого аудиту. Ми провели аудит у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур задля отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриттів у фінансових звітах. Відбір процедур залежить від судження аудитора. До таких процедур входить і оцінка ризиків суттєвих викривлень фінансових звітів внаслідок шахрайства або помилок. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаної облікової політики, прийнятність облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом, та загального представлення фінансових звітів.

Ми вважаємо, що отримали достатні та відповідні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

Підстава для висловлення умовно-позитивної думки

Як зазначено в примітці 23 «Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди» фінансові активи Установи в сумі 3 478 427 тис. грн. є об'єктом судових позовів. З огляду на те, що Установа вважає малойmovірним ризик програшу за цими позовами, забезпечення юридичних ризиків не формувалося. Враховуючи неоднозначну практику судочинства в Україні, неможливо отримати достатні аудиторські докази щодо такої оцінки. Відповідно ми не могли визначити необхідність коригування фінансової звітності.

Умовно-позитивна думка

На нашу думку, за винятком впливу на фінансову звітність питання, про яке йдеється в попередньому параграфі, фінансова звітність Установи відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи станом на 31 грудня 2016 року, її фінансові результати та рух грошових коштів за рік, що завершився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Пояснювальний параграф

Не змінюючи нашу думку, звертаємо вашу увагу на Примітку 2 «Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність». Діяльність та операції Установи, перебувають і можуть далі перебувати протягом певного часу під впливом триваючої невизначеності в економічному та політичному середовищі України, що може привести до суттєвих фінансових втрат.

Директор

Сертифікат аудитора №0040,
виданий 29.10.2009р

м. Київ, Україна

25 квітня 2017 року

С. О. Балченко



ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 31 грудня 2016

Примітки	2016	2015
----------	------	------

перераховано

АКТИВИ

Грошові кошти та їх еквіваленти	11	326 957	369 681
Кредити	13	4 189 053	4 384 655
Інші активи	14	697 635	293 317
Нематеріальні активи	15	551	863
Основні засоби	16	988	1 438
Відстрочені податкові активи	9	-	2 671
Всього активи		5 215 184	5 052 625

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ

Випущені боргові цінні папери	17	4 599 100	4 599 100
Інші зобов'язання	18	211 393	52 648
Відстрочені податкові зобов'язання	9	86	145
Всього зобов'язання		4 810 579	4 651 893
Зареєстрований (пайовий) капітал	19	755 660	755 660
Вилучений капітал	19	(51 608)	(51 608)
Інші фонди	19	11 918	11 143
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	19	(311 365)	(314 463)
Всього капітал		404 605	400 732
Всього зобов'язання та капітал		5 215 184	5 052 625



А.О.Камуз

Л.О Овчиннікова

ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД
за 2016 рік

	Примітки	2016	2015
			<i>перераховано</i>
Процентні та аналогічні доходи	4	561 452	551 249
Процентні та аналогічні витрати	5	(503 702)	(499 115)
Збитки за кредитами	6	(250 381)	(471 343)
Інші доходи	7	253 246	111 658
Витрати на персонал	8	(22 085)	(25 462)
Амортизація основних засобів	16	(449)	(453)
Амортизація нематеріальних активів	15	(312)	(275)
Інші витрати	9	(16 023)	(29 435)
Прибуток (Збиток) до оподаткування		21 746	(363 176)
Витрати з податку на прибуток	10	(6 254)	(11 209)
ПРИБУТОК (ЗБИТОК) ЗА ЗВІТНИЙ РІК	10	15 492	(374 385)
Інший сукупний дохід		-	-
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		15 492	(374 385)

Голова правління

А.О.Камуз

Головний бухгалтер

Л.О Овчиннікова



ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
за 2016 рік

	Примітки	Зареєстро- ваний (пайовий) капітал	Вилучений капітал	Інші фонди	Нерозподі- лений прибуток (непокрит- ий збиток)	Разом
1 січня 2015 перераховано		755 660	(51 608)	8 820	69 215	782 087
Сукупний дохід <i>перераховано</i>		-	-	-	(374 385)	(374 385)
Відрахування до фондів	19	-	-	2 323	(2 323)	-
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету відповідно до законодавства	12	-	-	-	(6 970)	(6 970)
31 грудня 2015 перераховано		755 660	(51 608)	11 143	(314 463)	400 732
Сукупний дохід		-	-	-	15 492	15 492
Відрахування до фондів	19	-	-	775	(775)	-
Списання активів	19	-	-	-	-	-
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету відповідно до законодавства	12	-	-	-	(11 619)	(11 619)
31 грудня 2016		755 660	(51 608)	11 918	(311 365)	404 605

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



ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТИВ

за 2016 рік

	Примітки	2016	2015
Операційна діяльність			
Надання кредитів		(67 921)	(5 354 464)
Погашення кредитів		260 579	2 205 258
Проценти отримані		152 767	280 985
Платежі постачальникам		(6 087)	(5 550)
Платежі працівникам		(15 255)	(15 986)
Інші надходження	21	3 419	129 797
Відрахування ЄСВ		(3 687)	(6 274)
Податки, збори		(21 216)	(7 940)
Інші платежі	21	(1 629)	(121 499)
Сплачений податок на прибуток		(2 980)	(538)
Чистий рух коштів від операційної діяльності		297 990	(2 896 211)
Інвестиційна діяльність			
Придбання необоротних активів		-	(168)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		-	(168)
Фінансова діяльність			
Випуск власних боргових цінних паперів		205 466	-
Погашення власних боргових цінних паперів		(205 370)	-
Проценти сплачені		(340 810)	(336 522)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		(340 714)	(336 522)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		(42 724)	(3 232 901)
Чиста курсова різниця		-	-
Залишок коштів на початок року		369 681	3 602 582
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ		326 957	369 681

Голова правління
Державна іпотечна установа



А.О.Камуз

Головний бухгалтер

Л.О Овчиннікова

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Установу

Випуск фінансової звітності Державної іпотечної установи (далі по тексту – Установа) за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року погоджено керівництвом 25 квітня 2017 року.

Установа 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».

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 «Делікатні 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) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування.

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). 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 подовжує 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 №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. Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 року № 768, передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечено, 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;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій з питань іпотечного кредитування, а також єдиних стандартів, норм і процедур надання фінансових кредитів, вимог до іпотечних кредитів та нерухомого майна, рефінансування іпотечних кредиторів та обслуговування іпотечних активів, що здійснюються за участю Установи.

Установа здійснює свою діяльність відповідно до фінансового плану, що затверджується Кабінетом Міністрів України. Відповідно до «Порядку складання, затвердження та контролю виконання фінансового плану суб'єкта господарювання державного сектору економіки», затвердженого наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 02.03.2015р. № 205, Установа надала на погодження проект фінансового плану Установи на 2017 рік.

Середня кількість працівників Установи протягом звітного періоду: 78 (за минулий період - 83).

ДЕРЖАВНА ПІОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

Світова економіка перебуває в зоні високих ризиків. Темпи її зростання уповільнюються третій рік поспіль.

У 2014-2016 роках політична криза в Україні, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни. Вже четвертий рік відбувається найжорсткіша фінансова криза за часів новітньої історії України. При цьому національна валюта України знецінилась у понад три рази, а кількість збанкрутілих банків становила 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. Банківська система України вже третій рік поспіль є збитковою. У 2016 році сукупно усі діючі банки в Україні зазнали збитків на 158,4 мільярда гривень, що в 1,2 раза більше ніж роком раніше (71,8 млрд. грн. збитків у 2015 році). Все вищезазначене призвело до того, що за період з 01.01.2014 кількість діючих банків в Україні зменшилась на 84 банки та станом на 01.01.2017 становила 96 установ. Починаючи з 2014 року Фондом гарантування вкладів фізичних осіб запроваджено тимчасову адміністрацію у 78 банках, у 82 банків відкликано банківську ліцензію і розпочато процедуру їх ліквідації. При цьому, процес банкрутства банків знаходить ще далеко від свого закінчення та можливо, ще багато банків, особливо невеликих, буде виведено з ринку у поточному та наступних роках.

Перехід Приватбанку в державну власність наприкінці грудня суттєво змінив структуру банківського сектору: частка державних банків у чистих активах збільшилася до 51.3% (з 28.1% на початку 2016 року), за депозитами населення – майже утрічі, до 59.5%. Протягом 2016 року 17 банків було оголошено неплатоспроможними, ще 4 було ліквідовано за рішенням акціонерів.

Ліквідність банківського сектору поліпшувалася протягом 2016 року завдяки поверненню коштів клієнтів. Також протягом 2016 року НБУ в кілька етапів зменшив ключову ставку із 22% до 14%. Усі ці заходи забезпечили передумови для зниження банками відсоткових ставок за депозитами. Проте вартість нових кредитів все ще залишається високою, а тому вони залишаються переважно на короткий термін на фінансування обігового капіталу.

У 2016 році зафіксовано історично високий збиток банківського сектору – 159 млрд. грн., що зумовлено резервуванням кредитного портфеля Приватбанку. Для решти банків відрахування в резерви значно знизилися, а сукупні збитки зменшилися до 23 млрд. грн. порівняно з 66 млрд. грн. у 2015 році.

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.

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

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

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

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 закріплene 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.

3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

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

Припущення про безперервність діяльності

Керівництво Установи оцінило 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 готовиться на підставі припущення про безперервність діяльності.

Збитки від знецінення кредитів та авансів

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

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 та залишки

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

Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за курсом, 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.

ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

(2) Фінансові інструменти: початкове визнання та подальша оцінка

(i) Дата визнання

Всі фінансові активи та зобов'язання спочатку визнаються на дату укладення угоди, тобто на дату, на яку Установа стає стороною згідно договору щодо інструменту. Сюди відносяться «угоди на стандартних умовах»: покупка або продаж фінансових активів, що вимагають поставки активів у період, визначений законодавством або угодою на ринку.

(ii) Первинна оцінка фінансових інструментів

Класифікація фінансових інструментів при первинному визнанні залежить від цілей і намірів керівництва, з якими були придбані ці фінансові інструменти, і від їх характеристик. Всі фінансові інструменти оцінюються спочатку за справедливою вартістю плюс витрати на операцію, за винятком фінансових активів і фінансових зобов'язань, переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

(iii) Фінансові активи та фінансові зобов'язання, що класифікуються як ті, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Фінансові активи та фінансові зобов'язання відносяться до цієї категорії за рішенням керівництва при первинному визнанні. При первинному визнанні керівництво може віднести інструмент у категорію, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток тільки в тому випадку, якщо дотримані нижче перелічені критерії, і класифікація визначається для кожного інструменту окремо:

- така класифікація усуває або істотно знижує непослідовність в методі обліку при оцінці активів або зобов'язань, або визнання доходів або витрат по них на різній основі;
- активи і зобов'язання є частиною групи фінансових активів, фінансових зобов'язань або і тих, і інших, управління якими здійснюється, і результати за якими оцінюються на основі справедливої вартості, відповідно до документально оформленої політики управління ризиком або інвестиційною стратегією;
- фінансовий інструмент містить один або кілька вбудованих похідних інструментів, що роблять істотний вплив на зміну грошових потоків, що в іншому випадку вимагалося б договором.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання, що класифікуються як ті, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, відображаються у звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю. Зміни справедливої вартості відображаються за статтею «Чисті доходи або витрати за фінансовими активами та зобов'язаннями, що класифіковані як ті, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток». Відсотки отримані або виплачені нараховуються в складі процентних доходів або витрат, відповідно, з використанням ефективної процентної ставки, у той час як дивідендний дохід відображається за статтею «Інші операційні доходи», після встановлення права на отримання платежу.

(iv) Прибуток або збиток «першого дня»

Якщо ціна операції відрізняється від справедливої вартості поточних ринкових угод на спостережуваному ринку по одному і тому ж інструменту або заснована на методиці оцінки, змінні параметри якої включають тільки інформацію з спостережуваних ринків, то Установа негайно визнає різницю між ціною угоди та справедливою вартістю («Прибуток чи збиток «першого дня») за статтею «Чисті доходи від торговельних операцій». У разі використання інформації, яку неможливо відстежити для визначення справедливої вартості різниця між ціною угоди та вартістю, визначеною на підставі моделі, визнається у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід тільки у тому випадку, якщо вихідні дані можливо відстежити або у разі припинення визнання фінансового інструменту.

(v) Фінансові інвестиції, наявні для продажу

Фінансові інвестиції, наявні для продажу, являють собою пайові та боргові цінні папери. Інвестиції в інструменти капіталу, класифіковані як наявні для продажу, - це ті інвестиції, які не відповідають критеріям класифікації як призначених для торгівлі або тих, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Боргові цінні папери в даній категорії призначенні, щоб утримувати їх протягом невизначеного періоду часу, і можуть бути продані через потреби в ліквідності або через зміни ринкових умов.

Установа не відносить кредити або дебіторську заборгованість в категорію наявних для продажу.

Після первинної оцінки фінансові інвестиції, наявні для продажу, оцінюються за справедливою вартістю.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Нереалізовані доходи і витрати визнаються безпосередньо у складі капіталу (іншого сукупного доходу) за статтею «Фонд переоцінки інвестицій, наявних для продажу». При вибутті інвестиції накопичені доходи або витрати, раніше відображені у складі капіталу, переносяться в звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід і відображаються за статтею «Інші операційні доходи». Якщо Установі належить більше ніж пакет інвестицій по одному і тому ж цінному паперу, їх вибуття відображається за методом ФІФО. Відсотки, зароблені в період володіння фінансовими інвестиціями, наявними для продажу, відображаються у фінансовій звітності як процентні доходи, з використанням ефективної процентної ставки. Дивіденди, зароблені в період володіння інвестиціями, наявними для продажу, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за статтею «Інші операційні доходи» в момент встановлення права на платіж. Збитки, що виникають в результаті знецінення таких інвестицій, визнаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід (звіт про фінансові результати) за статтею «Збитки від знецінення фінансових інвестицій» і виключаються з фонду переоцінки інвестицій, наявних для продажу.

(vi) Фінансові інвестиції, що утримуються до погашення

Фінансові інвестиції, що утримуються до погашення є непохідними фінансовими активами з фіксованими або обумовленими платежами та фіксованим строком погашення, які Установа твердо має намір і здатна утримувати до терміну погашення. Після первісної оцінки фінансові інвестиції, утримувані до погашення, оцінюються за амортизованою вартістю з використанням ефективної процентної ставки, за вирахуванням резерву під знецінення. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту або надбавки при придбанні та комісійних, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація включається до статті звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід «Процентні та аналогічні доходи». Збитки, що виникають в результаті знецінення таких інвестицій, визнаються за статтею звіту про прибутки і збитки «Витрати по кредитам».

Якщо Установа продає або перекласифікує значну кількість утримуваних до погашення інвестицій до дати погашення (за винятком деяких особливих ситуацій), вся категорія інвестицій до погашення вважається «скомпрометованою» і її необхідно перекласифіковати в категорію інвестицій, наявних для продажу. Більш того, протягом наступних двох років Установа не зможе класифіковати фінансові активи в категорію утримуваних до погашення.

(vii) Кошти в банках, кредити та аванси клієнтам

Після первісної оцінки кошти в банках і кредити та аванси клієнтам надалі оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки за вирахуванням резерву під знецінення. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту або надбавки при придбанні, а також комісійних і витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація включається до статті звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід «Процентні та аналогічні доходи». Збитки від знецінення визнаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за статтею «Збитки за кредитами».

Установа може мати певні зобов'язання щодо кредитування, згідно з якими очікується, що після надання грошових коштів кредит буде класифікований як утримуваний для торгівлі зважаючи наміри продати кредити в найближчому майбутньому. Дані зобов'язання щодо кредитування відображаються як похідні інструменти і оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Якщо очікується, що після надання грошових коштів кредит буде утриманий Установою та не буде проданий в найближчому майбутньому, зобов'язання відображається лише в тому випадку, якщо воно є обтяжливим договором і, скоріш за все, приведе до виникнення збитку (наприклад, внаслідок настання певних подій по кредитам для контрагента).

(viii) Випущені боргові цінні папери та інші позикові кошти

Випущені Установою фінансові інструменти чи їх компоненти, які не віднесені в категорію переоцінених по справедливій вартості через прибуток чи збиток, класифікуються як зобов'язання по статті «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 по амортизаційній вартості з використанням методу ефективної відсоткової ставки. Амортизаційна вартість розраховується з вирахуванням дисконту чи надбавки при випуску та витрати, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки.

(ix) Перекласифікація фінансових активів

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Установа при певних зобов'язаннях має право перекласифіковати непохідні фінансові активи з категорії таких, що призначенні для торгівлі в категорію наявних для продажу, кредитів та дебіторської заборгованості чи утриманих до погашення. З цієї дати при визначені зобов'язань Установа має право перекласифіковати фінансові інструменти з категорії наявних для продажу в категорію кредитів та дебіторської заборгованості. Перекласифікація відображається по справедливій вартості на дату перекласифікації, яка стає новою амортизаційною вартістю.

Попередні доходи чи витрати по фінансовому активу, перекласифікованому з категорії наявних для продажу, які були визнані в складі капіталу, амортизуються в складі прибутку чи збитку протягом залишкового строку використання інвестиції з використанням ефективної відсоткової ставки. Різниця між новою амортизаційною вартістю та очікуваними грошовими потоками також амортизується протягом залишкового строку використання активу з використанням ефективної відсоткової ставки. Якщо пізніше встановлюється знацінення активу, то сума, відображена в складі капіталу, поновлюється в звіті про прибутки та збитки.

Установа може перекласифіковати непохідний торговий актив з категорії призначених для торгівлі в категорію кредитів і дебіторської заборгованості, якщо він відповідає визначенню кредиту та дебіторської заборгованості, та у Установи є наміри та можливості утримувати даний фінансовий актив в недалекому майбутньому чи до погашення. Якщо відбувається перекласифікація фінансового активу, а Установа пізніше коригує в більшу сторону свою оцінку в напрямку майбутніх надходжень грошових коштів внаслідок збільшення можливості їх відшкодування, вплив даного збільшення визнається як коригування ефективної відсоткової ставки з дати зміни оцінки.

Перекласифікація відбувається за вибором керівництва та відповідне рішення приймається по кожному інструменту окремо. Установа не перекласифікує фінансові інструменти в категорію переоцінених по справедливій вартості через прибуток чи збиток після першочергового визнання.

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

(i) Фінансові активи

Фінансовий актив (або, де це придатне – частина фінансового активу чи частина групи схожих фінансових активів) припиняється визнаватися в звіті про збитки фінансовий стан, якщо:

- строк дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;
- Установа передала право на отримання грошових потоків від активу чи прийняла зобов'язання перерахувати отримані грошові кошти повністю без суттєвої затримки третій стороні на умовах «транзитної» угоди; а також:
- Установа передала майже всі ризики та вигоди від активу,
- Установа не передавала, але й не зберігала за собою усі ризики та вигоди від активу, але передала контроль над даним активом.

Якщо Установа передала своє право на отримання грошових потоків від активу або уклала «транзитну» угоду, і не передала, але і не зберегла за собою практично всіх ризиків і вигод від активу, а також не передала контроль над активом, то актив визнається в тій мірі, в якій Установа продовжує свою участі в активі. У цьому випадку Установа також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив та відповідне зобов'язання оцінюються на підставі, що відображає права та зобов'язання, які Установа залишила за собою.

Продовження участі, яке приймає форму гарантії за переданим активом, оцінюється за найменшою з наступних величин: первісною балансовою вартістю активу або максимальною сумою винагороди, виплата, яка може вимагатися від Установи.

(ii) Фінансові зобов'язання

Припинення визнання фінансового зобов'язання відбувається тоді, коли зобов'язання погашено, анульовано або закінчився термін його дії. Якщо існуюче фінансове зобов'язання заміщується аналогічним зобов'язанням перед тим же кредитором на суттєво відмінних умовах, або умови існуючого зобов'язання значно змінюються, то таке заміщення або зміна враховується за допомогою припинення визнання первісного зобов'язання та визнання нового зобов'язання. Різниця між балансовою вартістю первісного фінансового зобов'язання і сплачених винагородою визнається у прибутку та збитку.

(4) Договори РЕПО і зворотного РЕПО

Визнання у звіті про фінансовий стан цінних паперів, проданих із зобов'язанням викупу на зазначену дату в майбутньому, не припиняється, оскільки Установа зберігає за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням. Відповідна сума отриманих грошових коштів визнається в консолідованому звіті про фінансовий

ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

стан як актив з відповідним зобов'язанням по його поверненню, включаючи нараховані відсотки в складі зобов'язань за статтею «Забезпечення у формі грошових коштів по цінним паперам, наданими у вигляді позики, і договори РЕПО», відображаючи її економічний зміст як кредит Установи. Різниця між ціною продажу та зворотної покупки враховується як процентні витрати і нараховується протягом терміну дії договору з використанням методу ефективної процентної ставки. Якщо одержувач має право продати або перезаставити цінні папери, то Установа перекласифіковує ці цінні папери у звіті про фінансовий стан у категорію «Фінансові активи, призначенні для торгівлі, надані в якості забезпечення» або в категорію «Фінансові інвестиції, наявні для продажу, надані в якості забезпечення», залежно від ситуації.

І навпаки, цінні папери, куплені із зобов'язанням перепродажу на зазначену дату в майбутньому, не визнаються у звіті про фінансовий стан. Відповідна сума сплачених грошових коштів, включаючи нараховані відсотки, визнається у звіті про фінансовий стан за статтею «Забезпечення у формі грошових коштів по цінним паперам, отриманими у вигляді позики, і договори зворотного РЕПО», відображаючи економічний зміст операції як кредит, наданий Установою. Різниця між ціною купівлі та ціною перепродажу враховується як «Чисті процентні доходи» і нараховується протягом терміну дії договору з використанням методу ефективної процентної ставки.

Якщо цінні папери, куплені за угодою про повторний продаж, згодом продаються третім особам, зобов'язання з повернення цінних паперів відображається як короткий продаж по статті «Фінансові зобов'язання, призначенні для торгівлі» і оцінюється за справедливою вартістю, при цьому доходи або витрати включаються до статті «Інші операційні доходи».

(5) Визначення справедливої вартості

Справедлива вартість фінансових інструментів, торгівля якими на дату складання звіту про фінансовий стан здійснюється на активному ринку, визначається на основі їхніх ринкових котирувань або котирувань дилерів (котирування на покупку для довгих позицій і котирування на продаж для коротких позицій), без вирахування витрат по угоді.

Справедлива вартість інших фінансових інструментів, торгівля якими не здійснюється на активному ринку, визначається з використанням відповідних моделей оцінки. Моделі оцінки включають метод дисконтованих грошових потоків, порівняння з аналогічними інструментами, на які існують ціни на досліджуваному ринку, моделі оцінки опціонів, кредитні моделі і інші моделі оцінки.

Певні фінансові інструменти відображаються за справедливою вартістю з використанням моделей оцінки, для яких відсутні поточні ринкові операції або спостережувані ринкові дані. Їх справедлива вартість визначається з використанням моделі оцінки, яка була перевірена щодо цін, або вихідних даних для реальних ринкових операцій, а також з використанням найкращої оцінки Установи щодо найбільш доречних припущень для моделі. Моделі коригуються для відображення спреду між цінами купівлі та продажу, щоб відобразити витрати на закриття позицій, кредитові і дебетові оціночні коригування, спред ліквідності контрагента, а також обмеження моделі. Також, прибуток або збиток, розраховані при першому відображені таких фінансових інструментів (прибуток або збиток «першого дня») відносяться на майбутні періоди та визнаються тільки тоді, коли вихідні дані стають спостережуваними, або при припиненні визнання інструменту.

(6) Знецінення фінансових активів

На кожну дату складання звіту про фінансовий стан Установа оцінює наявність об'єктивних ознак знецінення фінансового активу або групи фінансових активів. Фінансовий актив або група фінансових активів умовно визначаються як знецінені тоді, і тільки тоді, коли існує об'єктивне свідчення знецінення в результаті однієї або більше подій, що відбулися після первісного визнання активу («випадок настання збитку», що відбувся), і випадок (або випадки) настання збитку впливає на очікувані майбутні грошові потоки від фінансового активу або групи фінансових активів, яке можна надійно оцінити.

Ознаки знецінення можуть включати свідчення того, що позичальник або група позичальників мають суттєві фінансові труднощі, високу ймовірність банкрутства або іншої фінансової реорганізації, порушують зобов'язання з виплати відсотків або за основною сумою боргу, а також свідчення, на підставі інформації з спостережуваного ринку, зниження очікуваних майбутніх грошових потоків, наприклад, зміни у рівні прострочених платежів або економічних умовах, які корелюють зі збитками по активах.

(i) Фінансові активи, що обліковуються за амортизаційною вартістю

Відносно фінансових активів, облік яких здійснюється за амортизаційною вартістю (наприклад, кошти в банках, кредити та аванси клієнтам, а також інвестиції, утримувані до погашення), Установа спочатку оцінює на індивідуальній основі наявність об'єктивних ознак знецінення для окремо значимих фінансових активів, або в сукупності для фінансових активів, які не є окремо значущими. Якщо Установа вирішує, що для фінансового активу, оціненого на індивідуальній основі, не існує об'єктивних ознак зменшення корисності, вона включає цей актив до групи фінансових активів з аналогічними характеристиками кредитного ризику та оцінює їх на предмет

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

знецінення на сукупній основі. Активи, що оцінюються на предмет знецінення на індивідуальній основі, щодо яких визнаються збитки від зменшення корисності, не повинні оцінюватися на предмет знецінення на сукупній основі.

У разі наявності об'єктивних свідоцтв понесення збитків від знецінення сума збитку становить собою різницю між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю оцінених майбутніх грошових потоків (яка не враховує майбутні очікувані збитки за кредитами, які ще не були понесені). Балансова вартість активу знижується за рахунок використання рахунку резерву, і сума збитку визнається у звіті про прибутки та збитки. Процентні доходи продовжують нараховуватися за зниженою балансовою вартістю, на підставі процентної ставки, яка використовується для дисконтування грошових потоків з метою визначення збитку від знецінення. Процентні доходи відображаються за статтею «Процентні та аналогічні доходи» звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід. Кредити та відповідний резерв списуються у випадку, коли ще немає реальних перспектив відшкодування, і все забезпечення було реалізовано чи передано Установі. Якщо в наступному році сума оцінених збитків від знецінення збільшується або зменшується у зв'язку з подією, яка мала місце після того, як були визнані збитки від знецінення, раніше визнана сума збитків від знецінення збільшується або зменшується шляхом коригування рахунку резерву. Якщо списання пізніше відновлюється, то сума відновлення відображається за статтею «Збитки за кредитами» звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Наведена вартість очікуваних майбутніх грошових потоків дисконтується за первісною ефективною процентною ставкою за фінансовим активом. Якщо кредит надано за змінною процентною ставкою, то ставкою дисконтування для оцінки збитків від знецінення буде поточна ефективна процентна ставка. Якщо Установа перекласифікувала торговельні активи в категорію кредитів та авансів, ставка дисконтування, що використовується для визначення збитку від знецінення, є новою ефективною процентною ставкою, визначеної на дату перекласифікації. Розрахунок теперішньої вартості очікуваних майбутніх грошових потоків за фінансовими активами, наданими в якості забезпечення, відображає грошові потоки, які можуть бути отримані у разі звернення стягнення, за вирахуванням витрат на отримання та реалізацію забезпечення, незалежно від наявності можливості звернення стягнення.

З метою сукупної оцінки на наявність ознак знецінення фінансові активи розбиваються на групи на основі внутрішньої системи кредитних рейтингів, з урахуванням характеристик кредитного ризику, таких як вид активу, галузь, географічне розташування, вид забезпечення, своєчасність платежів та інші фактори.

Майбутні грошові потоки за групою фінансових активів, які оцінюються на предмет знецінення на сукупній основі, визначаються на підставі історичної інформації щодо збитків за активами, характеристики кредитного ризику за якими аналогічні характеристикам за активами групи. Історична інформація щодо збитків коригується на основі поточної інформації на досліджуваному ринку з метою відображення впливу існуючих умов, які не чинили впливу на ті роки, за які є історична інформація щодо збитків, і виключення впливу умов за історичний період, які не існують в даний момент. Оцінки змін у майбутніх грошових потоках відображаються та відповідають змінам у відповідній інформації на досліджуваному ринку за кожен рік (наприклад, зміни у рівні безробіття, цінах на нерухомість, ціна на товар, платіжному статусі чи інших факторах, що свідчать про понесені Установою збитки і про їх розмір). Методологія та припущення, використовувані для оцінки майбутніх грошових потоків, регулярно переглядаються з тим, щоб скоротити розбіжності між оцінками збитків та фактичними результатами.

(ii) Фінансові інвестиції, наявні для продажу

На кожну дату складання звіту про фінансовий стан Установа оцінює наявність об'єктивних ознак зменшення корисності фінансових інвестицій, що є в наявності для продажу.

Відносно боргових інструментів, класифікованих як наявні для продажу, Установа оцінює на індивідуальній основі наявність об'єктивних ознак знецінення за тими ж принципами, що і для фінансових активів, які обліковуються за амортизаційною вартістю. Однак відображена сума знецінення є сукупним збитком, визначений як різниця між амортизованою вартістю і поточною справедливою вартістю, за вирахуванням збитку від знецінення відносно даної інвестиції, раніше відображеного в звіті про прибутки та збитки. Надалі процентні доходи нараховуються на знижену балансову вартість за процентною ставкою, використаної для дисконтування майбутніх грошових потоків з метою визначення збитку від знецінення. Процентні доходи відображаються за статтею «Процентні доходи». Якщо в наступному році справедлива вартість боргового інструменту збільшується, і це збільшення об'єктивно пов'язане з подією після того, як збитки від зменшення корисності були визнані у звіті про прибутки і збитки, то збитки від зменшення корисності відновлюються через звіт про прибутки і збитки.

Відносно інвестицій в інструменти власного капіталу, класифікованих як наявні для продажу, об'єктивні свідчення знецінення включають «значне» або «тривале» зниження справедливої вартості інвестиції нижче її первісної вартості. Установа вважає зниження «значним», якщо воно становить, як правило, не менше 20%, і «тривалим», якщо воно перевищує, як правило, 6 місяців. У разі наявності ознак зменшення корисності, накопичені збитки (визначені як різниця між вартістю придбання та поточною справедливою вартістю, за

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

вирахуванням збитків від зменшення корисності інвестиції, раніше визнаних у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід переносяться з капіталу до звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід. Збитки від знецінення з інвестицій в інструменти власного капіталу не відновлюються через звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід; збільшення справедливої вартості після знецінення визнається безпосередньо у складі іншого сукупного доходу.

(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 закріплена 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, ґрунтуються 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.

Установа як орендар

Оренда, за якою до Установи не переходятять 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.

Установа як орендодавець

Договори оренди, за яким у Установи залишаються практично всі ризики і вигоди від володіння активом, класифікуються як операційна оренда. Початкові прямі витрати, понесені при укладенні договірів 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 оренди визнаються як виручка в тому періоді, в якому вони були отримані.

(9) Визнання доходів і витрат

Виручка визнається, якщо існує висока ймовірність того, що Установа отримає економічні вигоди, і якщо виторг може бути надійно оцінені. Для визнання доходу у фінансовій звітності повинні також виконуватися такі критерії:

(i) Процентні та аналогічні доходи і витрати

По всім фінансовим інструментам, які оцінюються за амортизаційною вартістю, фінансовим активам, за якими нараховуються відсотки, класифікованих як наявні для продажу, та фінансовим інструментам, класифікованим як переоцінені за справедливою вартістю через прибуток або збиток, процентні доходи або витрати відображаються за ефективною процентною ставкою, при дисконтуванні за якою, очікувані майбутні грошові платежі або надходження протягом передбачуваного строку використання фінансового інструмента або протягом коротшого періоду часу, де це можливо, в точності приводяться до чистої балансової вартості фінансового активу або фінансового зобов'язання. При розрахунку враховуються всі договірні умови за фінансовим інструментом (наприклад, право на досрочкове погашення) та комісійні або додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з інструментом, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки, але не враховуються майбутні збитки за кредитами.

Балансова вартість фінансового активу або фінансового зобов'язання коригується в разі перегляду Установою оцінки платежів або надходжень. Скоригована балансова вартість обчислюється, виходячи з первісної ефективної процентної ставки, а зміна балансової вартості відображається як «Інші операційні доходи». Однак у випадку перекласифікованого фінансового активу, щодо якого Установа згодом збільшує свою оцінку майбутніх надходжень грошових коштів у результаті збільшення ймовірності отримання відшкодування щодо цих грошових надходжень, вплив даного збільшення визнається як коригування ефективної процентної ставки від дати зміни оцінки.

У разі зниження відображені у фінансовій звітності вартості фінансового активу або групи аналогічних фінансових активів внаслідок збитку від знецінення, процентні доходи продовжують визнаватися за процентною ставкою, яка використовується для дисконтування майбутніх грошових потоків, з метою визначення збитку від знецінення.

(ii) Чисті доходи від торгових операцій

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Фінансові результати, отримані від торговельних операцій, включають всі доходи і витрати від зміни справедливої вартості, відповідні процентні доходи або витрати і дивіденди за фінансовими активами і фінансовими зобов'язаннями, призначеними для торгівлі. Вони включають також неефективну частину доходів або витрат за операціями хеджування.

(10) 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.

(11) 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:

• Будівлі	50 років
• Меблі та обладнання	5 років
• Комп'ютери	5 років
• 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».

(12) 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 як приймні 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:

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

Переоцінку первісної вартості нематеріальних активів протягом звітного року не проводили.

В 2016 році терміни корисного використання та норми амортизації нематеріальних активів не переглядались.

(13) 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

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 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.

(14) 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 (зменшення корисності) активів».

(15) 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 оподатковованого 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 оподатковованого прибутку, що дозволить використати всі або частину відстрочених податкових активів, більше не є ймовірним. Невизнані відстрочені податкові активи повторно аналізується 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 закріплена право взаємозаліку поточних податкових активів та поточних податкових зобов'язань, і відстрочені податки відносяться до однієї тієї ж компанії-платника податків та податкового органу.

(16) Дивіденди (відрахування частини чистого прибутку (доходу))

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Дивіденди (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-В «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 до 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 за 2015 рік норматив 15 %, за 2016 рік - 75% відрахувань від отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань змінюється відповідно постановою Кабінету Міністрів України.

(17) Звітність за сегментами

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

3.4. Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації

Нові стандарти, роз'яснення та поправки до чинних стандартів та роз'яснень

Установа вперше застосувала деякі нові стандарти і поправки до чинних стандартів, які вступають в силу для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 року або пізніше цієї дати. Установа не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення або поправки, які були випущені, але не вступили в силу.

Характер і вплив цих змін розглядаються нижче. Хоча нові стандарти і поправки застосовувалися перший раз в 2016 році, вони не мали істотного впливу на річну фінансову звітність Установи. Характер і вплив кожного (ої) нового (ої) стандарту (поправки) описані нижче:

МСФЗ (IFRS) 14 «Рахунки відсторочених тарифних різниць»

МСФЗ (IFRS) 14 є необов'язковим стандартом, який дозволяє організаціям, діяльність яких підлягає тарифному регулюванню, продовжувати застосовувати більшість застосовуваних ними діючих принципів облікової політики щодо залишків по рахунках відкладених тарифних різниць після першого застосування МСФЗ. Організації, які застосовують МСФЗ (IFRS) 14, повинні представити рахунки відкладених тарифних різниць окремими рядками в звіті про фінансовий стан, а рух по таким залишкам - окремими рядками в звіті про прибутки та збитки і ІСД. Стандарт вимагає розкриття інформації про характер тарифного регулювання і пов'язані з ним ризики, а також про вплив такого регулювання на фінансову звітність організації. Оскільки Установа готове звітність за МСФЗ, а її діяльність не підлягає тарифному регулюванню, даний стандарт не застосовується до її фінансової звітності.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 «Спільна діяльність» – «Облік придбань часток участі»

Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 вимагають, щоб учасник спільних операцій враховував придбання частки участі в спільній операції, діяльність якої є бізнес, згідно з відповідними принципами МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесів» для обліку об'єднань бізнесів. Поправки також роз'яснюють, що раніше були частки участі в спільній операції не переоцінювати при придбанні додаткової частки участі в тій же спільній операції, якщо зберігається спільний контроль. Крім того, в МСФЗ (IFRS) 11 було включено виключення з сфери застосування, згідно з яким дані поправки не застосовуються, якщо сторони, здійснюють спільний контроль (включаючи організацію, що звітує), знаходяться під загальним контролем однієї і тієї ж сторони, що володіє кінцевим контролем.

Поправки застосовуються як щодо придбання початкової частки участі в спільній операції, так і по відношенню до придбання додаткових часток в тій же спільній операції і вступають в силу перспективно. Поправки не впливають на фінансову звітність Установи, оскільки в аналізованому періоді частки участі в спільній операції не придбавалися.

Поправки до МСБО (IAS) 16 и МСБО (IAS) 38 «Роз'яснення допустимих методів амортизації»

Поправки роз'яснюють принципи МСБО (IAS) 16 «Основні засоби» і МСБО (IAS) 38 «Нематеріальні активи», які полягають в тому, що виручка відображає структуру економічних вигід, які генеруються в результаті діяльності бізнесу (частиною якого є актив), а не економічні вигоди, які споживаються в рамках використання активу. В результаті заснований на виручці метод не може використовуватися для амортизації основних засобів і може використовуватися тільки в рідкісних випадках для амортизації нематеріальних активів. Поправки застосовуються перспективно і не впливають на фінансову звітність Установи, оскільки вона не використовувала заснований на виручці метод для амортизації своїх необоротних активів.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Поправки до МСБО (IAS) 16 та МСБО (IAS) 41 «Сільське господарство: плодові культури»

Поправки вносять зміни до вимог до обліку біологічних активів, що відповідають визначенням плодових культур. Згідно з поправками біологічні активи, що відповідають визначенням плодових культур, більш не належать до сфери застосування МСБО (IAS) 41 «Сільське господарство». Замість цього до них застосовують положення МСБО (IAS) 16. Після початкового визнання плодові культури будуть оцінюватися відповідно до МСБО (IAS) 16 по накопиченим фактичним витратам (до дозрівання) і з використанням моделі обліку за первісною вартістю або моделі переоцінки (після дозрівання). Поправки також вимагають, щоб продукція, яка росте на плодових культурах, як і раніше залишалася в рамках сфери застосування МСБО (IAS) 41 і оцінювалася за справедливою вартістю за вирахуванням витрат на продаж. Відносно державних субсидій, що пов'язаним з плодовими культурами, буде застосовуватися МСБО (IAS) 20 «Облік державних грантів і розкриття інформації про державну допомогу». Поправки застосовуються ретроспективно і не впливають на фінансову звітність Установи, оскільки в Установі відсутні плодові культури.

Поправки до МСБО (IAS) 27 «Метод пайової участі в окремих фінансових звітах»

Поправки дозволяють організаціям використовувати метод пайової участі для обліку інвестицій в дочірні організації, спільні підприємства та асоційовані організації в окремій фінансової звітності. Організації, які вже застосовують МСФЗ і приймають рішення про перехід на метод пайової участі в своїх окремих фінансових звітах, повинні застосовувати цю зміну ретроспективно. Поправки не впливають на фінансову звітність Установи оскільки в Установі відсутні інвестиції в дочірні організації, спільні підприємства та асоційовані організації.

«Щорічні уdosконалення МСФЗ, період 2012-2014 pp.»

Даний документ включає в себе наступні поправки:

МСФЗ (IFRS) 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та притинена діяльність».

Вибуття активів (або ліквідаційних груп) здійснюється, як правило, за допомогою продажу або розподілу власникам. Поправка роз'яснює, що перехід від одного методу вибуття до іншого повинен вважатися не новим планом з вибуття, а продовженням попереднього плану. Таким чином, застосування вимог МСФЗ (IFRS) 5 не переривається. Данія поправка застосовується перспективно.

МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»

(i) Договори на обслуговування

Поправка роз'яснює, що договір на обслуговування, що передбачає сплату винагороди, може являти собою подальшу участь у фінансовому активі. Для визначення необхідності розкриття інформації організація повинна оцінити характер винагороди і угоди відповідно до вказівок щодо подальшої участі в МСФЗ (IFRS) 7. Оцінка того, які договори на обслуговування являють собою подальшу участь, повинні бути проведені ретроспективно. Однак розкриття інформації є необхідним для періодів, починаються до річного періоду, в якому організація вперше застосовує дану поправку.

(ii) Застосування поправок до МСФЗ (IFRS) 7 в скороченій проміжній фінансовій звітності

Поправка роз'яснює, що вимоги до розкриття інформації про взаємозалік не застосовуються до скороченої проміжної фінансової звітності, за винятком випадків, коли така інформація являє собою значні оновлення інформації, відображені в останньому річному звіті. Данія поправка застосовується ретроспективно.

МСБО (IAS) 19 «Винагорода працівникам»

Поправка роз'яснює, що розвиненість ринку високоякісних корпоративних облігацій оцінюється на підставі валюти, в якій облігація деномінована, а не країни, в якій облігація випущена. При відсутності розвиненого ринку високоякісних корпоративних облігацій, деномінованих в певній валюті, необхідно використовувати ставки по державними облігаціями. Данія поправка застосовується перспективно.

МСБО (IAS) 34 «Проміжна фінансова звітність»

Поправка роз'яснює, що інформація за проміжний період повинна бути розкрита або в проміжній фінансовій звітності, або в іншому місці проміжного фінансового звіту (наприклад, в коментарях керівництва або в звіті про оцінку ризиків) із зазначенням відповідних перехресних посилань в проміжній фінансовій звітності. Інша інформація в проміжному фінансовому звіті повинна бути доступна для користувачів на тих самих умовах і в ті ж терміни, що і проміжна фінансова звітність. Данія поправка застосовується ретроспективно.

Поправки не впливають на фінансову звітність Установи.

Поправки до МСБО (IAS) 1 «Ініціатива з розкриття інформації»

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Поправки до МСБО (IAS) 1 швидше роз'яснюють, а не значно змінюють, існуючі вимоги МСБО (IAS) 1. Поправки роз'яснюють наступне:

- вимоги до суттєвості МСБО (IAS) 1;
- окрім статті у звіті (ах) про прибуток або збиток і ІСД і в звіті про фінансовий стан можуть бути дезагреговані;
- у організації є можливість вибирати порядок подання приміток до фінансової звітності;
- частка ІСД асоційованих організацій і спільних підприємств, які обліковуються за методом пайової участі, має бути викладена агреговано в рамках однієї статті і класифікуватися в якості статей, які будуть чи не будуть згодом рекласифіковано в чистий прибуток або збиток.

Крім цього, поправки роз'яснюють вимоги, які застосовуються при поданні додаткових проміжних підсумкових сум у звіті про фінансовий стан і звіті (ах) про прибутки та збитки і ІСД. Дані поправки не впливають на фінансову звітність Установи.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 10, МСФЗ (IFRS) 12 и МСБО (IAS) 28 «Інвестиційні організації: застосування виключення з вимоги про консолідацію»

Поправки розглядають питання, які виникли при застосуванні винятку щодо інвестиційних організацій згідно з МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність». Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 роз'яснюють, що виключення з вимоги про подання консолідованої фінансової звітності застосовується і до материнської організації, яка є дочірньою організацією інвестиційної організації, якщо інвестиційна організація оцінює всі свої дочірні організації за справедливою вартістю.

Крім цього, поправки до МСФЗ (IFRS) 10 роз'яснюють, що консолідації підлягає тільки така дочірня організація інвестиційної організації, яка сама не є інвестиційною організацією і надає інвестиційній організації допоміжні послуги. Всі інші дочірні організації інвестиційної організації оцінюються за справедливою вартістю.

Поправки до МСФЗ (IAS) 28 «Інвестиції в асоційовані організації та спільні підприємства» дозволяють інвестору при застосуванні методу участі в капіталі зберегти оцінку по справедливої вартості, що застосована його асоційованою організацією або спільним підприємством, яке є інвестиційною організацією, до своїх власних часток участі в дочірніх організаціях.

Ці поправки застосовуються ретроспективно і не впливають на фінансову звітність Установи, оскільки Установа не складає консолідовану фінансову звітність.

3.5. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу

Нижче наводяться стандарти і роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Установи. Установа має намір застосовувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»

У липні 2014 року Рада з МСФЗ випустила остаточну редакцію МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», яка замінює МСФЗ (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» та всі попередні редакції МСФЗ (IFRS) 9. МСФЗ (IFRS) 9 об'єднує разом три частини проекту з обліку фінансових інструментів: класифікація та оцінка, знецінення та облік хеджування. МСФЗ (IFRS) 9 набуває чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2018 року або пізніше цієї дати, при цьому допускається дострокове застосування. За винятком обліку хеджування стандарт застосовується ретроспективно, але надання порівняльної інформації не є обов'язковим. Вимоги щодо обліку хеджування, головним чином, застосовуються перспективно, з деякими обмеженими винятками.

Установа планує почати застосування нового стандарту з необхідної дати вступу в силу. У 2016 році Установа здійснила загальну оцінку впливу всіх трьох частин МСФЗ (IFRS) 9. Ця попередня оцінка ґрунтується на інформації, доступної в даний час, і може бути змінена внаслідок більш детального аналізу або отримання додаткової обґрунтованої і підтвердженої інформації, яка стане доступною для Установи в майбутньому. В цілому, Установа не очікує значного впливу нових вимог на свій бухгалтерський баланс і власний капітал.

(а) Класифікація і оцінка

Установа не очікує значного впливу на свій бухгалтерський баланс та власний капітал при застосуванні вимог до класифікації та оцінки відповідно до МСФЗ (IFRS) 9. Установа планує продовжувати оцінювати за справедливою вартістю всі фінансові активи, які оцінюються в даний час за справедливою вартістю.

Кредити та заборгованість клієнтів утримуються для отримання договірних грошових потоків, і очікується, що вони призведуть до виникнення грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

відсотків. Отже, Установа очікує, що згідно МСФЗ (IFRS) 9 вони продовжать враховуватися за амортизованою вартістю.

(б) Облік хеджування

Установа на даний час не здійснює хеджування, тому не очікує значного впливу в результаті застосування МСФЗ (IFRS) 9.

МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка за договорами з клієнтами».

МСФЗ (IFRS) 15 був випущений в травні 2014 року і передбачає модель, що включає п'ять етапів, яка буде застосовуватися щодо виручки за договорами з покупцями. Згідно МСФЗ (IFRS) 15 виручка визнається в сумі, що відбиває відшкодування, право на яке організація очікує отримати в обмін на передачу товарів або послуг покупцеві.

Новий стандарт по виручці замінить всі існуючі вимоги МСФЗ щодо визнання виручки. Вимагатиметься повне ретроспективне застосування або модифіковане ретроспективне застосування для річних періодів, що починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати; при цьому допускається дострокове застосування.

Очікується, що дані поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 «Продажі або внесок активів в угодах між інвестором і його асоційованою організацією або спільним підприємством»

Поправки розглядають протиріччя між МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28, в частині обліку втрати контролю над дочірньою організацією, яка продається асоційованому підприємству або спільному підприємству або вноситься в них. Поправки роз'яснюють, що прибуток або збиток, які виникають в результаті продажу або внеску активів, що представляють собою бізнес згідно з визначенням в МСФЗ (IFRS) 3, в угоді між інвестором і його асоційованою організацією або спільним підприємством, визнаються в повному обсязі. Однак прибуток або збиток, який виникає в результаті продажу або внеску активів, який не становить собою бізнес, визнається тільки в межах часток участі, наявних у інших, ніж організація, інвесторів в асоційованого підприємства або спільному підприємстві. Рада з МСФЗ перенесла дату вступу даних поправок в силу на невизначений термін, проте організація, яка застосовує дані поправки достроково, повинна застосовувати їх перспективно.

Поправки до МСБО (IAS) 7 «Ініціатива в сфері розкриття інформації»

Поправки до МСФО (IAS) 7 «Ініціатива в сфері розкриття інформації» є частиною ініціативи Ради по МСФЗ в сфері розкриття інформації і вимагають, щоб організація розкривала інформацію, що дозволяє користувачам фінансової звітності оцінити зміни в зобов'язаннях, обумовлених фінансовою діяльністю, включаючи як зміни, зумовлені грошовими потоками, так і зміни, не обумовлені ними. При першому застосуванні даних поправок організації не зобов'язані надавати порівняльну інформацію за попередні періоди. Дані поправки вступають в силу для річних періодів, що починаються 1 січня 2017 року або після цієї дати. Допускається застосування до цієї дати. Застосування даних поправок потребують розкриття Установою додаткової інформації.

Поправки до МСБО (IAS) 12 «Визнання відстрочених податкових активів щодо нереалізованих збитків»

Поправки роз'яснюють, що організація повинна враховувати те, чи обмежує податкове законодавство джерела оподатковуваного прибутку, проти якого вона може робити відрахування при відновленні такої тимчасовою різниці. Крім того, поправки містять вказівки щодо того, яким чином організація повинна визначати майбутній оподаткований прибуток, і описують обставини, при яких оподатковуваний прибуток може передбачати відшкодування деяких активів в сумі, що перевищує їх балансову вартість.

Організації повинні застосовувати дані поправки ретроспективно. Однак при первинному застосуванні поправок зміна власного капіталу на початок самого раннього порівняльного періоду може бути визнано в складі нерозподіленого прибутку на початок періоду (або в складі іншого компонента власного капіталу, відповідно) без рознесення зміни між нерозподіленим прибутком та іншими компонентами власного капіталу на початок періоду. Організації, які застосовують дане звільнення, повинні розкрити цей факт.

Дані поправки вступають в силу для річних періодів, що починаються 1 січня 2017 року або після цієї дати. Допускається застосування до цієї дати. Якщо організація застосує дані поправки до більш раннього періоду, вона повинна розкрити цей факт. Очікується, що дані поправки не матимуть впливу на фінансову звітність Установи.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 2 «Класифікація та оцінка операцій з виплат на основі акцій»

Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IFRS) 2 «Платіж на основі акцій», в яких розглядаються три основних аспекти: вплив умов переходу прав на оцінку операцій з виплат на основі акцій з розрахунками грошовими коштами; класифікація операцій по виплатах на основі акцій з умовою розрахунків на нетто-основі для зобов'язань з податку, утримуваного у джерела; облік зміни умов операцій з виплат на основі акцій, в

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

результаті якого операція перестає класифікуватися як операція з розрахунками грошовими коштами і починає класифікуватися як операція з розрахунком пайовими інструментами.

При прийнятті поправок організації не зобов'язані перераховувати інформацію за попередні періоди, проте допускається ретроспективне застосування за умови застосування поправок щодо всіх трьох аспектів і дотримання інших критеріїв. Поправки набувають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати. Допускається застосування до цієї дати.

Поправка не розповсюджується на Установу.

МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда»

МСФЗ (IFRS) 16 була випущена в січні 2016 року і замінює собою МСБО (IAS) 17 «Оренда», Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 4 «Визначення, чи містить угода оренду», Роз'яснення ПКТ (SIC) 15 «Операційна оренда: заохочення» і Роз'яснення ПКТ (SIC) 27 «Оцінка сутності операцій, які мають юридичну форму угоди про оренду». МСФЗ (IFRS) 16 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду і вимагає, щоб орендарі відображали всі договори оренди з використанням єдиної моделі обліку в балансі, аналогічно порядку обліку, передбаченому в МСБО (IAS) 17 для фінансової оренди.

Стандарт передбачає два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю (наприклад, персональних комп'ютерів) і короткострокової оренди (тобто оренди з терміном не більше 12 місяців). На дату початку оренди орендар буде визнавати зобов'язання щодо орендних платежів (тобто зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (тобто актив у формі права користування). Орендарі будуть зобов'язані визнавати витрати на відсотки за зобов'язанням по оренді окремо від витрат по амортизації активу в формі права користування.

Орендарі також повинні будуть переоцінювати зобов'язання по оренді при настанні певної події (наприклад, зміні термінів оренди, зміні майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків орендар буде враховувати суми переоцінки зобов'язання по оренді в якості коригування активу в формі права користування.

Порядок обліку для орендодавця відповідно до МСФЗ (IFRS) 16 практично не змінюється по порівнянню з діючими в даний момент вимог МСБО (IAS) 17. Орендодавці будуть продовжувати класифікувати оренду, використовуючи ті ж принципи класифікації, що і в МСБО (IAS) 17, виділяючи при цьому два види оренди: операційну і фінансову.

Крім цього, МСФЗ (IFRS) 16 вимагає від орендодавців і орендарів розкриття більшого обсягу інформації в порівнянні з МСБО (IAS) 17.

МСФЗ (IFRS) 16 набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 року або після цієї дати. Допускається застосування до цієї дати, але не раніше дати застосування організацією МСФЗ (IFRS) 15. Орендар має право застосовувати даний стандарт з використанням ретроспективного підходу або модифікованого ретроспективного підходу. Переходні положення стандарту передбачають певні звільнення.

У 2017 році Установа планує оцінити можливий вплив МСФЗ (IFRS) 16 на свою фінансову звітність.

Наразі керівництво Установи оцінює можливий ефект від використання в майбутньому нових стандартів, тлумачень та змін до чинних стандартів та вважає що їх вплив на результати діяльності та фінансовий стан Установи буде несуттєвим.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

3.6. Виправлення помилок

Установа в 2016 році прийняла рішення відкоригувати суму резерву під знецінення (зменшення корисності) активів станом на 01.01.2015 року на суму 36 189 тис. грн. та вартість інших активів (квартир) на суму 51 608 тис. грн. та станом на 31.12.2015 року суму резерву під знецінення (зменшення корисності) активів на 420 846 тис. грн., відкоригувавши ці суми. Внаслідок чого змінились вхідні залишки звіту про фінансові стан, дані звіту про прибутки та збитки, та звіт про зміни у власному капіталі.

	<i>31.12.2015</i>	<i>01.01.2015</i>
АКТИВИ		
Кредити	(457 035)	(36 189)
Інші активи	-	(51 608)
Всього змін в активах	(457 035)	(87 797)
Чистий вплив на власний капітал	(457 035)	(87 797)

Вплив на звіт про прибутки та збитки

	<i>31.12.2015</i>
Збитки за кредитами	(420 846)
Чистий вплив на прибуток за рік	(420 846)

Вплив коригувань 2015 року:

Чистий вплив на відображену вартість кредитів (зменшення вартості) та інших активів на 01.01.2015 року становив 87 797 тис. грн.

Чистий вплив на відображену вартість кредитів (зменшення вартості) на 31.12.2015 року становив 420 846 тис. грн.

Чистий вплив на прибуток (збільшення збитків) за 2015 рік становив 384 657 тис. грн.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

4. Процентні та аналогічні доходи

	2016	2015
Проценти за кредитами юридичним особам	308 184	232 193
Проценти за кредитами фізичним особам	181 341	180 663
Проценти за строковими депозитами	71 281	38 156
Проценти за залишками на поточних рахунках	646	100 237
	561 452	551 249

5. Процентні та аналогічні витрати

	2016	2015
Випущені боргові цінні папери	(503 702)	(499 115)
	(503 702)	(499 115)

6. Збитки за кредитами

	2016	2015
		<i>перераховано</i>
Кредити фізичним особам	21 101	(47 695)
Кредити юридичним особам	(86 859)	(420 846)
Кредити банкам	(184 623)	(2 802)
	(250 381)	(471 343)

7. Інші доходи

	2016	2015
Дохід від курсових різниць	244 962	82 505
Штрафи та пені	6 854	28 442
Інші	1 430	711
	253 246	111 658

8. Витрати на персонал

	2016	2015
Оплата праці персоналу	17 009	18 960
Резерв відпусток	1 584	1 018
Відрахування ЄСВ	3 492	5 484
	22 085	25 462

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

9. Інші витрати

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(7 410)	(13 064)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(2 828)	(2 212)
Відрахування профспілкової організації	(665)	(746)
Плата за надання державних гарантій	(703)	(718)
Послуги депозитарію	(306)	(278)
Нотаріальні послуги	(58)	(207)
Матеріальні витрати	(520)	(664)
Витрати на відрядження	(95)	(178)
Послуги зв'язку	(210)	(205)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(278)	(152)
Послуги банку	(61)	(112)
Судовий сбір	(1 060)	(1 221)
Інші	(1 829)	(9 678)
	(16 023)	(29 435)

10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня 2016 та 31 грудня 2015

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Поточний податок		
- поточний податок на прибуток	(3 642)	(961)
Відстрочений податок		
- пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць	(2 612)	(10 248)
	(6 254)	(11 209)

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 2016 та 2015

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
		<i>перераховано</i>
Бухгалтерський прибуток до оподаткування	21 746	(363 176)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2016 – 18%)	(3 914)	10 381
Витрати, що не зменшують податкову базу	(2 340)	(21 590)
Витрати з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки	(6 254)	(11 209)

Ефективна ставка податку на прибуток в 2016 – 18% (2015 – 19%).

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Відстрочений податок

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

	<i>Відстрочені податкові активи</i>	<i>Відстрочені податкові зобов'язання</i>	<i>Звіт про прибутки та збитки</i>	<i>Відстрочені податкові активи</i>	<i>Відстрочені податкові зобов'язання</i>	<i>Звіт про прибутки та збитки</i>
	<i>2016</i>	<i>2016</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2015</i>	<i>2015</i>
Основні засоби	-	63	56	-	119	83
Нематеріальні активи	-	23	3	-	26	(15)
Резерв під знецінення кредитів	-	-	(2 671)	(2 671)	-	618
Резерв відпусток	-	-	-	-	-	(127)
Збитки минулих років	-	-	-	-	-	(10 807)
	-	86	(2 612)	(2 671)	145	(10 248)

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Поточні рахунки в національній валюті	3 957	2 681
Депозитні рахунки в національній валюті	323 000	367 000
	326 957	369 681

12. Дивіденди (частина чистого прибутку (доходу)

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
		<i>перераховано</i>
Прибуток за звітний рік	15 492	(374 385)
Нараховані дивіденди (частина чистого прибутку)	(11 619)	(6 970)
Сплаченні дивіденди (частина чистого прибутку)	16 557	2 988

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

13. Кредити

	2016	2015
	<i>перераховано</i>	
Кредити фізичним особам	1 324 206	1 646 578
Кредити юридичним особам	2 882 371	2 637 409
Кредити банкам	785 710	662 937
	4 992 287	4 946 924
Резерв під знецінення	(803 234)	(562 269)
	4 189 053	4 384 655

До складу кредитів фізичних осіб станом на кінець 2016 року входять:

- іпотечні кредити фізичних осіб, права вимоги за якими були набуті Установою у банків-партнерів протягом попередніх років, на загальну суму 455 038 тис. грн. (2015 – 585 953 тис. грн.);
- кредити, надані фізичним особам на придбання житла, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними – 0 тис. грн. (2015 – 189 013 тис. грн.);
- кредити, надані фізичним особам на споживчі цілі, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними, на загальну суму 803 721 тис. грн. (2015 – 803 721 тис. грн.);
- іпотечні кредити фізичних осіб (поточна проблемна заборгованість, права вимоги за якими були набуті Установою у банків-партнерів протягом попередніх років, на загальну суму 65 447 тис. грн. (2015 – 67 891 тис. грн.). Установа по цим кредитам веде судові справи;

До складу кредитів юридичних осіб станом на кінець 2016 року входять фінансові кредити, надані юридичним особам, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними, на загальну суму 2 882 371 тис. грн. (2015 – 2 637 409 тис. грн.).

До складу кредитів банків на кінець 2016 року входять:

- фінансові кредити, надані банкам-партнерам, на загальну суму 34 000 тис грн. (2015 - 43 622 тис. грн.);
- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 751 710 тис. грн. (2015 – 619 315 тис. грн.).

ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Резерв під знецінення за кредитами

	<i>Кредити фізичним особам</i>	<i>Кредити юридичним особам</i>	<i>Кредити банкам</i>	<i>Усього</i>
1 січня 2015	(24 449)	-	(66 477)	(90 926)
Витрати за рік	(47 695)	(420 846)	(2 802)	(471 343)
Відновлення	-	-	-	-
Списання	-	-	-	-
31 грудня 2015	(72 144)	(420 846)	(69 279)	(562 269)
<i>перераховано</i>				
Витрати за рік	21 101	(86 859)	(184 623)	(250 381)
Відновлення	-	-	-	-
Списання	-	-	9 415	9 415
31 грудня 2016	(51 043)	(507 705)	(244 487)	(803 235)

14. Інші активи

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	105	147
Заборгованість за претензіями до забудовників	2 243	9 428
Переплата дивідендів (частини чистого прибутку за 2016 рік)	3 350	-
Податок на прибуток	2 730	3 391
Розрахунки за нарахованими доходами	690 773	289 489
Інші	677	290
Резерв під знецінення інших активів	(2 243)	(9 428)
	697 635	293 317

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

15. Нематеріальні активи

Первісна вартість

Залишок на 01.01.2015	3 123
- надходження	95
- вибуття	-
Залишок на 31.12.2015	3 218
- надходження	-
- вибуття	-
Залишок на 31.12.2016	3 218

Накопичена амортизація

Залишок на 01.01.2015	(2 080)
- амортизаційні відрахування	(275)
- вибуття	-
Залишок на 31.12.2015	(2 355)
- амортизаційні відрахування	(312)
- вибуття	-
Залишок на 31.12.2016	(2 667)

Чиста балансова вартість

Залишок на 01.01.2015	1 043
Залишок на 31.12.2015	863
Залишок на 31.12.2016	551

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

16. Основні засоби

	<i>Будинки, споруди</i>	<i>Машини та обладнання</i>	<i>Транспортні засоби</i>	<i>Інші основні засоби</i>	<i>Разом</i>
Первісна вартість					
Залишок на 01.01.2015	304	2 599	2 197	20	5 120
- надходження	-	53	125	-	178
- вибуття	-	(2)	(455)	-	(457)
Залишок на 31.12.2015	304	2 650	1 867	20	4 841
- надходження	-	-	-	-	-
- вибуття	-	(8)	-	-	(8)
Залишок на 31.12.2016	304	2 642	1 867	20	4 833
Накопичена амортизація					
Залишок на 01.01.2015	(142)	(1 703)	(1 421)	(15)	(3 281)
- амортизаційні відрахування	(32)	(239)	(181)	(2)	(454)
- вибуття	-	2	330	-	332
Залишок на 31.12.2015	(174)	(1 940)	(1 272)	(17)	(3 403)
- амортизаційні відрахування	(32)	(258)	(156)	(2)	(448)
- вибуття	-	6	-	-	6
Залишок на 31.12.2016	(206)	(2 192)	(1 428)	(19)	(3 845)
Чиста балансова вартість					
Залишок на 01.01.2015	162	896	776	5	1 839
Залишок на 31.12.2015	130	710	595	3	1 438
Залишок на 31.12.2016	98	450	439	1	988

Станом на 31.12.2016 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

17. Випущені боргові цінні папери

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Облігації, гарантовані державою	4 599 100	4 599 100
	4 599 100	4 599 100

Станом на 31.12.2016 у складі випущених боргових цінних паперів:

- іменні відсоткові облігації серії «Х2», «Y2» в кількості 19 050 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 905 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 № 15010-03/119
- іменні відсоткові облігації серій "A3", "B3", "C3", "D3" в кількості 26 941 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 694 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.20013 №15010-03/128.

Станом на 31.12.2015 у складі випущених боргових цінних паперів:

- іменні відсоткові облігації "N2", "O2", "P2", "Q2", "R2", "S2", "T2", "U2", "V2", "W2" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 200 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 №28020-02/151;
- іменні відсоткові облігації серії «Х2», «Y2» в кількості 17 050 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 705 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 року № 15010-03/119
- іменні відсоткові облігації серій "A3", "B3", "C3", "D3" в кількості 26 941 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 694 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.20013 №15010-03/128.

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Максимальний можливий розмір зобов'язань за борговими цінними паперами крім гарантованих державою складає 404 605 тис. грн. (2015 – 400 732 тис. грн.), за борговими цінними паперами, гарантованими державою – без обмежень.

Установа здійснила випуск гарантованих державою облігацій.

18. Інші зобов'язання

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Аванси отримані	1 073	2 074
Розрахунки з бюджетом за дивідендами	-	1 588
Резерв на оплату відпусток	1 263	703
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	21 963	20 267
Розрахунки з банками, що визнані неплатоспроможними	186 996	27 826
Інше	98	190
	211 393	52 648

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

19. Випущений капітал та фонди

Статутний капітал

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

Станом на 31.12.2016 статутний капітал Установи становить 755 660 тис. грн. (2015 - 755 660 тис. грн.) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 №768, із змінами і доповненнями внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 30.09.2009 № 1068, від 27.01.2010 №61, від 24.03.2010 №278, від 29.09.2010 №876, від 11.10.2010 №912, від 28.03.2012 № 256, від 18.06.2012 №543, від 03.06.2013 №391).

Вилучений капітал

Станом на 31.12.2016 вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (2015 – 51608 тис. грн.).

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

Станом на 31.12.2016 на балансі Установи обліковується 148 квартир первісною вартістю 51 608 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 31.12.2016 - резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (2015 – 11 143 тис. грн.). Формування резервного фонду Установи здійснюється у відповідності до статуту у розмірі 5% від суми чистого прибутку, отриманого за рік.

20. Справедлива вартість

Протягом 2016 та 2015 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.

21. 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 – 306 тис. грн. (2015 – 358 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 52 тис. грн. (2015 – 567 тис. грн.);
- повернення гарантійного внеску від ФГВФО - 0 тис. грн. (2015 – 120 000 тис грн.);
- цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 888 тис грн. (2015 – 507 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені - 1 240 тис. грн. (2015 – 8 365 тис. грн.);
- надходження по претензіям - 933 тис. грн. (2015 – 0 тис. грн.)

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

- внесення плати за отримання державних гарантій – 703 тис. грн. (2015 – 719 тис. грн.);
- сплату внесків профспілковій організації – 708 тис. грн. (2015 – 780 тис. грн.);
- сплата гарантійного внеску від ФГВФО - 0 тис. грн. (2015 – 120 000 тис грн.)
- перерахування на виконавче впровадження ВДВС – 119 тис. грн. (2015 – 0 тис. грн.)
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 42 тис. грн. (2015 – 0 тис. грн.)
- інше витрачання – 57 тис. грн. (2015 – 0 тис. грн.)

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

22. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

<i>31 грудня 2016</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти:	326 957	-	326 957
Кредити	711 302	3 477 751	4 189 053
Інші активи	697 635	-	697 635
Нематеріальні активи	-	551	551
Основні засоби	-	988	988
Відстрочені податкові активи	-	-	-
Всього активи	1 735 894	3 479 290	5 215 184
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	1000000	3 599 100	4 599 100
Інші зобов'язання	211393	-	211393
Відстрочені податкові зобов'язання	-	86	86
Всього зобов'язання	1211393	3599186	4810579
<i>31 грудня 2015</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	369 681	-	369 681
Кредити	703235	3681420	4384655
Інші активи	293 317	-	293 317
Нематеріальні активи	-	863	863
Основні засоби	-	1 438	1 438
Відстрочені податкові активи	-	2 671	2 671
Всього активи	1366233	3686392	5052625
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	200 000	4 399 100	4 599 100
Інші зобов'язання	52 648	-	52 648
Відстрочені податкові зобов'язання	-	145	145
Всього зобов'язання	252648	4399245	4651893

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

23.1. 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 Відділ проблемних боргів.

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 привести 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 виносиється на розгляд Комітету з питань проблемних боргів. Якщо прострочена заборгованість рішенням Комітету визнана проблемною, Управління іпотечного кредитування передає кредитну справу позичальника до Відділу проблемних боргів для здійснення заходів щодо погашення боргу. Основним завданням Відділу є здійснення заходів для погашення заборгованості, що визнана проблемною. В межах своїх повноважень Відділ проблемних боргів 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-позової роботи з боржником для стягнення простроченої заборгованості у примусовому порядку, відповідні документи та розрахунки передаються до Юридичного управління.

Станом на 31.12.2016 фінансові активи Установи на загальну суму 3 478 427 тис. грн. є об'єктом судових позовів.

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%). Підґрунттям 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.

23.2. Оренда

ДЕРЖАВНА ПІТОЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Установа уклала договори операційної оренди нерухомості та обладнання. Строк дії цих договорів складає один рік з можливістю їх подовження. При укладанні цих договорів на Установу не накладались будь які обмеження.

Нижче представлена інформація про майбутні мінімальні виплати по договорам операційної оренди на 31 грудня:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
До одного року	1721	
Протягом одного року	-	2 124
Від року до п'яти років	-	-
Більше п'яти років	-	-
	1 721	2 124

24. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Винагорода ключовому управлінському персоналу

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Оплата праці	2 260	2 615
Матеріальна допомога на оздоровлення	81	61
	2 341	2 676

Операції з іншими пов'язаними сторонами

Установа не здійснювала операцій з іншими пов'язаними сторонами.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

25. Управління ризиками

25.1. 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);
- ризик ліквідності;
- ринкові ризики (процентний та валютний ризик);
- операційні ризики;
- юридичний ризик;
- ризик репутації;
- ризик відповідності діяльності;
- стратегічний ризик.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

Одним із важливих інструментів у процесі оцінювання й управління ризиками є аналіз сценаріїв — альтернативних варіантів, за якими можуть розвиватися події в майбутньому або стрес-тестування. Такий аналіз базується на оцінці періоду часу, протягом якого Установа наражається на конкретний вид ризику, а також ступеня впливу ризику та ймовірності його реалізації. Наявність ризику означає існування кількох сценаріїв, які відрізняються як за ймовірністю настання події, так і за можливими наслідками. Сценарії формулюються на основі експертних оцінок. Кількісні характеристики кожного з обраних сценаріїв визначаються із застосуванням об'єктивних методів (математичних, статистичних).

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 контролюваних 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 й аналітичній діяльності спеціалізованих служб банку. Звітність, застосовується 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 (за виключенням Наглядової ради). У відповідності до Статуту вона не приймає участі в процесі контролю ризиків і підрозділи Установи.

Якість здійснення контролю за ризиками залежить від правильного підбору кадрів. Численність 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, як в будь-якій фінансовій установі, здійснюється через організаційну структуру, яка підлягає періодичному уточненню та вдосконаленню, враховуючи зміни ситуації та середовища.

Організаційна структура Установи визначена розміром і складністю відповідних бізнес-процесів, видами ризику, що приймаються, та суттєвістю можливих негативних наслідків. Процес управління ризиками в Установі охоплює всі її структурні рівні - від управлінського (правління) до рівня, на якому безпосередньо приймаються та/або генеруються ризики.

До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи Установи:

- правління Установи - у межах своїх повноважень та відповідальності перед наглядовою радою Установи, органом управління майном та контролюючими органами.

У процесі управління ризиками правління Установи делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам (Кредитно-інвестиційного комітету, Комітету по управління активами та пасивами, Комітету з питань проблемних боргів, Технологічному комітету).

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

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

25.2. 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 (риск 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 досрочно 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 та перегляд лімітів на операції з банками-первинними кредиторами;
- проведення аналізу фінансового стану банків;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів;
- формування резервів, достатніх для покриття потенційних збитків від активних операцій;
- установлення внутрішніх обмежень кредитного ризику;
- установлення додаткового контролю фінансового стану кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки.

Заходи з управління портфельним кредитним ризиком включають:

- встановлення та перегляд лімітів на операції з банками-первинними кредиторами;
- проведення аналізу фінансового стану банків;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- страхування предмету іпотеки.

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 наданням забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування. Створення Установи відбувалося за сприяння МВФ по зразку двох іпотечних агентств США: Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) та Federal Home Loan Corporation (Freddie Mac).

На виконання статутних завдань Установи розроблені Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі – Стандарти), які визначають умови та правила здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів, включаючи і надання рефінансування первинним кредиторам. 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.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 відповідне відступлення. Крім того, Стандартами Установи встановлено обов'язковою умовою при здійсненні операцій рефінансування є зобов'язання первинного кредитора щодо зворотного набуття первинним кредитором 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.

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 кредитів, 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%. Вартість забезпечення оцінюється незалежним оцінювачем. Оціночна вартість застави обліковується на балансі Установи. Іпотечні кредити обслуговуються банками – партнерами Установи. Банки у відповідності до вимог банківського законодавства здійснюють переоцінку заставної нерухомості щонайменше один раз на рік.

Справедлива вартість майна за заставою по кредитах, що обслуговує безпосередньо Установа, визначається у відповідності до вимог внутрішніх документів, і це є - оціночна вартість майна, отриманого у заставу, на момент укладання кредитної угоди, чи угоди відступлення майнових прав.

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), права власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- заставні, предметом іпотеки за якими є нерухоме майно, права 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.

ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

2016	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	Усього
Грошові кошти					
Кредити					
- кредити фізичним особам	425 230	20 178	6 583	872 215	1 324 206
- кредити юридичним особам	-	-	-	2 882 371	2 882 371
- кредити банкам	34 000	-	-	751 710	785 710
2015					
<i>Менше 30 днів</i>					
<i>Від 30 до 60 днів</i>					
<i>Від 61 до 90 днів</i>					
<i>Більше 90 днів</i>					
Усього					
Грошові кошти					
Кредити					
- кредити фізичним особам	645 359	120 551	2 975	877 693	1 646 578
- кредити юридичним особам	-	-	-	2 637 409	2 637 409
- кредити банкам	51 122	-	-	611 815	662 937

25.3. 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 фінансового плану діяльності Установи та проводження діяльності виключно в межах такого плану;
- 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 внутрішніх 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;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів ліквідності.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

2016	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше 3 років	Усього
Фінансові активи	163 995	3 034 491	1 854 716	11 097	897 084	5 961 383
Грошові кошти	3 957	323 000	-		-	326 957
Кредити	91 917	2 711 491	1 854 716	11 097	897 084	5 566 305
Інші	68 121	-	-	-	-	68 121
Фінансові зобов'язання	-	1 504 459	1 332 711	1 200 800	2 038 279	6 076 249
Випущені цінні папери	-	1 502 102	1 332 711	1 200 800	2 038 279	6 073 892
Інші	-	2 357	-	-	-	2 357
Усього	163 995	1 530 032	522 005	(1 189 703)	(1 141 195)	(114 866)
2015	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше 3 років	Усього
Фінансові активи	2 681	2 373 542	734 803	751 140	3 005 857	6 868 023
Грошові кошти	2 681	431 611	-	-	-	434 292
Кредити	-	1 928 651	722 303	738 140	2 983 857	6 372 951
Інші	-	13 280	12 500	13 000	22 000	60 780
Фінансові зобов'язання	-	683 796	1 473 680	1 304 289	3 010 657	6 472 422
Випущені цінні папери	-	679 415	1 473 680	1 304 289	3 010 657	6 468 041
Інші	-	4 381	-	-	-	4 381
Усього	2 681	1 689 746	(738 877)	(553 149)	(4 800)	395 601

25.4. 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 ринку іпотечного кредитування, різкі зміни цінових умов на ринку нерухомості, на доходи і капітал Установи або на її здатність виконувати поставлені 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 його активів, зобов'язань та позабалансових інструментів.

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 величина застави у валюта змінюється в результаті змін 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);

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- 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 31.12.2016 року та на 31.12.2015 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

	2016		2015	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи				
Грошові кошти	326 957	18,6	369 681	21,7
Кредити	4 189 053	10,0	4 384 655	10,0
Інші	697 635	-	293 317	-
Фінансові зобов'язання				
Випущені цінні папери	4 599 100	10,9	4 599 100	10,9
Інші	211 393	-	52 648	-

Валютний ризик

Станом на 31.12.2016 Установа не здійснює зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

В 2015 році Установа набула права вимоги за кредитами юридичних осіб, номінованими в іноземних валютах.

В нижченаведеній таблиці розкривається вплив можливих змін валутного курсу на прибуток та капітал Установи.

Валюта	Зміни в валютному курсі, %	Вплив на прибуток до оподаткуван- ня	Вплив на капітал
2016			
Долар США	+10%	93 723	76 853
	-10%	(93 723)	(76 853)
Євро	+10%	224 816	184 349
	-10%	(224 816)	(184 349)
2015			
Долар США	+10%	78 643	64 487
	-10%	(78 643)	(64 487)
Євро	+10%	187 814	154 007
	-10%	(187 814)	(154 007)

ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

26. Події після звітної дати

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

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів

№ 2868

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БДО" (ТОВ "БДО")

Ідентифікаційний код/номер 20197074

Суб'єкт господарювання включений
до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів
рішенням Аудиторської палати України

від 23 квітня 2002 р. № 109

Рішенням Аудиторської палати України

від 1 грудня 2016 р. № 334/3

термін чинності Свідоцтва продовжено

до 1 грудня 2021 р.

Голова АПУ (О. Гацківський)

Зав. Секретаріату АПУ (Т. Куреза)

МП

Рішенням Аудиторської палати України

від 1 грудня 2016 р.

термін чинності Свідоцтва продовжено

до

Голова АПУ

Зав. Секретаріату АПУ

МП

Рішенням Аудиторської палати України

від

термін чинності Свідоцтва продовжено

до

Голова АПУ

Зав. Секретаріату АПУ

МП

№01423



ТОВ "БДО"

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

м. Київ

СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА БАНКІВ

№ 0040

Виданий

Сергієм Олександровичем

Головою Аудиторської палати України

ніа "2019 року № 204/2

термін чинності сертифіката продовжено до

2015 року.

Оголошено (С. Симоненкова)
Запідпісано (І. Добровольська)

Голова
М. П.
Замінник Голови Секретаріату

(
)
(
)

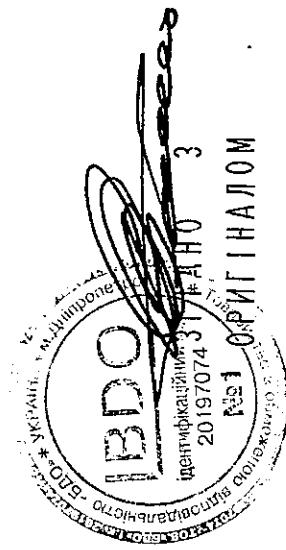
Рішенням Аудиторської палати України
ніа "2019 року № 204/2

термін чинності сертифіката продовжено до

2020 року.

М. П.
Замінник Голови Секретаріату

(
)
(
)



ТОВ "БДО"



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ
ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

СВІДОЦТВО

про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть
проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку
цінних паперів

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«БДО»
(ТОВ «БДО»)

(наименування аудиторської фірми)

20197074

(код за ЄДРПОУ)

№ 2868 від 23 квітня 2002 року

(номер, серія, дата видачі свідоцства про внесення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів,
виданого Аудиторською палатою України)

внесено до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити
аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних
паперів.

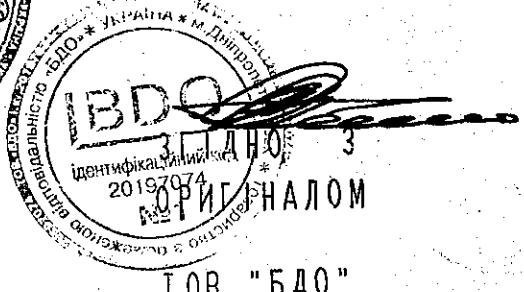
Реєстраційний номер Свідоцства: 401

Серія та номер Свідоцства: П 000088

Строк дії Свідоцства: з 29 грудня 2016 року до 01 грудня 2021 року

Директор департаменту
систематизації та
аналізу фінансової
звітності учасників
ринку цінних паперів
та емітентів, та
пруденційного нагляду
29 грудня 2016 року

Рафальська К.Л.



002530

* Поміщено, пронумеровано
та скріплено печаткою

