ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

State mortgage institution

ЖИТЛО ЗА ПІДТРИМКИ ДЕРЖАВИ

www.ipoteka.gov.ua

РІЧНИЙ ЗВІТ 2019

// Розвиток фінансового лізингу житла та відновлення іпотеки //

ЗМІСТ

Звіт незалежного аудитора ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН»……...3
Вступне слово ……21
Звернення т. в.о. голови правління ……23
Державна іпотечна установа. Місія. Цінності. Стратегічні цілі ……27
Програма розвитку Державної іпотечної установи……30
Державна іпотечна установа……32
Управління Державною іпотечною установою ……35
Організаційна структура……42
Соціальні аспекти та кадрова політика……43
Охорона праці та безпека……45
Заходи запобігання корупції……46
Екологічні аспекти……47
Публічні закупівлі……48
Огляд макроекономічних показників та стан фінансового ринку ……49
Діяльність ДІУ……54
Статутний капітал ……65
Результати діяльності ……65
Структура активів ……71
Структура зобов'язань ……73
Цінні папери, випущені Державною іпотечною установою ……74
Інформація про систему управління ризиками в Установі та її ключові характеристик79
Робота з проблемною заборгованістю……86
Визначення суттєвих тем згідно стандарту GRI……87
Таблиця показників звітності GRI……87
Фінансова звітність Державної іпотечної установи за 2019 рік……91
Контакти……148

Вих. № 55-3/31.03.2020/1544/СІ О.В.
від 31.03.2020 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг

Наглядовій раді та Правлінню
Державної іпотечної установи

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

ДУМКА

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

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи на 31.12.2019 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі – ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

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

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

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

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

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

Дебіторська заборгованість за виданими кредитами

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

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

Іпотечне кредитування

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

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

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

Лізингові операції

Відповідно до Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 р. № 1201 (далі – Порядок № 1201), Установа протягом звітного року здійснювала операції з придбання нерухомого житла, яке в подальшому передавалось у фінансовий лізинг.

Із метою реалізації Порядку № 1201 Установою було затверджено Процедуру надання Державною іпотечною установою поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житла у фінансовий лізинг від 29.12.2018 р. № 136/2, якою було регламентовано порядок придбання та передачі житла у фінансовий лізинг.

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

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

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

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

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

Наші аудиторські процедури щодо оцінки дебіторської заборгованості за договорами іпотечного кредитуванням та фінансового лізингу включали опитування управлінського персоналу Установи щодо суттєвих припущень, що застосовувалися, оцінку та тестування вхідних даних, аналіз відповідності класифікації операцій та перевірку ефективності внутрішніх контролів, вибіркову оцінку математичної точності розрахунку значень та порівняння результатів із сумами, визнаними у звіті про фінансовий стан на 31 грудня 2019 р.

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

Резерв під знецінення кредитів, наданих клієнтам

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

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

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

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

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

Випущені боргові цінні папери

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

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

Установа класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, крім винятків, зазначених у примітці 3.3 «Істотні положення облікової політики» до фінансової звітності. Відповідно, після першочергової оцінки за справедливою вартістю за мінусом витрат на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на випуск фінансового зобов'язання, випущені боргові цінні папери, в подальшому оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту чи надбавки при випуску та витрат, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки.

Наші аудиторські процедури щодо оцінки випущених боргових цінних паперів включали опитування управлінського персоналу Установи щодо суттєвих припущень, що застосовувалися, оцінку та тестування вхідних даних, оцінку математичної точності розрахунку значень та порівняння результатів з сумами, визнаними у звіті про фінансовий стан станом на 31 грудня 2019 р.

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

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ, ЩО СТОСУЄТЬСЯ БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

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

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

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

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

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

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

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до ЗУ № 996-XIV, але не є фінансовою звітністю за 2019 рік та нашим звітом аудитора щодо неї.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне

судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

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

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

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

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

переважити його корисність для інтересів громадськості.

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

ІНШІ ПИТАННЯ

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо увагу, що з 14 березня 2020 р. згідно з Указом Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 13 березня 2020 року «Про невідкладні заходи щодо забезпечення національної безпеки в умовах спалаху гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» від 13.03.2020 р. № 87/2020, з метою запобігання негативному розвитку епідемічної ситуації та забезпечення додержання ст. 49 Конституції України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР, Рада національної безпеки і оборони України оголосила надзвичайну ситуацію та ввела низку обмежень строком щонайменше до 24.04.2020 р.

Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли б бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності щойно будуть ідентифіковані та зможуть бути оцінені.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЩОДО:

а) формування (зміни) статутного (складеного/пайового) капіталу суб'єкта господарювання

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

Станом на 31.12.2019 р., статутний капітал Установи становить **2 355 660 тис. грн.** (31 грудня 2018 року – 2 355 660 тис. грн.), відповідно до змін до Статуту Установи, що затверджені Постановою КМУ від 12.12.2018 р. № 1068, відповідно до Постанови КМУ від 17.07.2009 р. № 768, із змінами і доповненнями внесеними постановами КМУ від 30.09.2009 р. № 1068, від 27.01.2010 р. № 61, від 24.03.2010 р. № 278, від 29.09.2010 р. № 876, від 11.10.2010 р. № 912, від 28.03.2012 р. № 256, від 18.06.2012 р. № 543, від 03.06.2013 р. № 391, від 18.08.2017 р. № 616). Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 21.12.2018 р. зареєстровано зміни до установчих документів за № 107004172807.

Зменшення статутного капіталу Державної іпотечної установи у 2012 році на суму 1 248 247 524,85 грн. та у 2013 році на суму 196 092 755,30 грн. відбулось внаслідок безоплатного передання Установою квартир відповідно до постанов КМУ від 05.08.2009 р. № 835 та від 27.07.2011 р. № 855 «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою», які придбавались для виконання заходів КМУ із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які, відповідно до законодавства, мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України.

Розмір статутного капіталу Установи на кінець дня 31.12.2018 р.

становив **2 355 660 тис. грн.**

б) обов'язкових критеріїв і нормативів достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників і вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами

Коефіцієнти фінансово-господарської діяльності Установи за 2019 рік підготовлені відповідно до Методичних рекомендацій застосування критеріїв визначення ефективності управління об'єктами державної власності, затверджених Наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 15.03.2013 р. № 253 (зі змінами та доповненнями).

За результатами діяльності Установи у 2019 році, рівень коефіцієнтів фінансової діяльності характеризує управління роботою Установи як задовільне.

Оцінка ліквідності та рентабельності

№ з/п	Показник	Норматив	2018 (01.01.2019)	2019 (31.12.2019)
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1	Коефіцієнт рентабельності активів	більше 0 збільшення	0,001	0,001
2	Коефіцієнт рентабельності діяльності	більше 0 збільшення	0,029	0,014
3	Коефіцієнт покриття (загальної ліквідності)	більше 1 збільшення	1,1	0,1
4	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,2 - 0,35	0,004	0,07
5	Чистий оборотний капітал	> 0	115 970	-1 790 200

Коефіцієнт рентабельності активів у 2019 році залишився на рівні 2018 і становив 0,001, а коефіцієнт рентабельності діяльності зменшився до 0,014.

Аналіз ліквідності Установи проведено за допомогою:

- коефіцієнта загальної ліквідності (коефіцієнт покриття);
- коефіцієнта абсолютної ліквідності;
- показника чистого оборотного капіталу.

Так, за даними Балансу, коефіцієнт загальної ліквідності (коефіцієнт покриття) на початок 2019 року становив 1,1, а на кінець 2019 року відповідний показник зменшився і становив 0,1, у зв'язку зі зменшенням оборотних активів (у результаті фінансування статутної діяльності ДІУ) та зростанням обсягу поточних зобов'язань, до складу яких включено зобов'язання за розміщеними ДІУ облігаціями серій «В3» та «С3» із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2013 року на загальну номінальну вартість 2,0 млрд гривень, що підлягають погашенню в листопаді-грудні 2020 року. При цьому варто зауважити, що станом на кінець 2019 року Державна іпотечна установа готує емісію облігацій серії «F3» із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року (державна гарантія №13010-05/286 була видана 28.12.2019) на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. грн. Завдяки залученню додаткових ресурсів від розміщення облігацій серії «F3» розмір оборотних активів ДІУ збільшиться, що, у свою чергу, забезпечить зростання коефіцієнта покриття (загальної ліквідності) до рівня 1,96, що перевищує нормативне значення показника.

Показник абсолютної ліквідності на початок 2019 року становив 0,004, а на кінець звітного року, враховуючи збільшення обсягу залишку грошових коштів, показник

абсолютної ліквідності збільшився і становив 0,07. ДІУ є фінансовою установою, тому при оцінці показника абсолютної ліквідності необхідно враховувати, що Установа розміщує тимчасово вільні грошові кошти за принципом найбільш привабливого фінансового інструменту, враховуючи мінімізацію ризиків.

Показник чистого оборотного капіталу на початок 2019 року становив **115 888 тис. грн**, а на кінець звітного періоду цей показник становив від'ємне значення **(-1 790 200 тис. грн.),** проте, враховуючи обсяг цінних паперів серії «F3» (3,7 млрд грн), які ДІУ планує випустити та розмістити на початку 2020 року, показник чистого оборотного капіталу, після розміщення облігацій серії «F3» в повному обсязі, становитиме **1 909 800 тис грн.**, що підтверджуватиме здатність ДІУ вчасно погасити свої короткострокові зобов'язання.

в) формування, ведення обліку, достатності та адекватності сформованих резервів відповідно до законодавства

Станом на 31.12.2019 р., резервний капітал Установи становить **11 918 тис. грн.** Метою створення резервного фонду є покриття непередбачених витрат та відшкодування (покриття) можливих збитків. Формування резервного капіталу здійснюється в розмірі 5% від суми чистого прибутку, отриманого Установою за звітний період. Створення резервного фонду для покриття непередбачених витрат та відшкодування (покриття) можливих збитків передбачене ст. 30 Статуту Установи. У 2019 році Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

г) встановлених фінансових нормативів та застосованих заходів впливу до фінансової групи, у разі входження суб'єкта господарювання до такої

Установа не входить до фінансової групи.

д) структури інвестиційного портфеля із зазначенням реквізитів емітента (назва, код за ЄДРПОУ), суми, ознаки фіктивності тощо

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

е) заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення

Установа не залучає фінансові активи від фізичних осіб.

ж) суміщення провадження видів господарської діяльності

Основні види діяльності Установи:

- 64.92 –Інші види кредитування.
- 64.99 – Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у.
- 66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення.

Ліцензія відповідно до рішення Нацкомфінпослуг від 16.09.2014 р. № 2666 серія АЕ № 199973 на діяльність із надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, строк дії якої з 09.10.2014 р. до 09.10.2019 р. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 р. № 163 була переоформлена ліцензія на

діяльність із надання фінансових послуг (надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту). Початок дії ліцензії – 09.10.2014 р. Строк дії Ліцензії: безстрокова. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.09.2017 р. № 3856 ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме – на надання послуг фінансового лізингу.

з) надання фінансових послуг на підставі договору відповідно до законодавства та внутрішніх правил надання фінансових послуг суб'єктом господарювання

Із метою виявлення відповідного застосування Установою положень законодавчих і нормативних актів, аудиторами були зроблені запити управлінському персоналу щодо:

- дотримання Установою затверджених внутрішніх правил надання відповідних фінансових послуг, які відповідають вимогам ст. 7 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12.07.2001 р. № 2664-III (далі – ЗУ № 2664-III), ст. 10, 15, 18, 19 Закону України «Про захист прав споживачів» від 12.05.1991 р. № 1023-XII (далі – ЗУ № 1023-XII) та укладає договори з надання фінансових послуг відповідно до таких правил;
- включення Установою до договорів про надання фінансових послуг обов'язкового посилання на внутрішні правила надання фінансових послуг;
- надання Установою фінансових послуг на підставі договору, який відповідає вимогам ст. 6 ЗУ № 2664-III, ст. 18 ЗУ № 1023-XII, розділу II Закону України «Про споживче кредитування» від 15.11.2016 р. № 1734-VIII, ст. 1056 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. № 435-IV та положенням внутрішніх правил надання фінансових послуг Установою;
- дотримання Установою вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення, установлених п. 38 Постанови КМУ «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів)» від 07.12.2016 р. № 913.

Аудитори не отримали будь-яких свідчень щодо фактів, які б вказували на можливість суттєвого недотримання Установою у своїй діяльності законодавчих і нормативних актів.

и) розміщення інформації на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності

Інформація про Установу розміщується на офіційному веб-сайті https://www.ipoteka.gov.ua.

Діяльність сайту регулюється положенням про зовнішній сайт, затвердженим Постановою Правління Установи від 19.11.2014 р. № 78/1.

к) прийняття рішень у разі конфлікту інтересів

У 2019 році конфлікт інтересів відсутній.

л) відповідності приміщень, у яких здійснюється суб'єктом господарювання обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем із питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат

Установою укладений Договір оренди № 2-3-5-7/037 від 15.06.2017 з ТОВ «БУДІНВЕСТКИЇВ» на оренду офісного приміщення, розташованого за адресою: м. Київ, Печерський р-н, бульвар Лесі Українки, будинок 34.

м) внесення суб'єктом господарювання інформації про всі свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених законодавством

Відокремлені підрозділи, що внесені до Єдиного державного реєстру, відсутні.

н) внутрішнього контролю та внутрішнього аудиту

З метою здійснення внутрішнього контролю та аудиту, в ДІУ створена служба внутрішнього аудиту (Управління внутрішнього аудиту), яка підзвітна Наглядовій раді ДІУ та є органом оперативного контролю Наглядової ради ДІУ, що свідчить про дотримання принципу забезпечення організаційної незалежності підрозділу внутрішнього аудиту.

Організація та проведення внутрішнього аудиту, підготовка аудиторських звітів, висновків та рекомендацій у ДІУ здійснюється з урахуванням вимог, установлених Методичними рекомендаціями щодо проведення внутрішнього аудиту фінансових установ, затверджених розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 27.09.2005 р. № 4660.

Здійснення ДІУ фінансово-господарської діяльності базується на принципі колегіальності в ухваленні управлінських рішень. Для забезпечення принципу колегіальності в ухваленні рішень Правлінням ДІУ створені та функціонують такі колегіальні органи:

- комітети:
  - кредитно-інвестиційний;
  - з управління активами і пасивами ДІУ;
  - із питань проблемних боргів;
  - тендерний;
  - технологічний;
- комісії:
  - інвентаризаційна;
  - експертна;
  - щодо дебіторської та кредиторської заборгованості;
  - з моніторингу заставного майна, що передане ДІУ в заставу;
  - з використання нефінансових активів;

- із загальнообов'язкового державного соціального страхування у зв'язку із тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням;
- з контролю використання номерних бланків;
- з визначення стажу роботи працівників у ДІУ.

о) облікової та реєструючої системи (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання), які передбачають ведення обліку операцій із надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг

Ведення бухгалтерського обліку в Установі здійснюється з використанням журнально-ордерної форми обліку та робочого плану рахунків за допомогою бухгалтерської програми «1С: Підприємство 8.2».

Звітність подається до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг на сайті www.kis.nfp.gov.ua на безоплатній основі.

п) готівкових розрахунків

Наявні операції з готівкових розрахунків за 2019 рік у розмірі **4,4 грн.**, із яких 4,4 грн. – видача коштів підзвітній особі.

р) зберігання грошових коштів і документів та наявності необхідних засобів безпеки (зокрема сейфів для зберігання грошових коштів, охоронної сигналізації та/або відповідної охорони)

Готівкові кошти та документи зберігаються в сейфах моделей ES 100, BST-750, ES-065, СО-106-52, СО-10611К, ШМ 212-21 RT 302, ШО-065 Р, ШО-065/Э Р.

Установою укладені наступні договори на охорону майна та приміщення:

- Договір про централізовану охорону майна № 2221-Д об/2009/Печ з Управління поліції охорони в м. Києві;
- Договір про централізовану охорону майна № 396/29/18/ОБ/ОС-2016з Управління поліції охорони в м. Києві.

с) розкриття інформації щодо порядку формування статутного капіталу (історія походження коштів)

Формування статутного капіталу Установи було здійснено в повному обсязі грошовими коштами:

- 30.12.2004 р. – 10 000 тис. грн.,
- 10.01.2005 р. – 10 000 тис. грн.,
- 05.05.2006 р. – 30 000 тис. грн.,
- 30.05.2006 р. – 20 000 тис. грн.,
- 29.06.2006 р. – 30 000 тис. грн.,
- 29.09.2008 р. – 100 000 тис. грн.;
- 20.12.2010 р. – 70 000 тис. грн.;
- 24.12.2010 р. – 100 000 тис. грн.;
- 27.12.2010 р. – 600 000 тис. грн.;
- 28.12.2010 р. – 600 000 тис. грн.;
- 29.12.2010 р. – 400 000 тис. грн.;
- 30.12.2010 р. – 230 000 тис. грн.;
- 21.12.2018 р. – 1 600 000 тис. грн.

Разом: 3 800 000 тис. грн.

Отримання коштів як оплату внесків до статутного капіталу зафіксовано у виписках із поточних рахунків Установи в банках АТ «Укрексімбанк» та АТ «Ощадбанк».

У 2018 році оплата внесків до статутного капіталу ДІУ була здійснена на поточний рахунок Державної казначейської служби України у розмірі **1 600 000 тис. грн.**

Відповідно до Постанови КМУ від 18.06.2012 р. № 543, що набула чинності 25.06.2012 р., статутний капітал Установи було зменшено на **1 248 247 524,85 грн**. (один мільярд двісті сорок вісім мільйонів двісті сорок сім тисяч п'ятсот двадцять чотири гривні вісімдесят п'ять копійок) до **951 752 475,15 грн.** (дев'ятсот п'ятдесят один мільйон сімсот п'ятдесят дві тисячі чотириста сімдесят п'ять гривень п'ятнадцять копійок).

Зменшення статутного капіталу ДІУ відбулось унаслідок безоплатного передання Установою квартир відповідно до постанови КМУ «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою» від 27.07.2011 р. № 855 загальною вартістю **1 248 248 тис. грн.,** які були придбані для виконання заходів КМУ із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями КМУ.

Відповідно до Постанови КМУ від 03.06.2013 р. № 391, що набула чинності 05.06.2013 р., статутний капітал Установи у 2013 році було зменшено з **951,752 тис. грн.** до **755,660 тис. грн.** внаслідок безоплатного передання квартир загальною вартістю **196,092 тис. грн.,** які були придбані Установою відповідно до Постанови КМУ «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою» від 27.07.2011 р. № 855 та для виконання заходів КМУ із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання.

Кошти статутного фонду ДІУ згідно з Постановою КМУ № 1068 від 12.12.2018 р. та паспорту бюджетної програми Мінекономрозвитку за КПКВК 1201240 «Поповнення статутного капіталу Державної іпотечної установи з подальшим використанням для забезпечення житлом громадян, зокрема учасників антитерористичної операції, які потребують поліпшення житлових умов» у розмірі **1,6 млрд. грн.** мають бути використані ДІУ на вказані цілі.

Відповідно до Порядку забезпечення житлом поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту на умовах фінансового лізингу (Постанова КМУ від 18.11.2018 р. № 1201) ДІУ станом на 31.12.2019 р. було придбано для передання у фінансовий лізинг 1 111 квартир загальною вартістю **1 131, 967 млн. грн**. Залишок коштів не менше **468,03 млн. грн.** має бути направлений ДІУ на вказані вище цілі.

т) розкриття джерела походження складових частин власного капіталу (капітал в дооцінках, внески до додаткового капіталу)

До статей **власного капіталу** в Балансі Установи входять:

(тис. грн.)

	31.12.2019	31.12.2018
Статутний капітал	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	1944	-
Інші фонди	11 918	11 918
Вилучений капітал	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	(4 651 674)	(4 650 031)
Всього:	**(2 333 760)**	**(2 334 061)**

Інші фонди

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

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток). Станом на 31.12.2019 р. непокритий збиток Установи становить **4 651 674 тис. грн.** (станом на 31.12.2018 р. – 4 650 031 тис. грн.).

Прибуток Установи за 2019 рік становить **1 064 тис. грн.**

Сукупний дохід Установи за 2019 рік становить **3 008 тис. грн.**

Вилучений капітал

Станом на 31.12.2019 р., вилучений капітал Установи становить **51 608 тис. грн.** (31 грудня 2018 року – 51 608 тис. грн.).

Виконуючи рішення постанов КМУ від 27.07.2011 р. № 855 та від 05.08.2009 р. № 832, Установа здійснювала операції безоплатної передачі квартир, окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Відповідно до МСФЗ, чиста вартість реалізації безоплатного передання квартир дорівнює нулю.

Відповідно до вказаної рекомендації, листа Міністерства фінансів України №31-08410-07-16/22491 від 13.09.2011 року, рішення правління ДІУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року), Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу, що передбачено Наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 р. № 1213 «Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності». Станом на 31.12.2019 р., вилучений капітал Установи становить **51 608 тис. грн.**

Власний капітал

Станом на 31.21.2019 р., власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі **2 333 760 тис. грн.** (станом на 31.12.2018 р. від'ємне значення – 2 334 061 тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу пов'язане з прийняттям до застосування МСФЗ

(IFRS) 9 «Фінансові інструменти», відповідно до якого резерви визнаються, якщо Установа має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне), що виникло в результаті минулої події, існує висока ймовірність відтоку економічних вигід для погашення зобов'язання, і сума таких зобов'язань може бути надійно оцінена. Витрати за резервами відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів». Сума резерву під знецінення фінансових активів станом на 31.12.2019 р. становить **3 001 802 тис. грн.**

(станом на 31.12.2018 року 3 189 196 тис. грн.)

Капітал у дооцінках

Станом на 31.12.2019 р., капітал у дооцінках Установи становить **1 944 тис. грн.**

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

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

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

у) розкриття інформації з урахуванням вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності щодо методів оцінки справедливої вартості активів фінансових компаній

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

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

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

Визначення виду вартості проводиться з урахуванням мети оцінки, на підставі положень МСО.

Метою цього звіту є визначення вартості об'єктів основних засобів із метою складання фінансової звітності відповідно до МСФЗ.

Для активів, що входять до складу об'єкта оцінки на підставі вимог Міжнародних стандартів оцінки, у цій роботі має бути визначена справедлива вартість об'єкта оцінки, яка визначена відповідно до стандартів МСО як: *розрахункова грошова сума, яка може бути отримана при передачі активу або зобов'язання в результаті комерційної угоди між позначеними обізнаними та зацікавленими сторонами, що відображає відповідні майнові інтереси зазначених сторін.*

Відповідно до МСФЗ 16, визначення справедливої вартості проводиться із застосуванням методологічних підходів і методів оцінки, орієнтованих на визначення ринкової вартості.

Справедлива вартість може дорівнювати ринковій вартості активу в разі, якщо існує ринок такого активу.

Спеціалізоване майно, яке рідко (якщо взагалі) продається, інакше як складова частина будь-якого бізнесу або організації, залежно від його унікальності, зумовленої його спеціалізованим характером або структурою, особливостями конфігурації, розміром, місцем розташування або іншими властивостями, оцінюється із застосуванням методу залишкової вартості заміщення (ЗВЗ).

Залишкова вартість заміщення (ЗВЗ) – поточна вартість відтворення або заміщення активу на сучасний еквівалент за вирахуванням фізичного старіння і всіх форм знецінення та оптимізації.

Відповідно до вимог МСФЗ 16 оцінка операційних основних засобів, які використовуються підприємством у господарській діяльності, виконується на основі поточного способу використання (оцінка справедливої вартості при подальшому використанні). Тобто, оцінка проводиться за їх фактичною вартістю, яка включає витрати на придбання (створення) об'єкта плюс прямі витрати щодо приведення активу в робочий стан - підготовка, монтаж, налагодження.

Підходи до оцінки основних засобів, які не експлуатуються, та інвестиційних основних засобів направлені на визначення їх ринкової вартості за умови їх передбачуваного продажу. Подібні активи, які можуть розглядатися як окремі об'єкти продажу, оцінюються відповідно до принципу найбільш ефективного використання (в тому числі, з урахуванням витрат на демонтаж машин і обладнання).

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

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

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

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

Згідно з МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», ми виконали процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240

«Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності».

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

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

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.
Ми не ідентифікували факти шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства або помилок.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Обсяг аудиту визначено нами таким чином, щоб ми могли виконати роботу в достатньому обсязі для висловлення нашої думки щодо фінансової звітності Установи, процесів обліку та засобів контролю, які використовуються Установою, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Установа здійснює свою діяльність.
Ми визначили, що Державна іпотечна установа підлягає обов'язковому аудиту як підприємство, що становить суспільний інтерес, згідно із ЗУ № 996-XIV.

При визначенні нашої загальної стратегії аудиту ми враховували значущість статей фінансової звітності, нашу оцінку ризиків за кожною статтею та загальне покриття операцій Установи нашими процедурами, а також ризики, пов'язані з менш суттєвими статтями, які не були включені до загального об'єму нашого аудиту.

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

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

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

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

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

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

Ключовий партнер з аудиту Воят Олександр Сергійович

ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН»
Україна, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11, офіс 3

Номер реєстрації в Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності – 0283

«31» березня 2020 р.

Сучасні українські реалії в умовах відсутності єдиної державної житлової політики активізували проблему доступності громадян до житла та довгострокових фінансових інструментів, які мають її забезпечити.

Українська державна житлова політика має бути цілісною і замінити окремі галузеві житлові програми. Ситуативна орієнтація в Україні на інтереси окремих груп перешкоджає цілісній соціальній політиці. Державна житлова політика має бути нейтральна щодо форм володіння житлом та має бути орієнтована на надання житла у користування, а не розширення частки власності. Державні житлові програми у формі повної передачі власності на житло без виникнення довгострокових зобов'язань громадян перед державою є економічно неефективними та соціально несправедливими. Низький рівень забезпечення доступності громадян до житла, фінансово-кредитних інструментів його отримання та рівень державної допомоги є вкрай негативним в умовах відсутності здешевлення вартості будівництва, іпотечного житлового кредитування, запровадження нових будівельних технологій та фінансово-кредитних механізмів по забезпеченню житлом громадян України, зокрема лізингу житла. Подальше субсидування власності на житло для окремих категорій громадян не цілком відповідає принципам соціальної справедливості та економічної ефективності.

Ринок довгострокового іпотечного житлового кредитування не реформований та підлягає відновленню. Обсяги та строки надання іпотечними кредиторами іпотечних кредитів не відповідають платоспроможності та очікуванням громадян. Оператори другого рівня ринку іпотечного кредитування не мають суттєвого впливу та вимагають отримання підтримки в проведенні сек'юритизації іпотечних активів та емісії іпотечних цінних паперів. Ринок оперативного та фінансового лізингу житлової нерухомості (оренди та оренди з викупом) функціонує, у найкращому випадку, у «сірому» сегменті економіки держави. Відсутній державний вплив та фінансова підтримка створення прозорого ринку лізингу житла та джерел його фінансування.

Об'єднання всіх фінансових ресурсів та інших активів держави дотичних будівельній галузі на єдиній підзвітній Уряду України платформі дасть можливість оперативного формування завдань та консолідації ресурсів для реалізації засад державної житлової політики.

Відсутність в Україні розвиненого сектору орендного житла вкрай негативно впливає на соціальний і економічний розвиток країни. Інститут оренди житла практично не використовується як інструмент державної житлової політики. Єдиним винятком є державна програма забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, розроблена Державною іпотечною установою за підтримки Міністерства внутрішніх справ України. Зазначена програма може стати найбільш соціально ефективною серед усіх існуючих в Україні державних житлових програм, оскільки житло залишається у державній власності до повної сплати його вартості, відсутність першого внеску та розмір винагороди за використання цього фінансового інструменту дозволить скористатися цією програмою сім'ям із середньостатистичними доходами.

«Житло у фінансовий лізинг» – ***новітній фінансовий інструмент на ринку нерухомості України***. Інструмент надає можливість громадянину заселитися та проживати в обраній ним квартирі відразу після укладання договору.

Фінансовий лізинг житлової нерухомості набуває величезної популярності серед громадян як альтернатива іпотеці.

Для отримання іпотеки потенційним покупцям потрібно мати та внести перший внесок у розмірі не менше 20% від загальної вартості покупки, а при фінансовому лізингу - ні..

Ми вбачаємо, що за наступні п'ять років можливо досягти наступних результатів:

- інституційно спроможні регулятори фінансового сектору будуть застосовувати єдині підходи та спільно координувати зусилля для ефективного нагляду за первинним та вторинним ринком іпотечного кредитування та фінансового лізингу, ринку оренди житлової нерухомості;
- будуть усунуті недоліки у функціонуванні ринку емісії та обігу іпотечних облігацій та облігацій, забезпеченням за якими виступають державні гарантії, емітентами за якими виступають державні фінансові установи, у результаті чого збільшиться попит і довіра в цілому до вітчизняних фінансових інструментів серед інвесторів;
- буде комплексно врегульовано питання щодо фінансування громадянами будівництва житла, зокрема запровадженням в Україні ескроу-рахунків, відкритих громадянами в кредитних установах, які здійснюють кредитування забудовників житла;
- обсяги іпотечного кредитування та фінансового лізингу наблизяться до середнього рівня країн східної частини ЄС завдяки здешевленню кредитних ресурсів, підвищенню прозорості діяльності та звітності.

Введення державного лізингового житла в Україні - колосальний позитивний крок до вирішення квартирного питання для багатьох українців. *Без першого внеску, без додаткових переплат, за спрощеними процедурами і з можливістю проживання відразу після підписання договору - при таких умовах набагато більше українців зможуть придбати власне житло.*

Вячеслав ФРОЛОВ

т. в.о. голови правління ДІУ

Наша мета – створення потужної компанії національного масштабу, яка здатна забезпечити власним житлом тисячі українських родин.

ШАНОВНІ КОЛЕГИ ТА ПАРТНЕРИ!

Звітний 2019 рік підсумував 15-ти річну діяльність Державної іпотечної установи на шляху до її становлення в якості одного з провідних операторів на ринку іпотечного кредитування. За цей період сталася ціла низка подій, радісних і важких, подій, які додали нам досвіду і не тільки професійного. Досягнення допомогли нам набути впевненості в своїх силах, а труднощі навчили не опускати руки та рухатися вперед. Тому, висловлюємо свою повагу та шану усім партнерам, які привітали колектив ДІУ з цим «ювілеєм» та продовжують підтримувати її незалежно від позиції ДІУ на ринку.

За час свого існування Установа в повному обсязі виконувала свої фінансові зобов'язання перед інвесторами та Гарантом, що свідчить про те, що Установа є надійним партнером та одним із найбільших державних емітентів цінних паперів в Україні, завдяки чому облігації ДІУ користувалися попитом серед інвесторів. Наприкінці минулого року Державна іпотечна установа за партнерської підтримки здійснила погашення власних облігацій, розміщених під державну гарантію на суму 1 млрд. гривень.

Усі залучені від продажу цінних паперів кошти були спрямовані на виконання статутних завдань, що дало змогу понад 10 тисячам українських родин придбати власне житло на доступних умовах іпотечних кредитів, які були надані банками-партнерами ДІУ.

Але головне досягнення 2019 року – це, безумовно, запровадження нового для нашої країни механізму фінансового лізингу житлової нерухомості. Першим таким «пілотним проектом» стала реалізація, за підтримки Міністерства

внутрішніх справ України та Міністерства фінансів України, Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201).

Цей Порядок спрямований на поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських Національної поліції України та осіб рядового і начальницького складу Державної служби України з надзвичайних ситуацій, що без сумнівів є ефективним соціальним стимулом державної підтримки виконання ними службових обов'язків.

Незважаючи на те, що на фінансовому ринку України такий механізм забезпечення житлом, як фінансовий лізинг до цього не використовувався, Державна іпотечна установа не тільки розробила прогресивну модель підтримки громадян, які потребують державної підтримки у забезпеченні правоохоронців та рятівників гідними житловими умовами, а й «з нуля» запровадила та у найкоротший термін, фактично за півроку, забезпечила понад 1100 родин службовців Національної поліції та ДСНС житлом на пільгових умовах фінансового лізингу. У зв'язку з тим, що географія дії програми «Житло у фінансовий лізинг» - це вся територія України, а компанія не має представництв у регіонах, початок її реалізації був пов'язаний з налагодженням комунікацій з чисельною кількістю органів забезпечення житлом Національної поліції та ДСНС, деякими технічними складнощами, які оперативно вирішували фахівці ДІУ.

Незважаючи на всі перепони і труднощі, колектив ДІУ впорався з цим непростим завданням.

Безумовно, без всебічної підтримки з боку Міністерства внутрішніх справ, Міністерства фінансів, Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій це було б неможливим.

Важливо одне, що зазначена програма ДІУ, умови придбання та передачі житла у фінансовий лізинг отримали схвальні відгуки українців та суспільства, про що свідчить наявність у ДІУ понад 10 тис. заяв на згоду отримати житло у фінансовий лізинг, отриманих від поліцейських Національної поліції України та рятувальників Державної служби України з надзвичайних ситуацій.

На цьому прикладі ми бачимо, що поєднання зусиль центральних органів виконавчої влади та можливостей державної фінансової компанії може привести до позитивного результату на користь України та її громадян.

Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу, стратегічною метою Державної іпотечної установи є поширення дії програми "Житло у фінансовий лізинг" на всі інші категорії населення, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови. Тому попереду в нас багато роботи.

Для фінансування програми "Житло у фінансовий лізинг" , Установа планує задіяти власні та залучені кошти, у тому числі на зовнішньому ринку. Так з метою залучення фінансових ресурсів Установою розроблено, відповідно до законодавства, інвестиційний проект, який регламентує залучення фінансування на будівництво та

придбання житла з подальшою передачею його громадянам у фінансовий лізинг або на умовах іпотечного кредитування.

Проектом враховані державні вимоги щодо його прибутковості, самоокупності та повернення залучених коштів в рамках строку його реалізації.

Проект підтриманий фаховим експертним середовищем та отримав позитивну державну експертизу і оцінку його економічної ефективності.

Передбачається фінансування придбання (будівництва) та передачу громадянам України житла загальною площею 1,44 млн. квадратних метрів, що складатиме понад 30,6 тис. квартир (одно-, двох- та трьох-кімнатних).

У 2019 році, в умовах відсутності звернень від іпотечних кредиторів-банків, рефінансування ДІУ іпотечних кредитів не здійснювалося. Зазначене свідчить про відсутність в Україні у 2019 році передумов відновлення функціонування ринку довгострокового іпотечного кредитування.

Враховуючи зазначене та останні події кінця 2019 року щодо перепорядкування ДІУ Міністерству фінансів України, стратегія ДІУ на 2020 рік має включити:

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

Для забезпечення реалізації цих завдань, ми плануємо:

- провести залучення грошових коштів на зовнішньому ринку. Для забезпечення цього, у 2019 році Законом «Про Державний бюджет України на 2020 рік» передбачені державні гарантії, що можуть надаватися для забезпечення виконання боргових зобов'язань Державної іпотечної установи за зовнішніми кредитами (позиками) з метою фінансування інвестиційного проекту "Забезпечення житлом громадян на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу";
- залучити кошти на внутрішньому ринку цінних паперів шляхом випуску власних облігацій з додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії, що передбачено ст.6. Закону про Державний бюджет України на 2020 рік.

Необхідно додати, що реалізація зазначених пропозицій ДІУ не потребує прямого державного фінансування та не несе навантаження на Державний та місцеві бюджети України.

Державний бюджет України отримає плату за надання державної гарантії, податку на прибуток та дивідендів державі.

Враховуючи багаторічний практичний досвід Установи з питань забезпечення житлом громадян, ДІУ і надалі братиме участь у реалізації проектів, пов'язаних із зменшенням вартості фінансово-кредитних інструментів, та працюватиме над розробкою нових і вдосконаленням вже діючих механізмів для підтримки наших громадян.

Я, від імені правління ДІУ, вдячний всьому колективу Державної іпотечної установи, який сумлінно і на високому фаховому рівні виконує свої службові обов'язки та проявляє себе як високопрофесійна команда однодумців. Також вдячний всім контрагентам, з якими співпрацює компанія і тим, хто цікавиться роботою Установи за вашу підтримку. Впевнений, що працюючи разом та маючи прагнення до розвитку держави, ми здатні зробити значний внесок в економічне зростання країни і добробут наших громадян. Будемо ставити перед собою найамбітніші цілі та досягати їх!

Попереду реалізація у 2020 році плану підвищення ліквідності установи, розвитку фінансового лізингу житла та відновлення ринку іпотечного кредитування.

З повагою,
т. в.о. Голови правління
Вячеслав ФРОЛОВ

Державна іпотечна установа. Місія. Цінності. Стратегічні цілі

Місія

створення і розвиток державного ринку орендного житла, що відповідає міжнародній практиці надання державної допомоги соціальним верствам населення та сприяння розвитку ринку іпотечного кредитування в національній валюті

Цінності

Цінності

Справедливість *- ми за рівні можливості для всіх громадян України. Прагнемо забезпечити житлом всі соціальні верстви населення України шляхом впровадження різних програм забезпечення житлом.*

Відкритість *– ми працюємо чесно і прозоро. Прозорість – основа довіри українських громадян та інвесторів, що сприяє запобіганню корупції. Ми постійно інформуємо інвесторів, партнерів, громадян та всіх зацікавлених контрагентів про суттєві події в Установі.*

Соціальна відповідальність *– програми Державної іпотечної установи поширюються на всі регіони України. Установа усвідомлює важливість своєї роботи – забезпечити житлом громадян України.*

Професіоналізм *– кожен працівник має фахові знання для забезпечення якісного результату роботи.*

Командна робота *– використання колективної роботи, командний дух та єдність в колективі. Кадрова політика спрямована на створення комфортних умов для подальшого професійного розвитку і росту співробітників та орієнтована на досягнення результату.*

Стратегічні цілі

Програма розвитку Державної іпотечної установи

З метою реалізації вищезазначених стратегічних цілей Державною іпотечною установою було розроблено Програму розвитку. Програма розвитку Державної іпотечної установи направлена на досягнення цілей, визначених в Програмі діяльності Кабінету Міністрів України, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 29.09.2019 року № 849 та схваленої постановою Верховної Ради України 04.10.2019 року № 188, зокрема в частині забезпечення комфортним та доступним житлом громадян України на умовах здешевлення вартості іпотечних кредитів та запровадження надання житла на умовах фінансового лізингу, законами України «Про засади внутрішньої і зовнішньої політики», «Про основи національної безпеки України», «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» та ін.

Очевидною є відповідність пріоритетному напряму державної політики у частині забезпечення гарантованих Конституцією України прав і свобод громадян України.

Установа прийматиме участь у формуванні єдиної Програми, яка має дозволити сформувати єдину державну фінансову політику щодо розвитку ринку фінансових послуг по забезпеченню житлом громадян України та надання державної підтримки тим громадянам, які на те потребують згідно діючого законодавства.

На ринку іпотечного житлового кредитування Установа планує відновити рефінансування іпотечних житлових, наданих іпотечними кредиторами за стандартами Установи. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів будуть реформовані та оновлені відповідно вимог сьогодення з урахуванням платоспроможності та очікування громадян. Процентні ставки по державній іпотеці (програмами ДІУ) планується знизити до рівня 7-10% річних. **Програма «Житло у фінансовий лізинг»** планується визначити флагманською програмою для забезпечення житлом державних службовців та внутрішньо переміщених осіб.

Міжнародний досвід показує, що інтегровані кредитні та орендні ринки житла, в яких немає адміністративних бар'єрів між прибутковим та неприбутковим секторами, успішно забезпечують доступ до житла для різних категорій населення. Із зростанням частки

публічного сектору лізингового житла в житловому фонді він успішно конкуруватиме з прибутковим сектором і матиме непрямий вплив на нього з точки зору якості, термінів та цін на лізинг житла.

Міжнародний досвід і результати опитувань показують, що за умови браку податкових та інших економічних стимулів власності лізинг житла може бути ефективним способом забезпечення житлом для значної кількості домогосподарств.

Для обмеження інвестиційного попиту на житло та забезпечення його використання рекомендується прийняти зміни до Податкового кодексу.

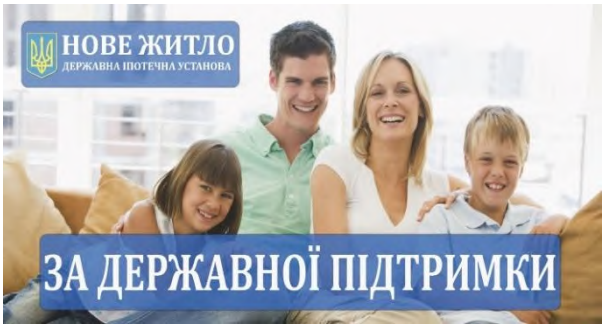
Буде відновлено **Програму «Фінансування будівництва (добудови) житла»**, згідно якої будуть на прозорих умовах добудовані та придбані квартири для реалізації програм іпотечного кредитування та фінансового лізингу. Для зменшення вартості збудованого житла планується залучити зовнішні запозичення. Для реалізації Програми розвитку передбачається отримання державної підтримки у вигляді державних гарантій за внутрішніми запозиченнями Державної іпотечної установи та запровадження програм докапіталізації.

Проведення докапіталізації забезпечить виконання пруденційних вимог регулятора фінансових послуг та вимог інвесторів (кредиторів) щодо достатності власного капіталу.

Відновлення капіталу є необхідністю для розвитку ДІУ та відновлення ліквідності.

Докапіталізація надає також можливість зменшення відсоткових ставок за іпотечними кредитами та винагороди за отримання житла у фінансовий лізинг для громадян

СТРАТЕГІЧНА МЕТА ДІУ - «Іпотечні цінні папери ДІУ – ліквідні цінні папери з низьким кредитним ризиком» - без додаткового забезпечення у вигляді державних гарантій.



Цінні папери ДІУ повинні стати одним із основних джерел довгострокової ліквідності Державного та недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, українських інвестиційних банків та прийматися в якості забезпечення з низьким коефіцієнтом інвестиційного ризику Національним банком України, іноземними та українськими інвесторами (кредиторами), які займаються житловим та комерційним будівництвом.

Державна іпотечна установа.

Державна іпотечна установа (далі – ДІУ, Установа) була створена 8 жовтня 2004 року Кабінетом Міністрів України, постановою №1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи».

Основною метою діяльності є рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів.

Відповідно до постанови КМУ № 83 від 04.03.2015, Державну іпотечну установу включено до переліку об'єктів державної власності, що мають **стратегічне значення** для економіки і безпеки держави у фінансово-бюджетній сфері (4 державні установи серед яких ПАТ "Державний експортно-імпортний банк України", ПАТ "Державний ощадний банк України", ПАТ АБ "Укргазбанк", Державна іпотечна установа).

На сьогодні ДІУ виконує функції державного інституту розвитку ринку іпотечного кредитування в якості установи другого рівня ринку та здійснює свою діяльність відповідно до Статуту Установи.

Державна іпотечна 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 (із змінами внесеними постановами КМУ № 616 від 18.08.17 та №1068 від 12.12.2018) «Про Державну іпотечну установу».

18 грудня 2019 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову №1054 **про передачу Державної іпотечної установи в управління Міністерству фінансів України.** Прийняття постанови сприятиме проведенню Мінфіном єдиної, державної фінансової політики в сфері розвитку ринку іпотечного кредитування.

Пропозиція передати ДІУ в управління Мінфіну виникла на підставі підпункту 56 пункту 4 Положення про Міністерство фінансів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 №375. Зазначеним підпунктом встановлено, що Мінфін України формує та проводить у межах повноважень єдину державну фінансову політику щодо розвитку ринку фінансових послуг, розвитку державних банків, Державної іпотечної установи та інших фінансових установ.

Повна та скорочена назва підприємства:	українською мовою: повне - **Державна іпотечна установа**, скорочене - **ДІУ** англійською мовою: повне – **State Mortgage Institution**, скорочене - SMI
Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи	Серія А01 № 726839, виданого Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 28.12.2004 (дата державної реєстрації). Дата державної перереєстрації: 26.10.2010 (зміна юридичної адреси)
Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
Правовий статус	Юридична особа
Місцезнаходження	01133, м. Київ, Печерський р-н, бульвар Лесі Українки, будинок 34
Організаційно-правова форма за КОПФГ	425 Державна організація (Установа, Заклад)
Види діяльності за КВЕД-2010	64.92 Інші види кредитування. 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у. 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення.
Інституційний сектор економіки за КІСЕ	S.12301 Інші державні фінансові посередники, крім страхових корпорацій та недержавних пенсійних фондів
Дата первинної реєстрації	23.12.2004
Дата та номер останньої реєстраційної дії	23.04.2014 № 10701070034041728
Місце проведення реєстраційної дії	Відділ державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців Печерського району реєстраційної служби головного управління юстиції у м. Києві

Спеціалізація	Фінансова установа відповідно до розпорядження Державної комісії з регулювання фінансових послуг України № 3802 від 29.03.2005 за реєстраційним номером 16101513. Серія та номер Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи ІК № 2 ,код фінансової установи 16, дата видачі 02.12.2010
Ліцензії	Ліцензія відповідно рішення Нацкомфінпослуг від 16.09.2014 №2666 серія АЕ № 199973 на діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, строк дії якої з 09.10.2014 по 09.10.2019 року Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 №163 була переоформлена ліцензія на діяльність з надання фінансових послуг (надання коштів в позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту). Початок дії ліцензії 09.10.2014 року. Строк дії ліцензії: безстроковий. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.09.2017 року № 3856 ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на надання послуг фінансового лізингу.

Контактні дані:

Телефон : (044) 207-14-14, (044) 207-14-13
Факс: (044) 207-14-13
Офіційний веб-сайт: **www.ipoteka.gov.ua**
E-mail: office@ipoteka.gov.ua

Управління Державною іпотечною установою.

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

Пунктом 33 Статуту ДІУ визначено, що органами управління Установою є наглядова рада і правління. Нагляд за діяльністю, фінансовою стабільністю Установи і дотриманням нею мети діяльності здійснює наглядова рада в межах визначеної компетенції. Наглядова рада утворюється Кабінетом Міністрів України і діє на підставі Статуту ДІУ та Положення про наглядову раду, яке затверджується Кабінетом Міністрів України. Порядок формування та кількісний склад наглядової ради визначаються Положенням про наглядову раду. Організаційне забезпечення скликання та проведення засідань наглядової ради здійснює правління Установи. Наглядова рада не утворювала комітетів у своєму складі.

Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 39-р від 31.01.18 «Про зміну складу наглядової ради Державної іпотечної установи», **головою наглядової ради** Державної іпотечної установи **є Гелетій Юрій Ігорович,** заступник міністра фінансів України з питань Європейської інтеграції.

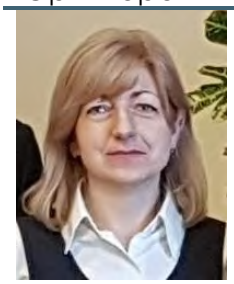
Розпорядженням Кабінету Міністрів України № 464-р до складу наглядової ради Державної іпотечної установи було введено Кропивницького Романа Віталійовича - директора департаменту управління державною власністю Міністерства економічного розвитку і торгівлі та виведено з її складу Асташева Євгена Вікторовича.

Протягом 2019 року було проведено 8 засідань Наглядової ради ДІУ.

На порядку денному засідань наглядової ради розглядались наступні питання:

1) проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2017 рік та призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2017 рік з наданням аудиторського висновку;
2) зміни до Положення про Правління Державної іпотечної установи;
3) зміни до Порядку розміщення Державною іпотечною установою власних та залучених коштів на вкладах (депозитах) в банках;
4) щодо режиму функціонування поточних рахунків Державної іпотечної установи, відкритих у банках;
5) затвердження бюджету Державної іпотечної установи на 2019 рік;
6) погодження умов і розміру оплати праці голови, заступників голови і головного бухгалтера Установи;
7) проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2018 рік та призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2018 рік з наданням аудиторського висновку;
8) затвердження параметрів випуску та емісії облігацій ДІУ з додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року;
9) затвердження річної інформації емітента цінних паперів за 2018 рік;
10) кадрові питання щодо начальника Управління внутрішнього аудиту;
11) заслуховування звітів Управління внутрішнього аудиту про результати роботи за 2017 та 2018 роки;
12) затвердження плану роботи Управління внутрішнього аудиту на 2019 рік;
13) затвердження річної фінансової звітності за 2017 та 2018 роки;
14) розгляд звітів щодо аудиту фінансової звітності ДІУ за 2017 та 2018 роки;
15) заслуховування звітів Голови правління за I-IV квартали 2017 року та IV квартал 2018 року;
16) розгляд звіту про виконання бюджету за 2018 рік;
17) затвердження Параметрів емісії облігацій ДІУ серії «E3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року;
18) зміна параметрів емісії облігацій ДІУ під державну гарантію 2019 року;
19) погодження рішення правління про надання в забезпечення виконання зобов'язань за державною гарантією;
20) затвердження Параметрів емісії облігацій ДІУ серії «F3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року.

Станом на 31.12.2019р. до складу наглядової ради Державної іпотечної установи входять:

 ГЕЛЕТІЙ Юрій Ігорович	заступник міністра фінансів України з питань Європейської інтеграції, **голова наглядової ради**
 **ДМИТРЕНКО** Інна Леонідівна	перший заступник директора Департаменту з питань фінансового та економічного розвитку Секретаріату Кабінету Міністрів України, **заступник голови ради**
 ПАНЧЕНКО Олександр Сергійович	член НКЦПФР (за згодою)
 ЛІВИЙ Іван Зеновійович	заступник директора департаменту економічної стратегії та макроекономічного прогнозування — начальник управління фінансових ринків Міністерства економічного розвитку і торгівлі
 КАСІЯНИК Анатолій Васильович	директор фінансового департаменту - головний бухгалтер Міністерства розвитку громад та територій України

НЕВІНЧАНИЙ Ігор Сергійович	директор департаменту регулювання та нагляду за кредитними установами Нацкомфінпослуг (за згодою)
ТРИНУС Федір Анатолійович	заступник директора юридичного департаменту — начальник управління правового забезпечення економічно ї політики Міністерства економічного розвитку і торгівлі
КРОПИВНИЦЬКИЙ Роман Віталійович	директор департаменту управління державною власністю Міністерства економічного розвитку і торгівлі.

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

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

Інформація про заходи впливу, застосовані протягом року органами державної влади до Установи, в тому числі до членів її наглядової ради та виконавчого органу.

Заходів впливу, застосованих протягом року органами державної влади до Установи, в тому числі до членів її наглядової ради та виконавчого органу, не було.

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

Правління є виконавчим органом Установи, який здійснює поточне керівництво її діяльністю і несе відповідальність за ефективність роботи Установи.

Правління підзвітне і підконтрольне Кабінету Міністрів України та наглядовій раді в межах, визначених Статутом ДІУ.

До складу правління входять голова правління, заступники голови правління та інші члени правління, які призначаються на посаду та звільняються з посади відповідно до Статуту ДІУ.

Кількість членів правління разом з головою правління становить 5 (п'ять) осіб.

Голова правління призначається на посаду та звільняється з посади Кабінетом Міністрів України за поданням Прем'єр-міністра України.

Заступники голови правління призначаються на посаду та звільняються з посади Кабінетом Міністрів України за поданням голови правління, інші члени і головний бухгалтер правління призначаються на посаду та звільняються з посади головою правління за погодження з наглядовою радою.

27.02. 2019 р, відповідно до розпорядження КМУ від 27.02.2019 р. № 125-р призначено на посаду заступника Голови правління ДІУ Будника Сергія Івановича.

06 грудня 2019 року, відповідно до наказу №374-к та розпорядження КМУ № 1199-р від 04.12.2019р. звільнено Камуза Андрія Олександровича з посади голови правління Державної іпотечної установи за власним бажанням.

04 грудня 2019 року Кабінетом Міністрів України було прийняте рішення (розпорядження № 1200-р) про тимчасове покладення виконання обов'язків голови правління Державної іпотечної установи на Фролова Вячеслава Петровича.

Склад правління ДІУ станом на 31.12.2019 року:

Т. в.о. Голови правління
Державної іпотечної установи

Вячеслав ФРОЛОВ
Досвід роботи: 40 років
Працює в Державній іпотечній установі з 2005 року
Освіта: *Київський інститут народного господарства ім. Д.С. Коротченка*

Заступник Голови правління
Державної іпотечної установи

Сергій БУДНИК
Досвід роботи: 34 роки
Працює в Державній іпотечній установі
з березня 2019 року
Освіта: *Київський університет ім. Тараса Шевченка*

Заступник Голови правління
Державної іпотечної установи

Віталій КУЧЕВСЬКИЙ
Досвід роботи: 22 роки
Працює в Державній іпотечній установі
з лютого 2018 року
Освіта: *Тернопільська академія народного господарства*

Вимоги до керівників фінансових установ

Умовами ЗУ «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» визначено, що умовою діяльності будь-якої фінансової установи є її наявність у Державному реєстрі фінансових установ (далі по тексту – Реєстр). Для внесення компанії до Реєстру, вона повинна відповідати ряду законодавчих вимог щодо її організаційної структури, розміру статутного капіталу, змісту установчих документів та ін.

Окрему увагу слід приділити професійним вимогам до керівних посад фінансових компаній, що були затверджені Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 13.07.2004 № 1590. З урахуванням подальших змін і доповнень, які були внесені у вказане розпорядження, на сьогоднішній день вимоги до керівника фінансової установи та її головного бухгалтера є наступними:

Керівник:

- вища освіта ступеня магістра або прирівняна до неї;
- стаж трудової діяльності не менше ніж 5 років, з яких досвід роботи на керуючих посадах - не менше ніж 2 роки, в тому числі не менше ніж 1 рік досвіду на ринку фінансових послуг. Варто окремо виділити, що для голів правління кредитних спілок – наявна вимога щодо досвіду роботи на керівній посаді не менше ніж 1 рік, а на керівників ломбардів зазначена вимога не поширюється взагалі;
- бездоганна ділова репутація.

Головний бухгалтер:

- повна вища економічна освіта напрямку підготовки, що відповідає діяльності;
- не менше 3- х років досвіду роботи на керівних посадах (при зв'язку діяльності з фінансами та бухгалтерією) або на інших посадах, якщо вони пов'язані з діяльністю у сферах фінансів або бухгалтерії на ринку фінансових послуг.

Вимоги, що висунуті для обох зазначених посад :

- протягом останніх 5-ти років особа не займала жодну посаду керівника, головбуху чи фін. директора у фінансових установах, які були :

- визнані банкрутами

або

- піддані процедурам примусової ліквідації

або

- піддані методам впливу з боку органу, який здійснює регулятивну діяльність ринків фінансових послуг, а саме усунення керівництва від управлінської діяльності на фінансових установах і подальшого призначення на них тимчасової адміністрації;

- особа не має непогашеної судимості, або судимості, що не знята в визначеному законом порядку за:

✓ умисно вчинені злочини;

✓ злочини у сфері господарської або службової діяльності;

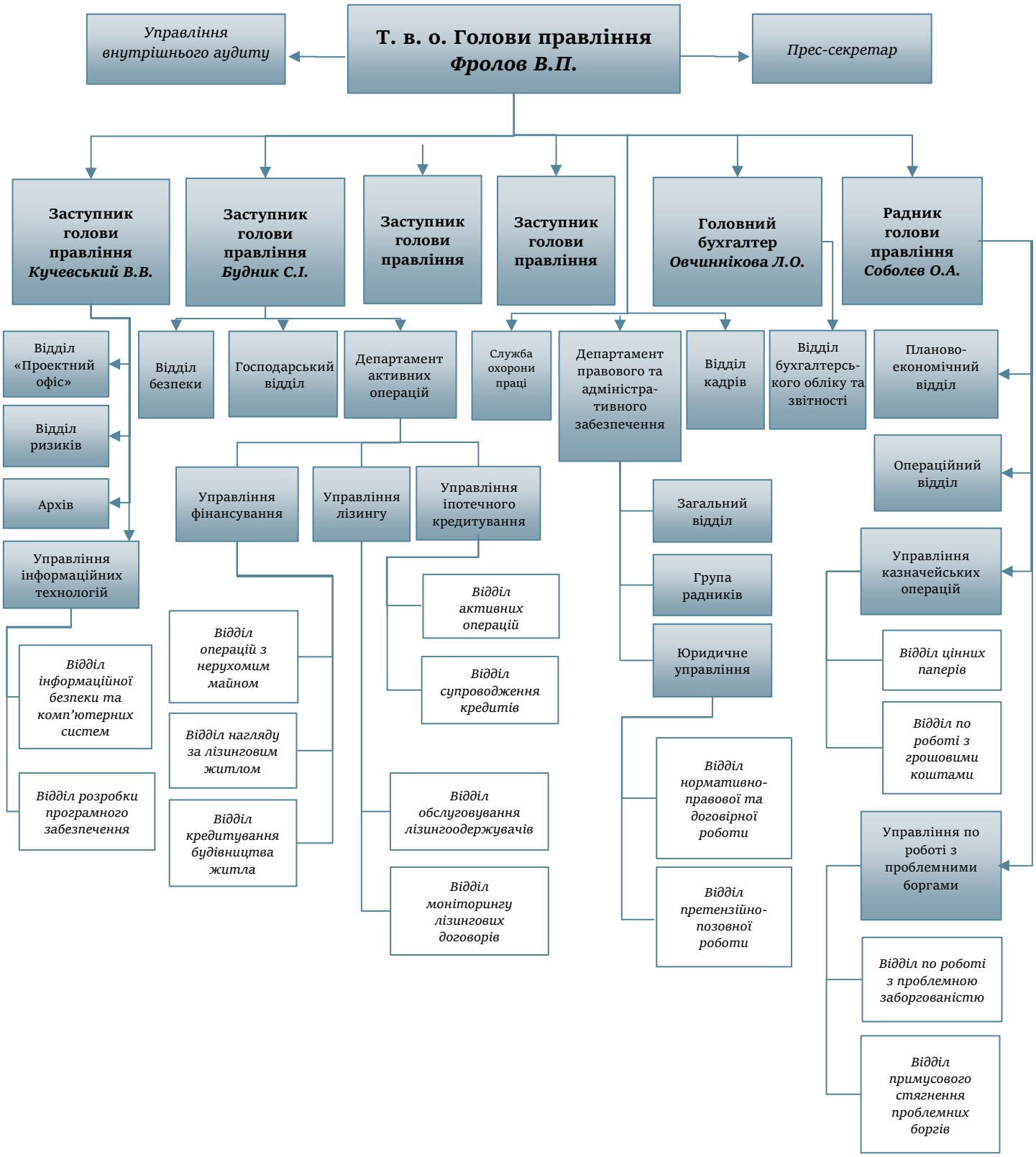
- також особа має бути такою, що не була позбавлена права обіймати окремі посади та займатися окремою діяльністю (стаття 55 Кримінального кодексу);
- особа є такою, що пройшла необхідне підвищення своєї кваліфікації (курс - не менше 72 годин) і здала іспит, підтвердивши відповідність наявних знань професійним вимогам, визначеним у типовій програмі підвищення кваліфікації.

Порядок навчання та складання іспиту визначається Положенням Нацкомфінпослуг від 25.12.2003 № 183, згідно з яким:

- Строк навчання фахівців не може перевищувати 6 місяців;
- Навчання може відбуватися як індивідуально, так і курсом;
- За результатами навчання іспит здається комісії, яка створюється освітньою установою.

На виконання вимог законодавства заступник голови правління Державної іпотечної установи в 2019 році пройшов навчання та складання іспиту за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній, затвердженою Нацкомфінпослуг.

Організаційна структура Державної іпотечної установи
(станом на 31.12.2019р.)



Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи

Колектив Державної іпотечної установи сьогодні – це команда професіоналів, які мають високі професійні навички та досвід роботи.

Управління персоналом включає в себе пошук та прийняття на роботу нових співробітників, організація праці, формування концепції оплати праці і матеріального стимулювання співробітників ДІУ, їх кар'єрне зростання, навчання і розвиток, соціальна політика в Установі.

Мета кадрової політики в ДІУ полягає в забезпеченні оптимального балансу між потребами Установи, вимогами чинного законодавства, станом ринку праці та процесів комплектування, збереження і розвитку персоналу.

Станом на 31.12.2019 року загальна кількість працівників ДІУ становить 105 осіб. Станом на початок звітного року кількість працюючих ДІУ становила 88 осіб. Середньооблікова чисельність працюючих за підсумками 2019 року становить 87 осіб, з них жінок – 48 (55%).

Державна іпотечна установа поважає право своїх працівників на створення профспілкової організації, що представляє інтереси співробітників – членів профспілки. Адміністрація ДІУ співпрацює з Первинною професійною спілкою «Працівників Державної іпотечної установи» та веде з членами профкому відкритий діалог. Це гарантує виявлення потенційних проблем і їх своєчасне розв'язання. Ще одна гарантія захисту інтересів і прав працівників — колективний договір. Державна іпотечна установа приділяє особливу увагу виконанню колективного договору, що регулює питання оплати праці, соціальних пільг, режиму праці, тривалості робочого часу і відпочинку.

Заохочення (мотивація) працівників

Відповідно до Колективного договору між Адміністрацією ДІУ та Первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи на 2017-2021рр. у структурі заробітної плати передбачено інші компенсаційні та заохочувальні виплати, які можуть виплачуватись за рішенням Адміністрації. До їх складу належать:

премії;

матеріальна допомога (при виході працівника на пенсію, на оздоровлення, у зв'язку з одруженням, народженням дитини, працівникам, які потерпіли від нещасного випадку, стихійного лиха, перенесли хірургічну операцію, пройшли лікування особливо тяжких захворювань або у зв'язку з іншими надзвичайними обставинами, ін.)

Крім того, для матеріального стимулювання працівників, підвищення їх мотивації до праці, за рішенням голови правління можуть виплачуватися надбавки і доплати передбачені колективним договором (за високі досягнення в праці, за складність і напруженість у роботі, за виконання особливо важливої роботи, за знання та використання в роботі іноземної мови, за науковий ступінь, за участь в комітетах, робочих групах та комісіях Установи, за суміщення професій

(посад), за виконання обов'язків тимчасово відсутнього працівника, за інтенсивність праці, за розширення зони обслуговування або збільшення обсягу робіт, за підготовку нормативних документів, за роботу з фінансовою документацією, за класність водіям службового транспорту Установи, за вислугу років).

За успіхи в роботі та сумлінне виконання трудових обов'язків до працівників можуть застосовуватись заходи морального та матеріального заохочення – оголошення подяки, нагородження грамотою, вручення цінного подарунку, тощо.

Навчання та освіта персоналу

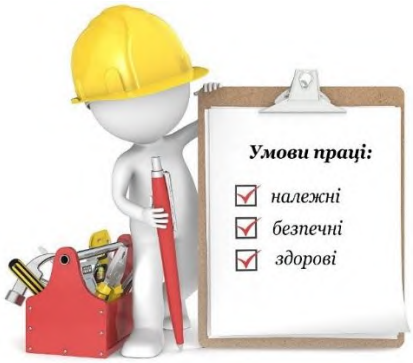
У 2019 році 11 працівників пройшли курс навчання за різними програмами підвищення кваліфікації, зокрема:

Заступник голови правління пройшов навчання та склав іспит за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній, затвердженою Нацкомфінпослуг. Голова правління пройшов курс навчання в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку та отримав сертифікат професійного учасника фондового ринку у сфері торгівлі цінними паперами та депозитарної діяльності.

7 працівників пройшли курс навчання у сфері здійснення закупівель.

2 працівники пройшли курс навчання у сфері охорони праці і пожежної безпеки.

Загальний обсяг витрат на навчання та підвищення кваліфікації працівників за 2019 рік склав 32 тис. гривень.



Охорона праці та безпека

Забезпечення соціальних гарантій у галузі охорони праці працівників Державної іпотечної установи передбачено у діючому колективному договорі між Адміністрацією ДІУ та Первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи на 2017-2021рр.

Політика ДІУ в галузі охорони праці базується на принципах:

- ✓ пріоритету життя і здоров'я працівників, повної відповідальності роботодавця за створення належних, безпечних і здорових умов праці;
- ✓ підвищення рівня безпеки шляхом суцільного контролю за умовами праці та створенням безпечних і нешкідливих умов праці;
- ✓ соціального захисту працівників, повного відшкодування шкоди особам, які потерпіли від нещасних випадків на роботі та професійних захворювань;
- ✓ використання економічних методів управління охороною праці, участі у фінансуванні заходів щодо охорони праці, залучення добровільних внесків та інших грошових надходжень, отримання яких не суперечить законодавству;
- ✓ інформування працівників, проведення навчання, професійної підготовки і підвищення кваліфікації з питань охорони праці;
- ✓ використання передового досвіду організації роботи щодо поліпшення умов і підвищення безпеки праці на основі співробітництва з іншими установами, організаціями.

На виконання вимог Закону України «Про охорону праці» та Положення «Про розробку інструкцій з охорони праці», затвердженого наказом Комітету по нагляду за охороною праці Міністерства праці та соціальної політики України від 29.01.98 №9 в Державній іпотечній установі створено Службу охорони праці ДІУ та затверджені і введені в дію нормативні документи з питань охорони праці у ДІУ, а саме:

- Інструкція з охорони праці № 001 для працівників, які щойно прийняті на роботу;
- Інструкція з охорони праці № 002 для осіб, що не відносяться до електротехнічного персоналу установи, яким присвоюється перша група з безпеки;
- Інструкція з охорони праці № 003 «Надання першої долікарської допомоги»;
- Інструкція з охорони праці № 004 «Для осіб, які працюють на персональних електронно-обчислювальних машинах»
- Інструкція з охорони праці № 005 «Для осіб, які працюють на копіювальних апаратах»
- Інструкція з охорони праці № 006 для офісного персоналу;
- Інструкція з охорони праці № 007 для прибиральників службових приміщень;
- Інструкція з охорони праці № 008 для водіїв легкових автомобілів;
- Інструкція з охорони праці № 009 для осіб, зайнятих ремонтом і обслуговуванням електроустановок.

- Інструкція з охорони праці «Про заходи пожежної безпеки в приміщеннях Державної іпотечної установи».

За підсумками 2019 року до складу витрат на охорону праці віднесено перелік заходів та засобів, визначених наказом Голови правління №63-з від 01.07.2014р. на загальну вартість 85 тис. гривень.

Заходи запобігання корупції

З 2015 року в ДІУ діє Антикорупційна програма, якою встановлено комплекс правил, стандартів і процедур щодо виявлення, протидії та запобігання корупції в діяльності Державної іпотечної установи.

З метою організаційного забезпечення здійснення заходів щодо запобігання і протидії корупції в Державній іпотечній установі, керуючись вимогами закону України «Про запобігання корупції», постановою Кабінету Міністрів України від 04.09.2013 №706 «Питання запобігання та виявлення корупції» в Державній іпотечній установі призначено відповідального за реалізацію антикорупційної програми Державної іпотечної установи та визначено уповноважену особу з питань запобігання та виявлення корупції в ДІУ. Уповноваженою особою щороку подається звіт голові правління про результати роботи із запобігання і протидії корупції в Установі.

27.12.2019 року правлінням ДІУ затверджено Положення «Про Уповноважену особу з питань запобігання та виявлення корупції в Державній іпотечній установі».

З метою виконання вимог статті 61 закону України «Про запобігання корупції», рішення Національного агентства з питань запобігання корупції від 02.12.2016 №126 «Методологія оцінювання корупційних ризиків у діяльності органів влади» та від 02.03.2017 № 75 «Типова антикорупційна програма юридичної особи» наказом голови правління В ДІУ створено комісію з проведення оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи.

Основними завданнями Комісії є:

1) ідентифікація корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;

2) проведення оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;

3) складання звіту за результатами оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;

4) забезпечення підготовки Антикорупційної програми Державної іпотечної установи;

5) здійснення моніторингу виконання Антикорупційної програми Державної іпотечної установи після її затвердження.

За результатами оцінки корупційних ризиків Комісія готує письмовий звіт, що підписується її членами. Звіт подається голові правління і повинен містити:

1) ідентифіковані корупційні ризики, а також причини, що їх породжують та умови, що їм сприяють;

2) оцінку виявлених корупційних ризиків;

3) пропозиції щодо заходів із запобігання, усунення (зменшення) рівня виявлених корупційних ризиків.

Екологічні аспекти

Діяльність Державної іпотечної установи не має впливу на навколишнє середовище. Оскільки відповідно до п.6 статуту ДІУ предметом діяльності Установи є:

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

У 2019 році з нагоди 15-річчя Державної іпотечної установи працівниками було проведена благодійна акція «Посади дерево дітям», а саме для дітей з особливими потребами підшефного дитячого будинку-інтернату у с. Нова Борова, що в Житомирський області працівниками Установи було придбано та висаджено дерева на території закладу.

Публічні закупівлі

На виконання вимог Закону України «Про публічні закупівлі» Державна іпотечна установа здійснює закупівлю товарів, робіт і послуг виключно за укладеними договорами. З метою організації та проведення процедур закупівлі на засадах колегіальності та неупередженості у відповідності до даного закону в Установі створений Тендерний комітет, що діє відповідно до Положення про тендерний комітет.

З метою покращення якості та ефективності процедур закупівель у 2019 році 7 членів Тендерного комітету пройшли навчання з публічних закупівель.

Всього протягом 2019 року Державною іпотечною установою, з метою здійснення своєї статутної діяльності, було укладено 99 договорів на закупівлю товарів, робіт і послуг та було проведено платежів за даними господарськими договорами на загальну суму близько 14,2 млн. гривень.

Інформація про обсяги платежів за договорами за звітний період у розрізі товарів, робіт і послуг на виконання Закону України «Про відкритість використання публічних коштів» оприлюднена на єдиному веб-порталі використання публічних коштів України Є-DATA.

Для забезпечення відкритості бізнес-процесів протягом 2019 року через систему ProZorro проведено процедуру закупівель за 26 оголошеннями на загальну суму 9,3 млн. грн. Економія по даним закупівлям склала 1,4 млн. грн., що свідчить успішне використання системи ProZorro.

Огляд макроекономічних показників та стан фінансового ринку

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

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

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

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

Макроекономічна ситуація сприяє стабільності фінансової системи. Ключове досягнення 2019 року – входження показника інфляції до визначеного НБУ цільового діапазону.

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

З огляду на зниження інфляційних ризиків та поліпшення інфляційних очікувань у 2019 році Правління НБУ двічі була знижена облікова ставка загалом на 100 б п. до 13.5% на кінець 2019 року (рис).

Рис.1 Динаміка облікової ставки НБУ 2019рр.

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

Також актуальними залишаються такі ризики:

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

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

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

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

Індекс фінансового стресу (ІФС)1 майже рік перебуває на відносно низькому рівні. Однак після рішення суду першої інстанції стосовно націоналізації Приватбанку наприкінці квітня ІФС певний час зростав, зокрема через погіршення ліквідності банківського сектору. Корпоративний субіндекс за останнє півріччя теж дещо зріс

– восени акції агрокомпаній дещо втрачали в ціні. Протилежний тренд мав субіндекс державних цінних паперів. Його значення протягом останнього року зменшилося, сигналізуючи про послаблення суверенних ризиків. Субіндекс валютного ринку відзначався підвищеною волатильністю, проте це не вплинуло на тренд ІФС.

Рис.2 Індекс фінансового стресу

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

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

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

Обсяги будівництва нового житла відновлюються

За 2019 рік в Україні було введено в експлуатацію на 36.6% більше житла, ніж за аналогічний період попереднього року. Тим часом в місті Києві ріст був більш стрімким: +53.6% р/р.

Рис.3. Пропозиція нового житла в багатоквартирних будинках

Такі тенденції зберігатимуться у найближчий перспективі, адже площа нового будівництва, на яке були отримані дозволи у Києві виросла в 2 рази р/р, в той час як в регіонах – навпаки: -3.3% р/р. З 2020 року суттєво зміниться правове поле для роботи забудовників. Наприклад,

запроваджуються жорсткіші вимоги до висотних забудов, що може збільшити вартість будівництва. А от з 2021 року фінансовий тягар дещо зменшиться, адже скасовується обов'язок забудовників сплачувати 4% пайового внеску до місцевих бюджетів для розвитку інфраструктури.

Аналіз первинного ринку нерухомості міста Києва свідчить, що пропозиція нового житла вже зараз переважно відповідає вимогам нових будівельних норм та враховує зміну структури попиту. Житло стало доступнішим та інвестори надають перевагу об'єктам підвищеної комфортності: функціональному плануванню, комплексній забудові та розвиненій інфраструктурі. Це вплинуло на структуру пропозиції: у 2014 році частка нового житла класу комфорт становила близько 15%, у 2018 році – 60%.

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

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

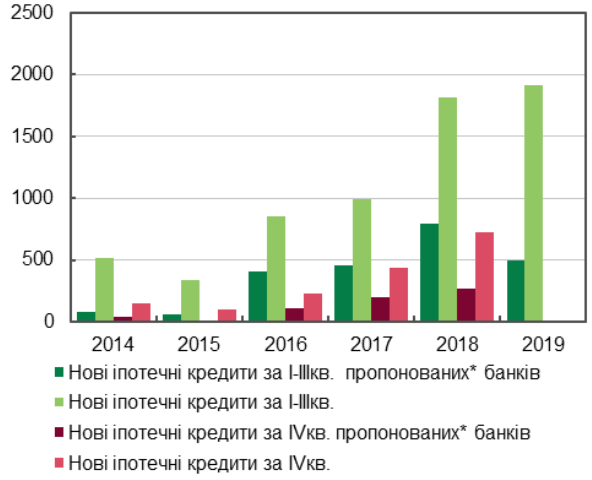
Кількість банків, що працюють з іпотекою – обмежена. Вивчення пропозицій забудовників, проведене НБУ, підтвердило обмеженість ринку іпотечного кредитування: девелопери пропонували вибір лише із семи банків. Жоден забудовник не пропонував більше двох банків. Максимальний термін кредитування за партнерськими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

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

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

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

Рис. 4. Обсяги іпотечного кредитування фізичних осіб, млн грн



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

Непрозорість первинного ринку – перешкода для іпотеки

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

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

- низький рівень захисту прав інвесторів та непрозорість схем інвестування. Наразі наявність договору за жодним із механізмів фінансування будівництва не дає гарантій, що об'єкт буде вчасно добудовано та взагалі передано кінцевому власнику;
- відсутня фінансова відповідальність забудовника за порушення умов угоди. Обов'язки сторін формально визначені в договорах, однак на практиці не діють;
- несвоєчасність введення житла в експлуатацію. Лише 30% опитаних забудовників впевнені, що дотримаються запланованих строків. Зазвичай затримка становить 3–6 місяців. Кожен десятий попереджає про затримку на півтора року. Основною перешкодою є проблеми з дозвільною документацією;
- непрозорість ринку: відсутність інформації про кінцевих бенефіціарів забудовників та схеми їх фінансування. Будівництво житла є соціально важливим, тож вимоги до прозорості та відповідальності за виконання умов угод мають бути подібними до норм, що діють у банківському секторі

Діяльність Державної іпотечної установи

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

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

Фінансово-кредитні інструменти

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

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

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

Рис. Фінансово-кредитні механізми ДІУ

Рефінансування іпотечних кредитів

Правила та умови здійснення рефінансування іпотечних кредиторів шляхом набуття прав вимоги на іпотечні кредити, встановлені Стандартами надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі – Стандарти).

Рефінансуванню підлягають ті, іпотечні кредити, які відповідають Вимогам до іпотечних кредитів, затверджених наглядовою радою ДІУ та наведених у Стандартах ДІУ.

У рамках реалізації Державною іпотечною установою цього фінансово-кредитного механізму, банками було надано та ДІУ рефінансовано понад 10 тис. іпотечних кредитів на загальну суму понад 1 941,7 млн. гривень (рефінансування іпотечних кредитів).

Станом на 31.12.2019 року ставка рефінансування іпотечних кредитів та відсоткова ставка надання фінансових кредитів становить у розмірі 15,3% річних.

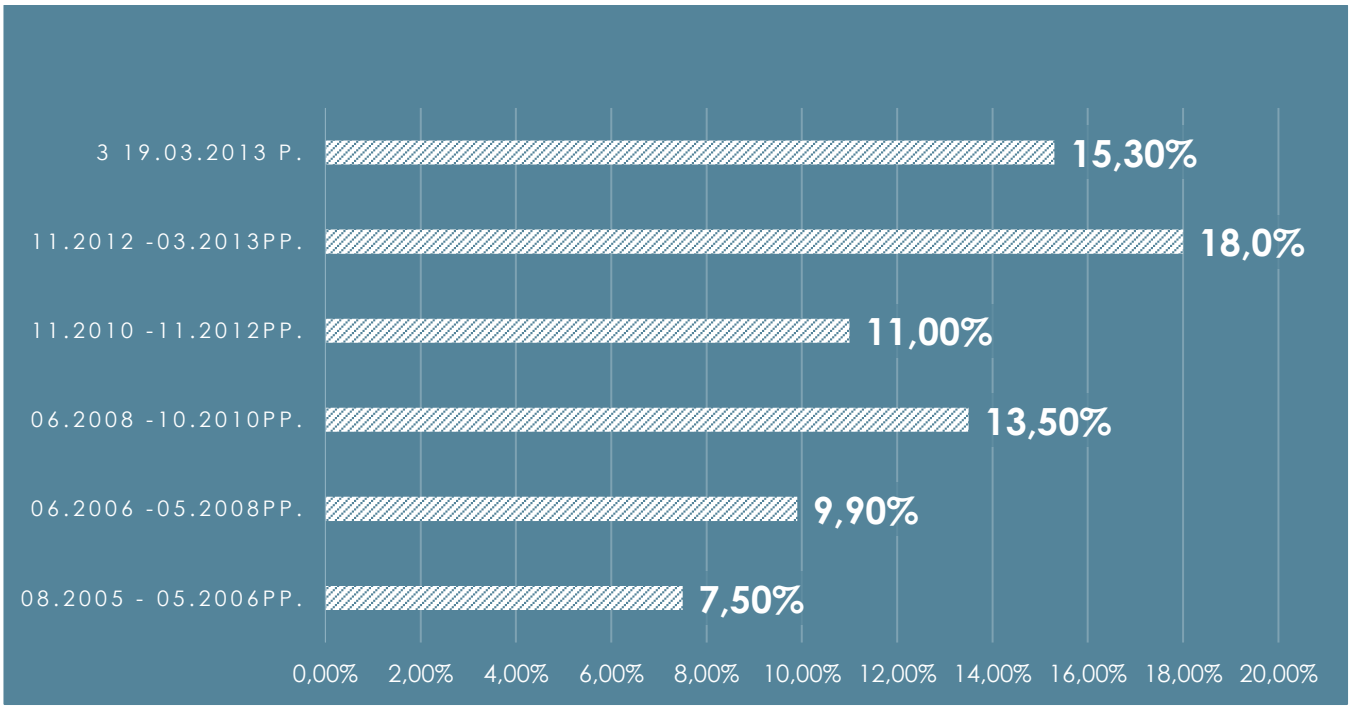
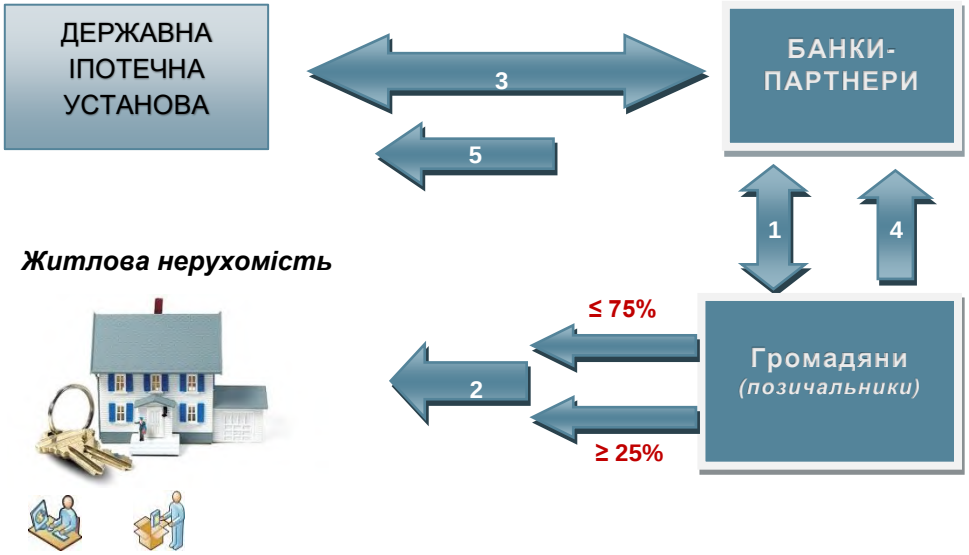


Рис. Динаміка зміни ставки рефінансування іпотечних кредитів ДІУ 2005-2019рр.

Загальна схема рефінансування іпотечних кредитів наступна:



1.Банки-партнери ДІУ надають іпотечні кредити за рахунок коштів ДІУ або за свій рахунок у сумі не більше 75% вартості житлової нерухомості

2.За рахунок кредитних коштів, власних накопичень та власних заощаджень громадяни купують житлову нерухомість на ринку житла, яка підлягає незалежній оцінці та страхуванню

3.ДІУ набуває у банків-оригінаторів права за іпотечними кредитами (рефінансування іпотечних кредитів). Після рефінансування іпотечних кредитів їх обслуговування здійснюють обслуговуючі банки

4.Позичальники за іпотечними кредитами здійснюють їх погашення Державній іпотечній установі через обслуговуючі банки

5.Обслуговуючі банки перераховують ДІУ платежі в погашення іпотечних кредитів за виключенням винагороди банку

«Мультиплікативний ефект»

Рефінансовані іпотечні кредити включаються ДІУ в іпотечне покриття для випуску іпотечних цінних паперів, кошти від розміщення яких знову направляються на іпотечне кредитування

Рефінансування іпотечних кредиторів для кредитування будівництва житла

Загальні правила та умови рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах здійснюється на підставі Статуту ДІУ та внутрішніх положень Стандартів ДІУ

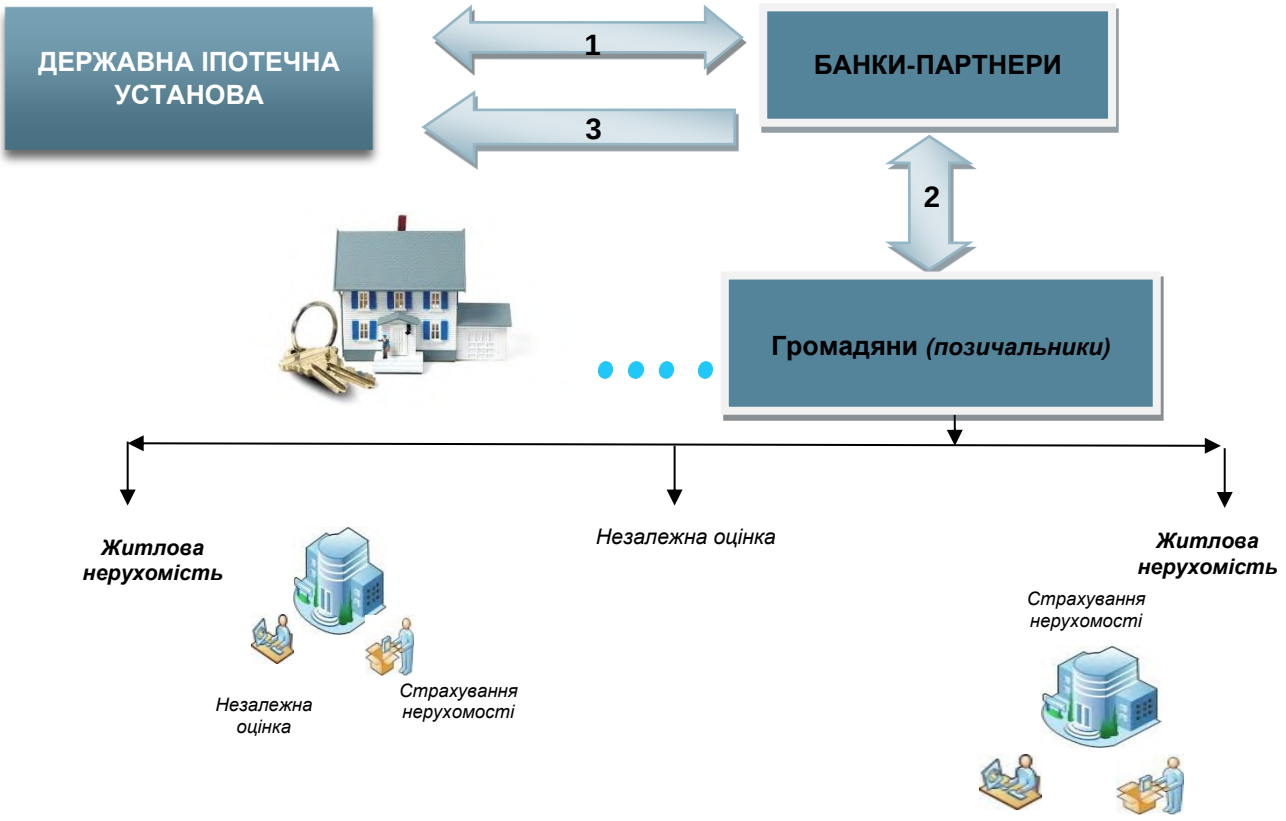
Таке фінансування будівництва житла здійснюється ДІУ строком не більше 2,5 років. Забезпеченням за цими фінансовими кредитам є активи іпотечного кредитора та замовника будівництва розміром не менше 150% від суми кредиту, перелік яких визначений Стандартами ДІУ. В рамках реалізації цього фінансово-кредитного механізму ДІУ було направлено грошових коштів у розмірі 1 115,26 млн. гривень на фінансування добудови 40 багатоквартирних житлових будинків загальною площею 670,9 тис. м2, із них 29 будинків здано в експлуатацію.

Загальна схема рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів банкам для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах наступна:

(1) Банк-партнер ДІУ, здійснюючи кредитування замовників будівництва житла при недостатності коштів разом із замовником житлового будівництва формують Заявку на отримання фінансового кредиту (додаткового фінансування) та пакет необхідних документів.
(2) Рефінансування банку шляхом надання фінансового кредиту для кредитування замовників будівництва житла та громадян і отримання в заставу майна, відповідно до вимог ДІУ
(3) Банк-партнер здійснює кредитування замовника будівництва траншами за рахунок коштів ДІУ
(4) Замовник житла за рахунок отриманих коштів здійснює будівництво та реалізацію житла, кошти від якої направляються банку на погашення кредиту
(5) Громадяни України можуть придбати житло, яке будується за підтримки ДІУ, отримавши іпотечний кредит, відповідно до Стандартів ДІУ
(6) Наданий банком-партнером іпотечний кредит підлягає рефінансуванню ДІУ.

Фінансові кредити для стимулювання іпотечного кредитування

Для стимулювання іпотечних кредиторів у наданні іпотечних кредитів за Стандартами, ДІУ надає іпотечним кредиторам короткострокові фінансові кредити на строк до 180 днів, забезпеченням за якими виступають активи іпотечного кредитора, у тому числі іпотечні активи у розмірі не менше 120% від суми фінансового кредиту.
Загальна схема рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для надання та формування портфелю іпотечних кредитів відповідно вимог Установи наступна:



1. *ДІУ надає банку фінансовий кредит строком до 180 днів для стимулювання надання іпотечних та формування портфелю кредитів, відповідно до Стандартів ДІУ. В якості забезпечення повернення кредиту Банком надається забезпечення у вигляді цінних паперів ДІУ, ОВДП, іпотечних кредитів або нерухомого майна, що належить Банку.*

2. *Банки-партнери ДІУ надають іпотечні кредити громадянам за рахунок коштів Кредиту рефінансування, відповідно до Стандартів ДІУ.*

3. *Банк здійснює рефінансування іпотечних кредитів та зменшує свої зобов'язання за отриманим Кредитом рефінансування.*

За період діяльності ДІУ було надано фінансових кредитів для стимулювання іпотечного кредитування іпотечними кредиторами-банками на загальну суму 6,1 млрд. гривень.

Фінансовий лізинг

Вирішення житлового питання залишається актуальним для більшості населення України.

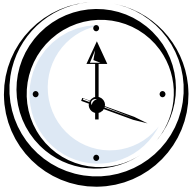
Сьогодні назріла необхідність переходу від попередньої системи надання державного житла громадянам у користування до нової системи, яка ґрунтується на забезпеченні умов для задоволення громадянами потреб у особистому житлі, що відповідає вимогам суспільства за умов ринкової економіки. Для досягнення реалізації стратегічних завдань ДІУ по забезпеченню житлом громадян України Установою запропоновано новий фінансово-кредитний механізм, як надання житла на умовах фінансового лізингу (оренда з викупом), що є також новим напрямком в діяльності.

Параметри програми ДІУ «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу»

Нормативна площа житла: 52,5 м^2 – 94,5 м^2.

** У разі перевищення нормативної площі житла, вартість понаднормативної площі житла сплачується лізингоодержувачем за власний рахунок на рахунок лізингодавця.*

Ставка винагороди: 3,8 % – 15,3% річних.



Строк договору фінансового лізингу: до 20 років.

Переваги програми ДІУ «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу»

Без наявності першого внеску за житло

Громадянин самостійно обирає житло, яке бажає придбати на умовах даної програми

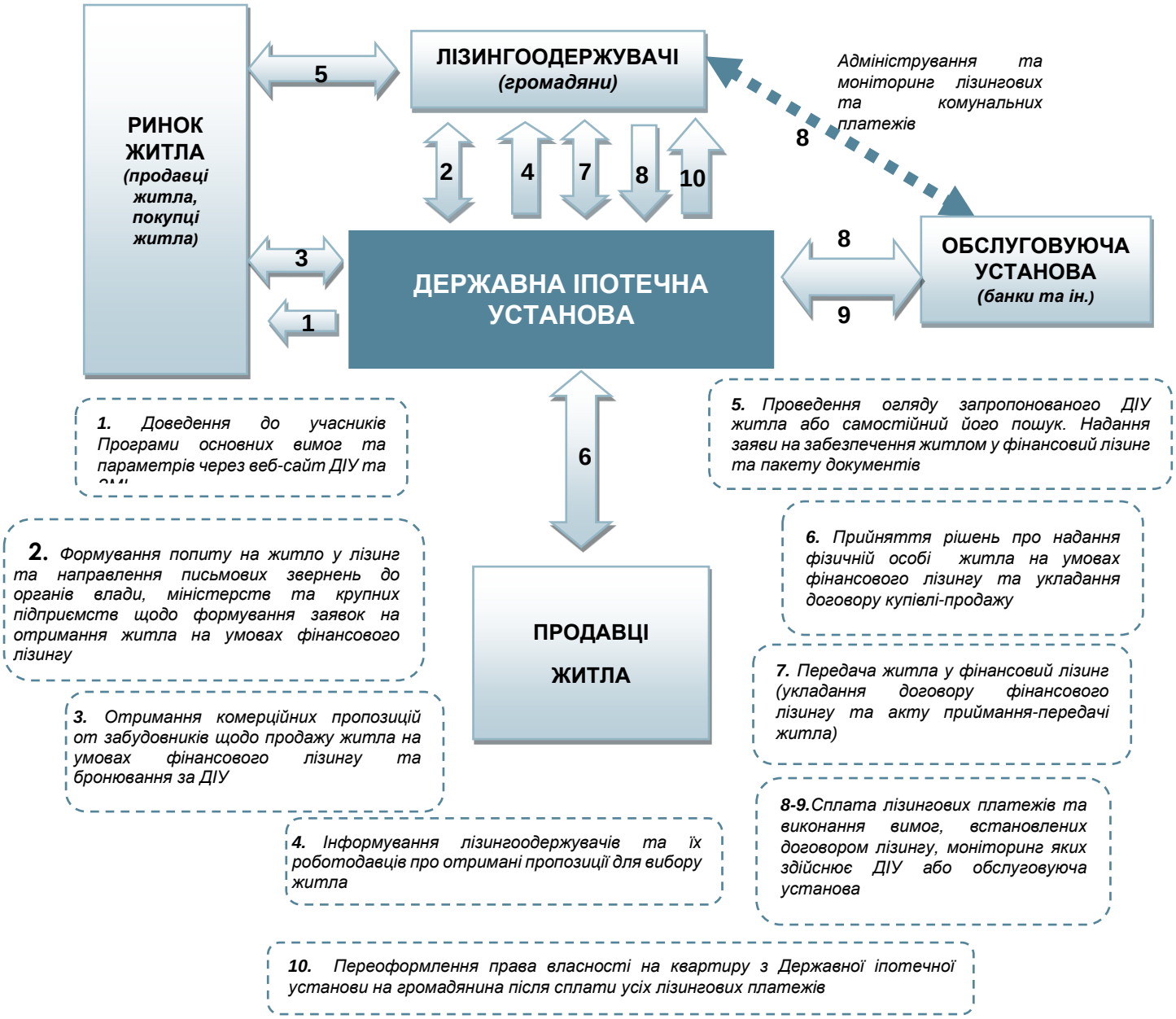
Громадянин має можливість проживання в квартирі одразу після укладання договору фінансового лізингу

лізингові платежі за Програмою нижче за існуючі ринкові орендні

можливість припинення лізингу житла

захист лізингодавця (кредитора) *– житло передається у власність після повної сплати усіх лізингових платежів*

Загальна схема реалізації цього продукту ДІУ наведена нижче.



В 2019 році Державна іпотечна установа здійснювала реалізацію програми «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201. У 2019 році з метою реалізації програми «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу» Державною іпотечною установою було придбано 1 111 квартир на суму 1,132 млрд. гривень по всій території України з метою подальшої передачі його поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту на умовах фінансового лізингу.

1 111 квартир

вартістю 1 мільярд 132 мільйони гривень

50,5% ***поліцейські***

49,5% ***рятувальники***

Станом на кінець 2019 року на розгляді Державної іпотечної установи знаходиться ще 1 300 заявок на придбання квартир для поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту на суму близько 1,5 млрд. грн.

Програма, яка запроваджена ДІУ спільно з Міністерством внутрішніх справ, показала свою дієвість та ефективність, а саме – більше 1 100 українських родин отримали омріяне житло, без значних заощаджень.

Реалізація Програми здійснюється по всій території України, відповідно до Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 (далі – Порядок № 1201). Крім того, Установою було затверджено Процедуру надання Державною іпотечною установою поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житла у фінансовий лізинг від 29 грудня 2018 р. № 136/2, якою було регламентовано порядок придбання та передача житла у фінансовий лізинг.

5 лютого 2019 року Державною іпотечною установою було отримано від Нацполіції (НПУ) та ДСНС узагальненої інформації про заявників та специфікацію житла. З метою задоволення отриманих від НПУ та ДСНС заявок на отримання житла у фінансовий лізинг, ДІУ проведені відкриті конкурси з відбору житла за найнижчими цінами його продажу в усіх регіонах. У зв'язку із відсутністю результатів (відсутність на ринку житла не великих площ, відсутність опоряджувальних робіт, невідповідність цінової політики Порядку № 1201 ринковим цінам у передмістях міст-мільйонників та ін.) ДІУ змушена була оголосити безстроковий конкурс з відбору житла для поліцейських та рятівників. З 05 березня 2019 року, за результатами спільних нарад з представниками МВС України, був запроваджений непрямий лізинг об'єктів житлового призначення, згідно якого заявники можуть самостійно здійснювати вибір житла для отримання житла на умовах фінансового лізингу, поліцейськими або рятівниками, як на первинному, так і на вторинному ринку. За результатами цих пропозицій було розблокований відбір заявниками житла та надана можливість їм самостійно здійснювати пошук житла для його придбання Установою та передачею ДІУ у фінансовий лізинг. На сьогодні вибір житла для його придбання ДІУ та отримання у фінансовий лізинг здійснюється безпосередньо заявником - поліцейським або особою рядового чи начальницького складу служби цивільного захисту. На регіональному рівні, НПУ та ДСНС створені Комісії з огляду, які підтверджують відповідність житла (квартир), вибраних заявниками вимогам Порядку №1201. Члени цих Комісій спільно с продавцем (власником) та заявником (поліцейським або рятівником) підписують відповідний акт огляду, оригінал якого підлягає передачі до ДІУ.

У зв'язку із відсутністю на ринку квартир "невеликих" площ, відсутність в квартирах опоряджувальних робіт в повному обсязі, невідповідність цінової політики, встановленої Порядком № 1201 ринковим умовам з урахуванням місця розташування житла за ініціюванням ДІУ були запроваджені та внесені зміни до Порядку №1201, які були затверджені постановою Кабінету Міністрів України № 370 від 27.04.2019. Фактична реалізація Програми була запроваджена з травня 2019 року.

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

інших громадян України - 15,3%.

Крім того, відповідно до п.20 Порядку 1201 працівники МВС мають право на компенсацію частини лізингових платежів, що включає суму яка відшкодовує частину вартості житла, та в повному обсязі суму винагороди лізингодавцю. -

Розмір частини суми, яка відшкодовує частину вартості житла, визначається з урахуванням стажу лізингоодержувача:

- від 5 до 10 років вислуги – 10% щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла;
- від 10 до 15 років вислуги – 20% щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла;
- від 15 і більше років вислуги – 30% щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла.

Розмір частини щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла, збільшується на:

- 5 % на кожну дитину віком до 18 років, яка проживає разом із лізингоодержувачем, але не більш як на 10%;
- на відповідний %, визначений згідно з цим пунктом, залежно від стажу служби іншого з подружжя (у разі коли чоловік/дружина заявника є поліцейським або особою рядового чи начальницького складу служби цивільного захисту).

Для забезпечення проведення операцій з рефінансування іпотечних кредиторів, ДІУ періодично встановлює та доводить до іпотечних кредиторів наступні параметри рефінансування:

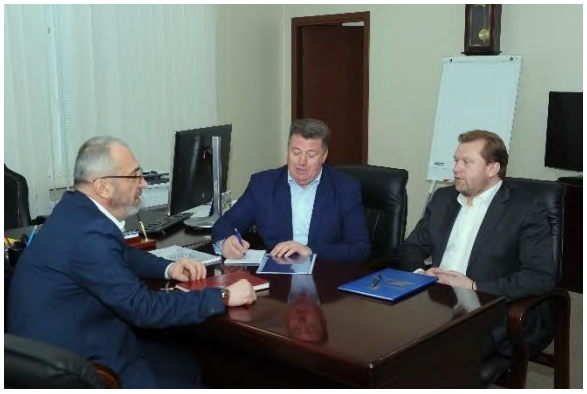
- розмір лімітів на здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредиторів;
- строки рефінансування Установою іпотечних кредиторів;
- ставки рефінансування іпотечного кредитора в залежності від особливих умов здійснення рефінансування або іпотечних програм Установи;
- особливі умови здійснення рефінансування Установою іпотечних кредиторів у відповідності до Стандартів (цільове використання, строки кредитування та ін. або окремі іпотечні програми ДІУ).

Статутний капітал ДІУ

Розмір статутного капіталу Державної іпотечної установи протягом 2019 року не змінювався і станом на 31.12.2019 становив 2 355,66 млн. гривень.

Останні зміни розміру статутного капіталу відбувались у 2018 році, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 1068 від 12.12.2018, розмір статутного капіталу Державної іпотечної установи було збільшено на 1,6 мільярди гривень.

Результати діяльності Державної іпотечної установи



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

З метою залучення додаткових фінансових ресурсів Державна іпотечна установа в 2019 році зареєструвала випуск облігацій серії «Е3» із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року на 1,2 млрд. гривень та 28 грудня 2019 року отримала державну гарантію за облігаціями серії «F3» на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. гривень, які станом на кінець звітного періоду знаходились в процесі емісії. Випуск був зареєстрований НКЦПФР 14.01.2020 року. В грудні 2019 року ДІУ здійснила погашення облігацій серії "Y2" випущених Установою у 2012 році. В результаті проведених операцій з цінними паперами розмір активів ДІУ збільшиться на 3,9 млрд. гривень. На обслуговування зобов'язань за розміщеними цінними паперами із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій 2012-2013 років ДІУ в 2019 році направила 1 млрд. 291 млн. гривень.

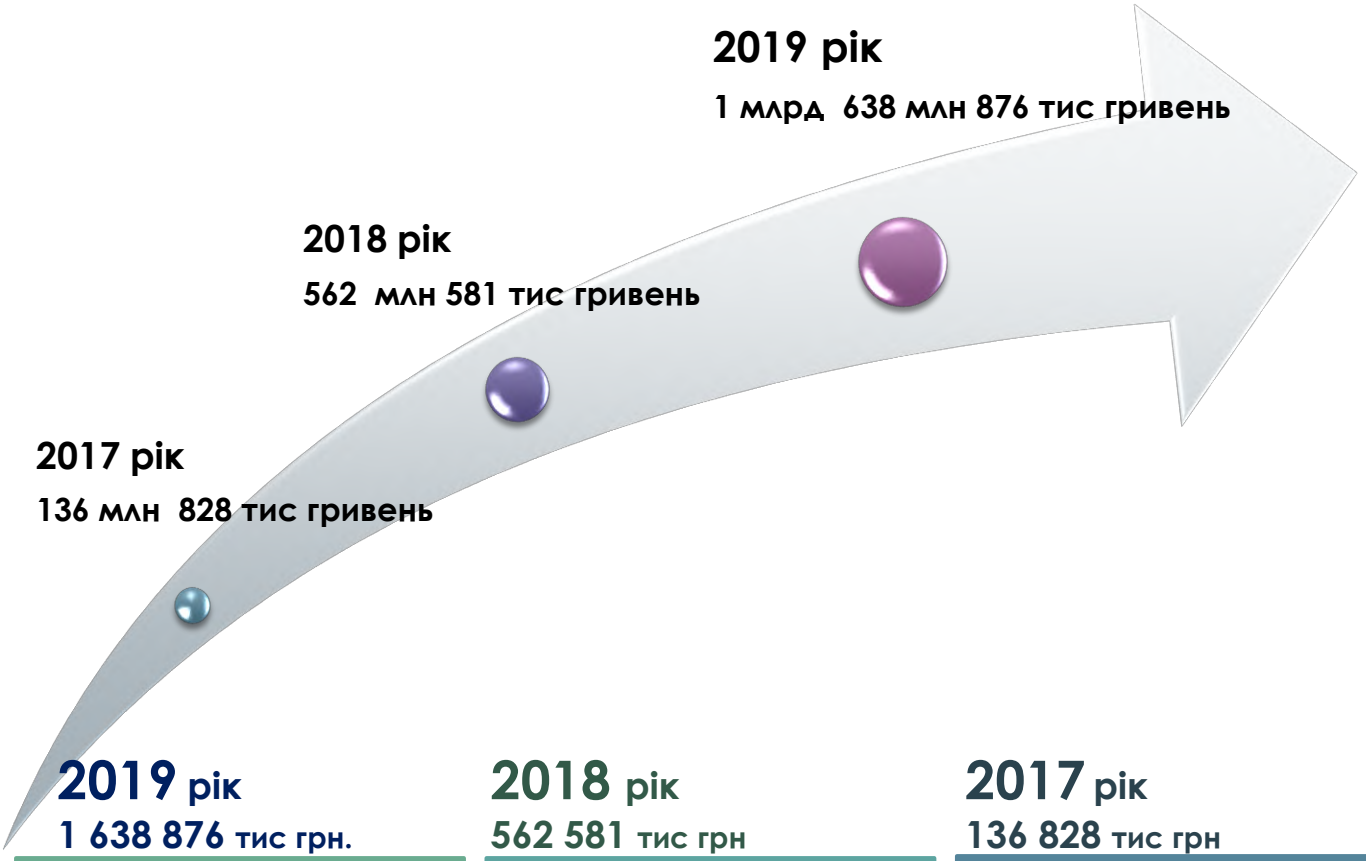
ДОХОДИ

За підсумками фінансово-господарської діяльності 2019 року загальний обсяг доходів Державної іпотечної установи становить 1 млрд. 638 млн. 876 тисячі гривень, що майже в 3 рази перевищує обсяг доходів нарахованих за результатами фінансово-господарської діяльності за 2018 рік (562 млн. 581 тис. гривень). Таке суттєве зростання доходів обумовлено підвищенням ліквідності ДІУ у грудні 2018 року шляхом поповнення статутного капіталу (1,6 млрд гривень) та активною реалізацією програми фінансового лізингу житла.

У складі доходів ДІУ 2019 р. відображено:
- процентні та аналогічні доходи (344,811 млн. грн.)
- дохід від розформування резерву під знецінення кредитів (186,22 млн. грн.)
- інші доходи (1 107,845 млн. грн.)

Процентні та аналогічні доходи включають в себе доходи ДІУ, які формуються за рахунок нарахованих відсотків за кредитами, фінансовим лізингом, цінними паперами та залишками коштів на рахунках в банківських установах, відповідно до умов договорів та дохід від операцій дисконтування облігацій.

Динаміка зростання доходів ДІУ (2017-2019рр)



2019 рік
1 638 876 тис грн.

- **344 811 тис грн** - процентні та аналогічні доходи
- **186 220 тис грн** -дохід від розформування резерву під знецінення кредитів
- **1 107 845 тис грн** - інші доходи

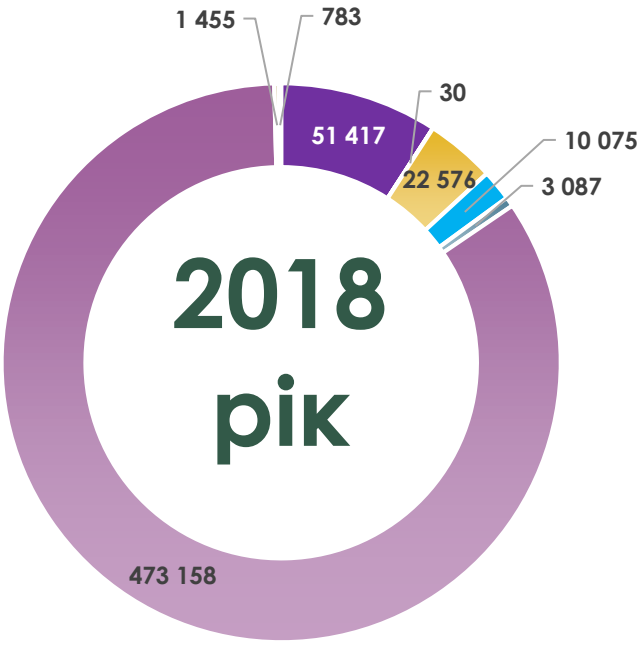
2018 рік
562 581 тис грн

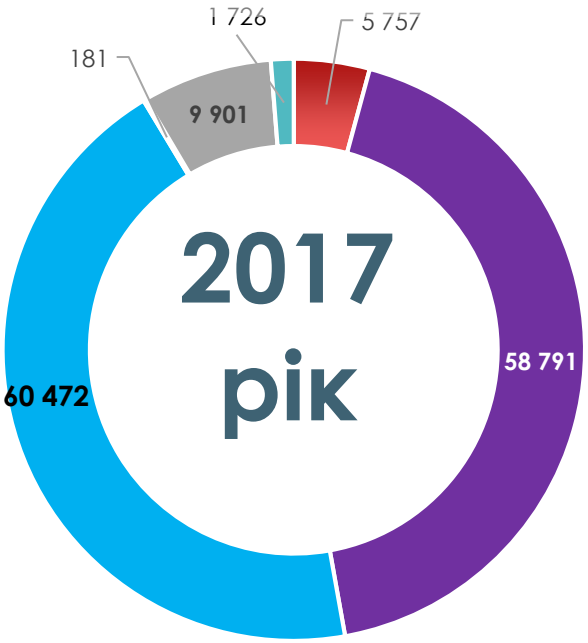
- **87 185 тис грн** - процентні та аналогічні доходи
- **473 158 тис грн** - дохід від розформування резерву під знецінення кредитів
- **2 238 тис грн** - інші доходи

2017 рік
136 828 тис грн

- **125 201тис грн** - процентні та аналогічні доходи
- **11 627 тис грн** - інші доходи

2019 рік
315
421
35 483
11 439
1 205
148 672
120 817
28 400
186 220
1 105 904
проценти за кредитами фізособам
проценти за фінансовим лізингом
проценти за державними цінними паперами
проценти за строковими депозитами
проценти за залишками на поточних рахунках
Резерв під знецінення кредитів
дохід від передачі майна (квартир) у фінансовий лізинг)
дохід від реалізаціх необоротних активів
штрафи та пені
дохід від дисконтування
інші


2018 рік
1 455
783
30
51 417
10 075
22 576
3 087
473 158


2017 рік
1 726
5 757
181
9 901
58 791
60 472

Витрати ДІУ

Загальний обсяг витрат ДІУ за 2017-2019 роки становить:

2019 рік

1 637 812 тис грн

- **1 105 902 тис грн** - собівартість нерухомості переданої у фінлізинг
- **466 021 тис грн** - процентні та аналогічні витрати (в т.ч. купон)
- **45 276 тис грн** - витрати на персонал
- **629 тис грн** - амортизація основних засобів
- **2 488 тис грн** - амортизація нематеріальних активів *(в т.ч. активу з права користування)*
- **1 504 тис грн** - витрати з податку на прибуток
- **15 992 тис грн** - інші витрати

2018 рік

560 709 тис грн

- **520 728 тис грн** - процентні та аналогічні витрати (в т.ч. купон)
- **24 466 тис грн** - витрати на персонал
- **392 тис грн** - амортизація основних засобів
- **264 тис грн** - амортизація нематеріальних активів
- **423 тис грн** - витрати з податку на прибуток
- **14 436 тис грн** - інші витрати

2017 рік

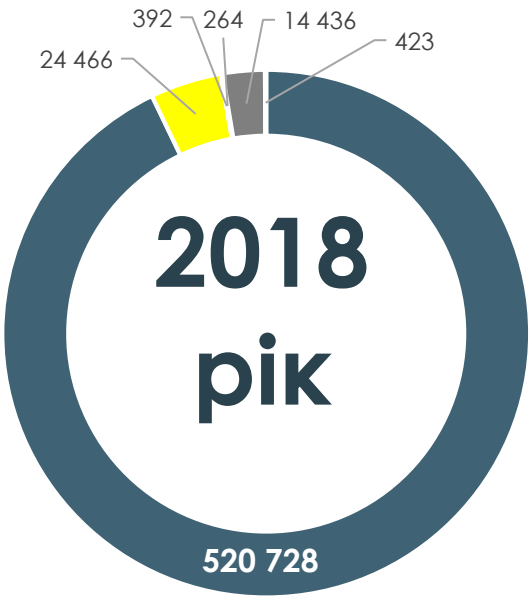
938 317 тис грн

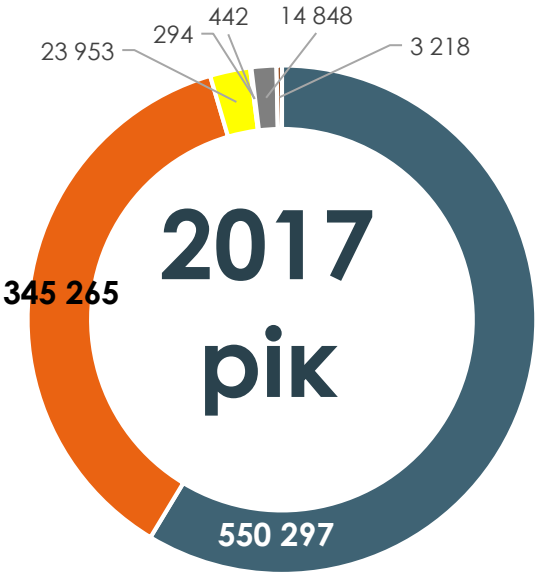
- **345 265 тис грн** - резерв під знецінення кредитів
- **550 297 тис грн** - процентні та аналогічні витрати (в т.ч. купон)
- **23 953 тис грн** - витрати на персонал
- **442 тис грн** - амортизація основних засобів
- **294 тис грн** - амортизація нематеріальних активів
- **3 218 тис грн** - витрати з податку на прибуток
- **14 848 тис грн** - інші витрати

На відміну від попередніх звітних періодів (2017-2018рр.), головною складовою витрат 2019 року стали витрати з собівартості нерухомості переданої у фінансовий лізинг (67,5%), це пов'язане з активною реалізацією нової програми ДІУ «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу». 28,4 % витрат ДІУ за підсумками 2019 року складають фінансові витрати, до складу яких включено витрати по обслуговуванню цінних паперів, випущених ДІУ. У 2018 році ця стаття витрат складала 92,9% загального обсягу витрат ДІУ, а у 2017 році – 58,7%. Витрати на персонал складають лише 2,76% загального обсягу витрат ДІУ за 2019 рік (4,36% - за 2018 рік). Решта 1,34% загального обсягу витрат ДІУ за 2019 рік складають витрати по амортизації, податку на прибуток та інші адміністративні та операційні витрати Державної іпотечної установи.

Структура витрат ДІУ за 2017-2019 рр. наведена нище.

15 992
1 504
466 021
2019 рік
45 276
629
2 488
1 105 902
Процентні та аналогічні витрати (в т.ч. купон)
Резерв під знецінення кредитів
Витрати на персонал
Амортизація основних засобів
Амортизація нематеріальних активів
собівартість нерухомості переданої у фінансовий лізинг
інші витрати
Витрати з податку на прибуток


392
264
14 436
423
24 466
2018 рік
520 728


442
14 848
294
23 953
3 218
345 265
2017 рік
550 297

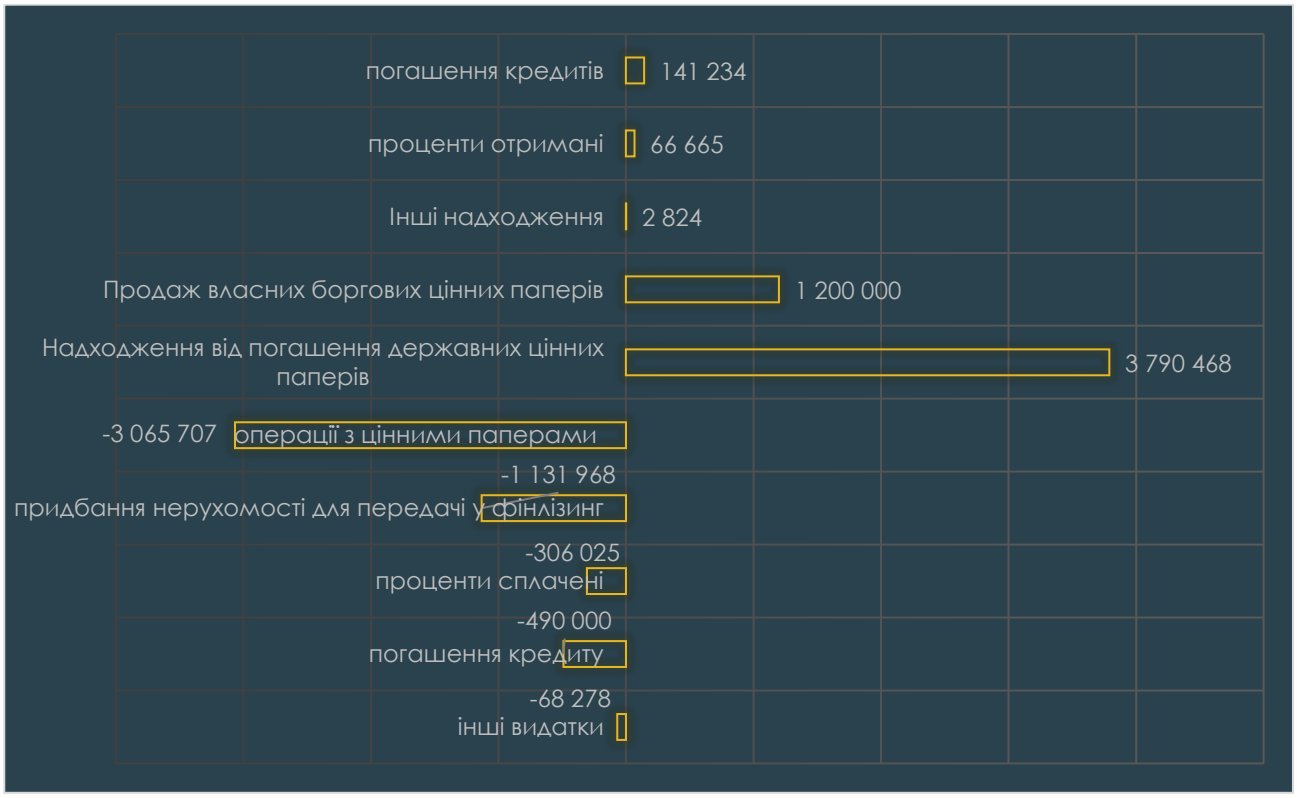
Фінансові результати діяльності

Грошові потоки 2019

Загальний обсяг грошових надходжень за 2019 рік склав 5 млрд. 201 млн 191 тисяча гривень, в тому числі 96% загального обсягу грошових надходжень 2019 року належить надходженням від операцій з державними цінними паперами та власними цінними паперами ДІУ (4,99 млрд грн). Надходження від погашення заборгованості за виданими кредитами та договорами фінансового лізингу складають лише 4% загального обсягу грошових надходжень 2019 року (208 млн гривень).

Загальний обсяг видатків у 2019 році склав 5 млрд 61 млн 977 млн гривень. Головною складовою (76,3%) видатків ДІУ у 2019 році були операції з цінними паперами та виконанням власних зобов'язань ДІУ (3 млрд 861 млн 732 тис гривень). 22,36% загального обсягу видатків складають видатки на придбання нерухомості з метою її подальшої передачі у фінансовий лізинг (1 млрд 132 млн гривень). Решта 1,34% загального обсягу видатків складають видатки на сплату податків, зборів та інших обов'язкових платежів до бюджетів всіх рівнів, платежі працівникам, видатки на капітальні вкладення та інші платежі.

Враховуючи залишок грошових коштів на початок 2019 року в розмірі 6 млн 216 тисяч гривень та загальні обсяги надходжень та видатків здійснені Установою протягом 2019 року, залишок грошових коштів на кінець звітного періоду становить 145 млн 430 тисяча гривень.



Структура активів ДІУ

Головною складовою активів ДІУ станом на кінець звітного періоду є портфель нерухомості переданої Державною іпотечною установою у фінансовий лізинг за програмою «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», який складає 86% загального обсягу балансової вартості кредитів ДІУ станом на 31.12.2019. Загалом кредити складають 85% активів ДІУ, тоді як станом на кінець 2018 року частка кредитів у складі активів Державної іпотечної установи складала лише 11%. Грошові кошти, які є найбільш ліквідним активом складають 10% активів. Решта 5% активів припадає на дебіторську заборгованість та необоротні матеріальні активи.

Розмір активів Державної іпотечної установи за 2019 рік зменшився на 380,8 млн гривень, у зв'язку з погашенням зобов'язань Державної іпотечної установи протягом звітного періоду.

АКТИВИ	2019	2018	2017
Грошові кошти та їх еквіваленти	143 976	6 154	251 818
Кредити	1 229 298	198 893	430 895
Державні цінні папери	-	1 603 705	-
Інші активи	54 159	16 528	6 288
Нематеріальні активи *(в т. ч. актив з права користування)*	12 573	54	257
Основні засоби	5 699	1 089	546
Відстрочені податкові активи	-	44	-
Всього	**1 445 705**	**1 826 467**	**689 804**

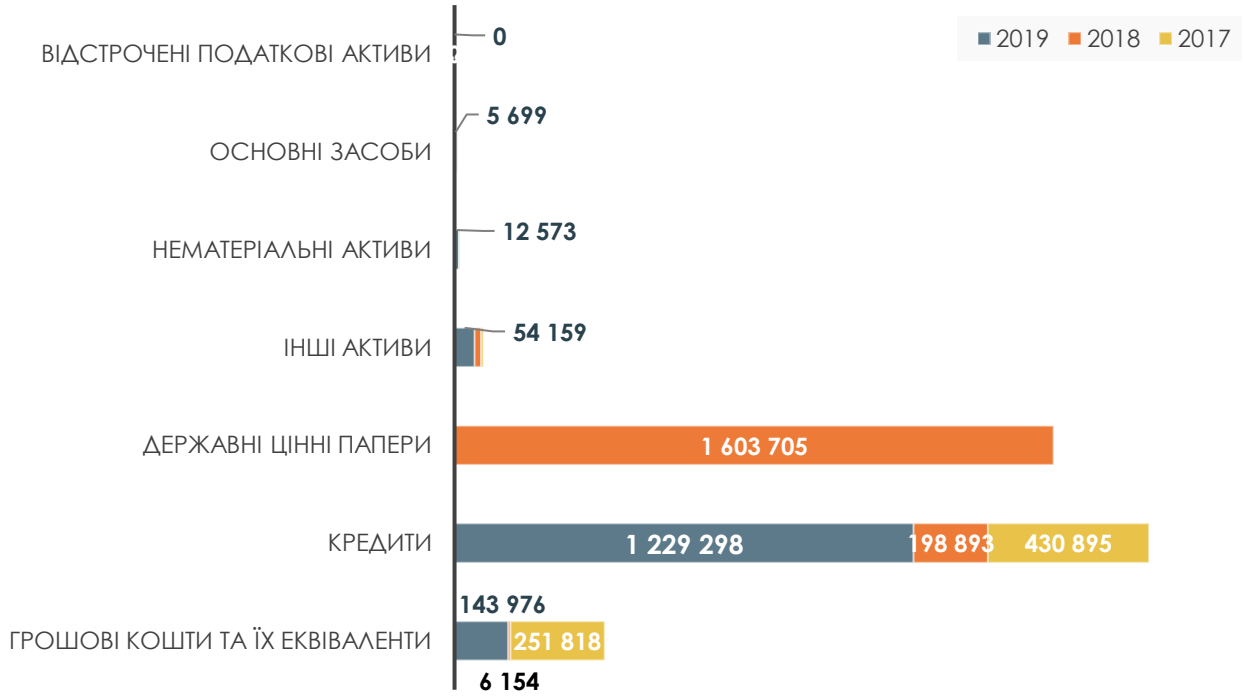


Рисунок . Зміна структури активів Державної іпотечної установи протягом 2017-2019 років (тис грн)

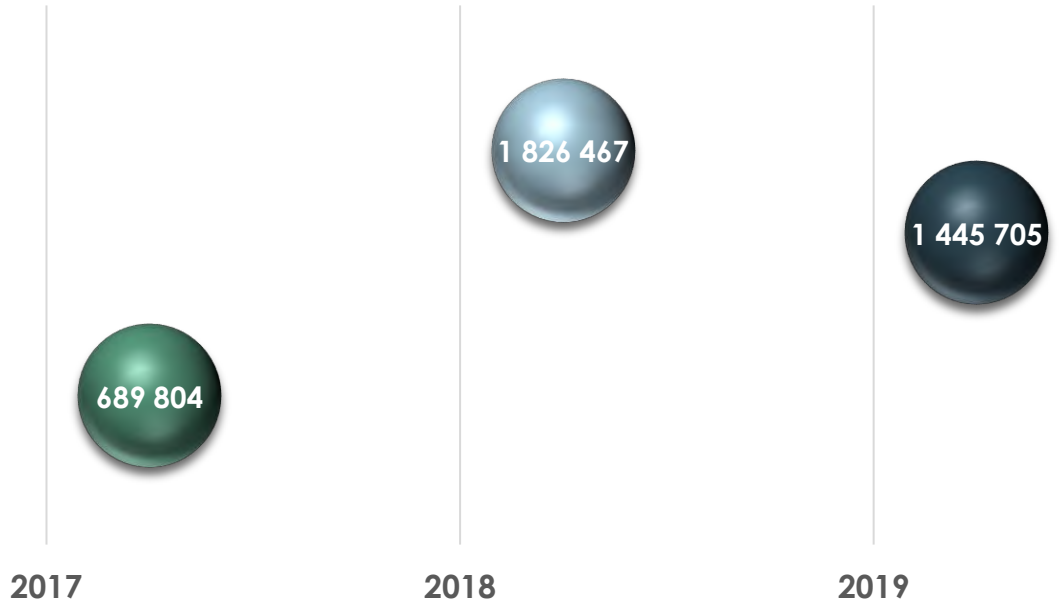


Рисунок . Динаміка зміни розміру активів Державної іпотечної установи протягом 2017-2019 років (тис грн)

Структура зобов'язань ДІУ

Балансова вартість зобов'язань Державної іпотечної установи станом на 31.12.2019 року становить 3 779 465 тис гривень, що на 381 млн гривень менше ніж обсяг зобов'язань станом на 31.12.2018 року та на 844,6 млн гривень менше ніж станом на 31.12.2017 року. В структурі зобов'язань ДІУ станом на кінець звітного періоду 99% складають зобов'язання Державної іпотечної установи по обслуговуванню випущених власних облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій.

(тис грн)

	2019	2018	2017
Випущені боргові цінні папери	3 742 578	3 649 567	4 599 100
Орендні зобов'язання	12 491	-	-
Кредити банків		490 000	
Інші зобов'язання	23 642	20 961	24 916
Відстрочені податкові зобов'язання	754		36
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ДІУ	**3 779 465**	**4 160 528**	**4 624 052**

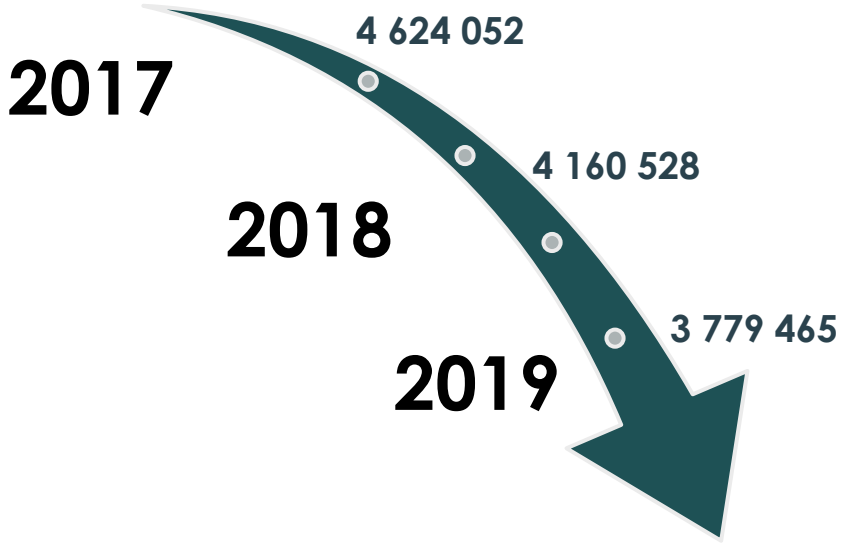


Рисунок . Динаміка зміни обсягу зобов'язань ДІУ 2017-2019рр. (тис грн)

Цінні папери, випущені ДІУ

З метою диверсифікації джерел фінансування програм ДІУ та зменшення навантаження на Державний Бюджет, Державна іпотечна установа здійснює емісію власних цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії.

Починаючи з 2006 року Державною іпотечною установою було випущено облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій на загальну номінальну вартість 11,2 млрд. гривень, з них 7 млрд. гривень уже погашено в повному обсязі.

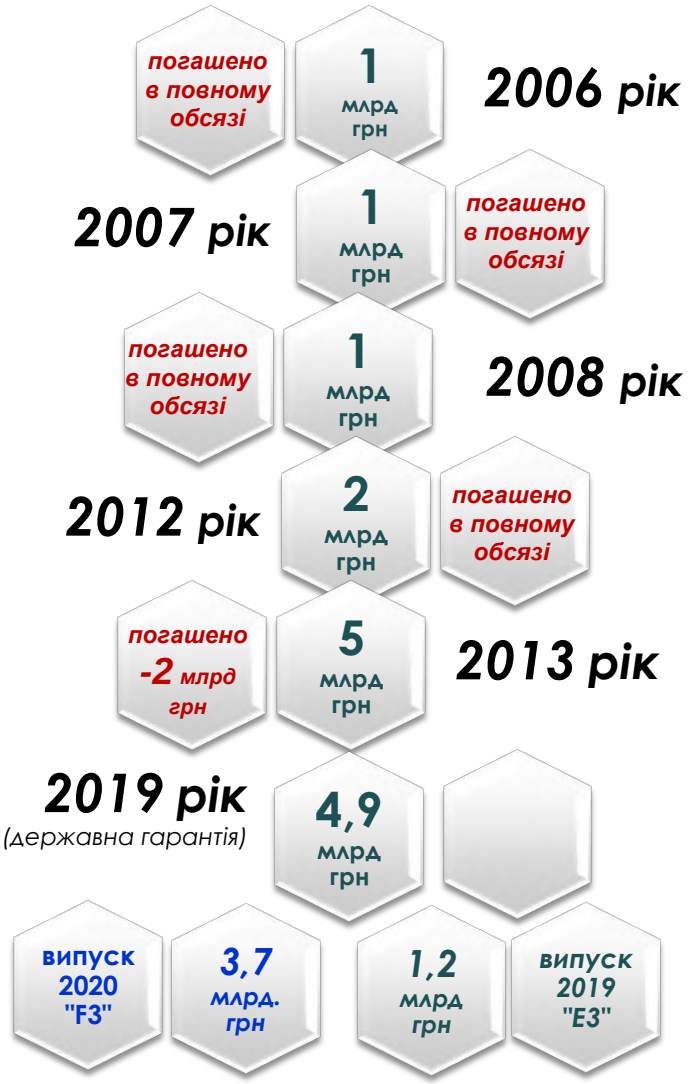


Рисунок Обсяги випущених ДІУ облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії

Облігації 2006 року випуску

У 2006 році відповідно до статті 15 Закону України «Про Державний бюджет на 2006 рік» установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями. Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн., в кількості 10 000 штук з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серій "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J". Номінальна вартість однієї облігації кожної серії - 100 000 (сто тисяч) гривень.

Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн. з терміном обігу 5 років та були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облігацій здійснювався по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ВАТ "Національний депозитарій України".

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступили кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Облігаціям було надано додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 19 грудня 2006 року. Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 15 Закону України "Про Державний бюджет України на 2006 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 року "Питання надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи".

У 2011 році Державна іпотечна установа здійснили погашення облігацій 2006 року випуску.

Облігації 2007 року випуску

У 2007 році відповідно до статті 14 Закону України «Про Державний бюджет на 2007 рік» установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями. Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн. в кількості 10 000 штук за 15-ма серіями:

- на 800 млн. грн., іменні відсоткові облігації з терміном обігу 5 років, серій "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", в кількості 8 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 30 листопада 2007 року № 28000-04/194 (далі – Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 14 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік» та п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 4 квітня 2007 року № 607 «Про надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи»
- на 200 млн. грн., іменні відсоткові облігації з терміном обігу 7 років, серій "V", "W", "X", "Y" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 30 листопада 2007 року № 28000-04/194 (далі – Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 14 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік» та п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 4 квітня 2007 року № 607 «Про надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи».

Облігації були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення

послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облігацій здійснювався по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ПАТ "Національний депозитарій України".
Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по ним були кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.
У грудні 2012 року Державна іпотечна установа здійснила погашення облігацій зі строком обігу 5 років, а в грудні 2014 року відбулось погашення облігацій зі строком обігу 7 років.

Облігації 2008 року випуску

Відповідно до статті 13 Закону України "Про Державний бюджет України на 2008 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями.
Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн.:
- на 800 млн. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серій "Z", "A1", "B1", "C1", "D1", "E1", "F1", "G1", "H1", "I1", "J1", "K1", "L1", "M1", "N1", "O1", "P1", "Q1", "R1", "S1", "T1", "U1", "V1", "W1", "X1", "Y1", "Z1", "A2", "B2", "C2", "D2", "E2", "F2", "G2", "H2", "I2", "J2", "K2", "L2", "M2" в кількості 8 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 №28020-02/151;
- на загальну номінальну вартість 200 млн. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облігації серій "N2", "O2", "P2", "Q2", "R2", "S2", "T2", "U2", "V2", "W2" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 №28020-02/151.

Облігації були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облігацій здійснюється по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ПАТ "Національний депозитарій України".
Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступили кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.
Забезпеченням облігацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.
На початку 2014 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облігацій зі строком обігу 5 років, а на початку 2016 року відбулось погашення облігацій зі строком обігу 7 років.

Облігації 2012 року випуску

Відповідно до статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2012 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями.
Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн.:
- на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серії «X2», в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 № 15010-03/119
- на загальну суму 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облігації серії «Y2» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 № 15010-03/119.

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них були кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.
Забезпеченням облігацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.
04.12.2017 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облігацій зі строком обігу 5 років (серії «X2») на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., а в грудні 2019 року відбулось погашення облігацій зі строком обігу 7 років (серії «Y2») на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн.

Облігації 2013 року випуску

Відповідно до статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями.
Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 5,0 млрд. грн.:
- на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серії «A3», «Z2» в кількості 20 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 №15010-03/128;
- на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облігації серії «B3», «C3», в кількості 20 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 №15010-03/128.
- на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «D3» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.20013 №15010-03/128.
Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступають кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Забезпеченням облігацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.
21.11.2018 та 12.12.2018 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облігацій зі строком обігу 5 років (серії «Z2» та «A3»). В 2020 році відбудеться погашення облігацій зі строком обігу 7 років (серії «B3» та «C3»), а в грудні 2023 року відбудеться погашення облігацій зі строком обігу 10 років (серії «D3»).

Облігації 2019 року випуску

11 грудня 2019 року, відповідно до статті 6 закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями ДІУ серії «E3».
Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,2 млрд. грн. з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «E3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11.12.2019 №13010-05/227(постанова КМУ №961 від 27.11.2019).
Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступають кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Забезпеченням облігацій, є ліквідні та прибуткові активи, що обліковуються на балансі ДІУ. Погашення облігацій серії «E3» відбудеться 03.12.2029 року.
28 грудня 2019 року відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови КМУ

№ 1117 від 18.12.2019 року "Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи" Кабінетом Міністрів України ДІУ була видана Державна гарантія №13010-05/286 за облігаціями серії «F3» на загальну номінальну вартість 3,7 мільярди гривень.

Облігації були випущені в січні 2020 року на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. грн. з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 37 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. гривень кожна. Початок розміщення, відповідно до Рішення про емісію Облігацій – 20.01.2020р.

Таким чином, станом на 31.12.2019 року **загальна сума випущених ДІУ облігацій** з додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій, враховуючи облігації – 2006, 2007, 2008, 2012, 2013 та 2019 років становить **11,2 млрд. гривень.** З них, станом на 31.12.2019 року загальна сума зобов'язань за випущеними ДІУ облігаціями становить 3 993,4 млн. грн.

Поточна кредиторська заборгованість ДІУ за розміщеними цінними паперами станом на 31.12.2019 року становить 2,0млрд. гривень або 50% загального розміру зобов'язань за розміщеними цінними паперами ДІУ. До складу поточної кредиторської заборгованості за розміщеними цінними паперами ДІУ відноситься зобов'язання з погашення облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2013 року:

- серії «B3» - 18.11.2020 року (1,0 млрд грн);
- серії «C3» - 15.12.2020 року (1,0 млрд грн).

Станом на початок 2019 року загальна сума зобов'язань за випущеними ДІУ облігаціями становить 3 793,4 млн. грн. Протягом 2019 року Державна іпотечна установа здійснила випуск облігацій серії «E3» із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року на загальну номінальну вартість 1,2 млрд. гривень та в грудні 2019 року було здійснено погашення облігацій серії «Y2» із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2012 року на загальну номінальну вартість 1,0 млрд гривень.

Державна іпотечна установа також має досвід випуску звичайних іпотечних облігацій. Зокрема ДІУ здійснила 2 випуски:

Іпотечні облігації Державної іпотечної установи 2008 року випуску.

Згідно Закону України «Про іпотечні облігації» у 2008 році Державна іпотечна установа здійснила випуск звичайних іпотечних облігацій, що забезпечені іпотечними активами на загальну номінальну вартість 200 млн. грн., зі строком обігу 3 роки. В серпні 2011 року відбулося погашення звичайних іпотечних облігацій.

Іпотечні облігації Державної іпотечної установи 2012 року випуску.

Згідно Закону України «Про іпотечні облігації» у 2008 році Державна іпотечна установа здійснила випуск звичайних іпотечних облігацій, що забезпечені іпотечними активами на загальну номінальну вартість 500 млн. грн., зі строком обігу 3 роки.

Інформація про систему управління ризиками в Установі та її ключові характеристики

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

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

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

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

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

Система управління ризиками базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає такі етапи:

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

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

Кредитний ризик - це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання виконати умови будь-якої фінансової угоди із Установою або в інший спосіб виконати взяті на себе зобов'язання. Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента або позичальника. Він виникає кожного разу, коли Установа надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов угод незалежно від того, де відображається операція – на балансі чи поза балансом.

Установа виділяє для себе наступні види кредитних ризиків:

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

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

Заходи з управління індивідуальним кредитним ризиком включають:

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

- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- установлення додаткового контролю фінансового стану кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу.

Заходи з управління портфельним кредитним ризиком включають:

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

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

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

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

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

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

Під час здійснення рефінансування іпотечних кредиторів, Установа у якості

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

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

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

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

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

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

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

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

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

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

Установа поділяє ринкові ризики на два головних компоненти:

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

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

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

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

Заходи з управління ринковими ризиками включають:

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

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

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

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

Операційні ризики поділено на:

- внутрішні;
- зовнішні.

Внутрішні, це:

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

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

Зовнішні, це:

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

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

Основні заходи з управління операційними ризиками містять:

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

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

Методи оцінки ризику визначають три основні компоненти ризику:

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

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

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

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

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

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

повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи Установи.

До процесу управління ризиками залучені:

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

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

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

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Основні заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

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

Основні заходи з управління ризиком репутації становлять:

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

Робота з проблемною заборгованістю

В Установі створена та ефективно працює система щодо погашення простроченої заборгованості за кредитними договорами.

Елементами такої системи є:

- комітет з питань проблемних боргів;
- департамент активних операцій;
- департамент правового та адміністративного забезпечення;
- управління по роботі з проблемними боргами.

Комітет з питань проблемних боргів є постійно діючим колегіальним органом, який створено з метою визначення шляхів та засобів врегулювання проблемної кредитної заборгованості юридичних та фізичних осіб перед Установою. В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

Департамент активних операцій здійснює контроль за погашенням позичальниками заборгованості відповідно до умов кредитних договорів і, при виникненні прострочення, проводить первинну роботу з боржниками щодо її погашення. У випадку коли є ознаки того, що прострочена заборгованість є проблемною, питання щодо визначення шляхів та засобів врегулювання такої заборгованості виноситься на розгляд Комітету з питань проблемних боргів.

Якщо прострочена заборгованість рішенням Комітету визнана проблемною, Департамент активних операцій передає кредитну справу позичальника до Управління по роботі з проблемними боргами для здійснення заходів щодо погашення боргу. Основним завданням Управління по роботі з проблемними боргами є здійснення заходів для погашення заборгованості, що визнана проблемною. В межах своїх повноважень Управління по роботі з проблемними боргами виконує такі функції:

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

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

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

ВИЗНАЧЕННЯ СУТТЄВИХ ТЕМ ЗГІДНО СТАНДАРТУ GRI ТАБЛИЦЯ ПОКАЗНИКІВ ЗВІТНОСТІ GRI

Стандарти GRI	Елемент розкриття	Сторінка у звіті	Посилання та коментарі
GRI 102: Загальні елементи розкриття 2016	102-1 Назва організації	14	Державна іпотечна установа, скорочено - ДІУ англійською мовою: повна – State Mortgage Institution, скорочено - SMI
	102-2 Сфера діяльності, бренди, продукція та послуги	14,36	фінансові послуги, крім страхування та пенсійного забезпечення
	102-3 Розташування головного управління	14	01133,м.Київ, бульвар Лесі Українки, 34 офіс 201 тел.: +38 (044) 207-14-14
	102-4 Розташування операційних підрозділів	14	01133,м.Київ, бульвар Лесі Українки, 34 офіс 201
	102-5 Характер власності та організаційно-правова форма	14	425 Державна організація (Установа, Заклад)
	102-6 Ринки, на яких працює організація	14,36	фінансовий ринок (ринок іпотечного кредитування та фінансового лізингу нерухомості житлового призначення, ринок цінних паперів)
	102-7 Масштаб організації	14,17,36	структура власності (100% державна)
	102-8 Інформація щодо співробітників та інших працівників	17,24	Організаційна структура. Усі дані щодо чисельності та розподілу персоналу отримані на основі даних системи обліку персоналу Державної іпотечної установи
	102-9 Ланцюг постачання	36	Діяльність Державної іпотечної установи
	102-10 Суттєві зміни розміру організації та її ланцюга постачання	14,36,56	Державна іпотечна установа Діяльність Державної іпотечної установи Цінні папери, випущені ДІУ
	102-11 Підхід або принцип попередження	61	Інформація про систему управління ризиками в Установі та її ключові характеристики. Державна іпотечна установа під час здійснення операційної діяльності, а також оперативного та стратегічного планування керується принципом запобігання.
	102-12 Зовнішні ініціативи	3,5	Звернення т. в. о голови правління Інвестиційний проект "Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу" (зовнішні запозичення)
	102-13 Членство в асоціаціях	14	Не має
	102-14 Заява керівництва	5	Звернення т. в. о голови правління
	102-15 Ключові впливи, ризики та можливості	12	Програма розвитку Державної іпотечної установи
	102-16 Цінності, принципи, стандарти та норми поведінки	9	Державна іпотечна установа. Місія. Цінності. Стратегічні цілі

	102-18 Структура управління	17	Управління Державною іпотечною установою
	102-40 Перелік зацікавлених сторін	36	Діяльність Державної іпотечної установи
	102-41 Колективні договори	25	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи
	102-42 Ідентифікація та вибір зацікавлених сторін	36	Діяльність Державної іпотечної установи
	102-43 Підхід до залучення зацікавлених сторін	36	Діяльність Державної іпотечної установи
	102-44 Ключові теми та важливі фактори, що розглядаються	36	Діяльність Державної іпотечної установи
	102-45 Об'єкти вказані у консолідованій фінансовій звітності	14	Державна іпотечна установа
	102-46 Визначення меж вмісту та тем звіту	36	Визначення суттєвих тем згідно стандарту GRI
	102-47 Перелік суттєвих тем	36	Визначення суттєвих тем згідно стандарту GRI
	102-48 Коригування інформації		Коригування несуттєві
	102-49 Зміни в звітності		Змін за звітний період не відбулось. Результати діяльності Державної іпотечної установи
	102-50 Звітний період		Звітний період: 2019 рік (з 01.01.2019 по 31.12.2019)
	102-51 Дата публікації попереднього звіту		08.04.2019
	102-52 Цикл звітності		Підготовка звітів за GRI Standards передбачає річний цикл
	102-53 Контакти для запитань щодо звіту		Контакти: *38 (044) 207-14-14 – факс* *+38(044)207-14-13* *office@ipoteka.gov.ua*
	102-54 Заява щодо звітності відповідно до Стандарту GRI		Цей звіт підготовлений відповідно до Стандартів Глобальної ініціативи щодо звітності: Базовий варіант
	102-55 Зміст елементів звітності за Стандартом GRI		Визначення суттєвих тем згідно стандарту GRI
	102-56 Зовнішнє підтвердження		Зовнішнє завірення звіту не проводилось
СПЕЦІАЛЬНІ ПОКАЗНИКИ РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ			
GRI 200 Економічні стандарти			
ЕКОНОМІЧНА РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ			
GRI 103: Управлінський підхід 2016	103-1 Пояснення суттєвої теми та її меж	17	Управління Державною іпотечною установою
	103-2 Управлінський підхід та його межі	17	Управління Державною іпотечною установою
	103-3 Оцінка управлінського підходу	17	Управління Державною іпотечною установою
GRI 201: Економічна результативність 2016	201-1 Створена і розподілена економічна цінність	47	Результати діяльності Державної іпотечної установи

	201-4 Фінансова допомога, отримана від держави		Державна іпотечна установа не отримувала фінансової допомоги від держави у звітному періоді
НЕПРЯМИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ ВПЛИВ			
GRI 103: Управлінський підхід 2016	103-1 Пояснення суттєвої теми та її меж	17	Управління Державною іпотечною установою
	103-2 Управлінський підхід та його межі	17	Управління Державною іпотечною установою
	103-3 Оцінка управлінського підходу	17	Управління Державною іпотечною установою
GRI 203: Непрямий економічний вплив 2016	203-2 Значні непрямі економічні наслідки	36	Діяльність Державної іпотечної установи
ПРАКТИКИ ЗАКУПІВЕЛЬ			
GRI 103: Управлінський підхід 2016	103-1 Пояснення суттєвої теми та її меж	17	Управління Державною іпотечною установою
	103-2 Управлінський підхід та його межі	17	Управління Державною іпотечною установою
	103-3 Оцінка управлінського підходу	17	Управління Державною іпотечною установою
GRI 204: Практики закупівель 2016	204-1 Частка витрат на місцевих постачальників	30	Публічні закупівлі
Протидія корупції			
GRI 103: Управлінський підхід 2016	103-1 Пояснення суттєвих тем та їх меж	28,30	Заходи запобігання корупції Публічні закупівлі
	103-2 Управлінський підхід та його межі	28,30	Установа реалізує підхід нульової толерантності до корупції;
	103-3 Оцінка управлінського підходу	28	Заходи запобігання корупції
GRI 205: Протидія корупції 2016	205-1 Оцінка корупційних ризиків діяльності компанії	28	Заходи запобігання корупції
	205-2 Впровадження антикорупційних політик та процедур, навчання персоналу	26,28,30	Заходи запобігання корупції Публічні закупівлі Навчання та освіта персоналу
	205-3 Підтверджені випадки корупції та вжиті заходи		Не зафіксовано випадків корупції
Корпоративна соціальна відповідальність, вплив на довкілля			
GRI 103: Управлінський підхід 2016	103-1 Пояснення суттєвої теми та її меж	25,29	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи. Екологічні аспекти
	103-2 Управлінський підхід та його межі	25,29	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи. Екологічні аспекти
	103-3 Оцінка управлінського підходу	25,29	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи. Екологічні аспекти
GRI 403: Здоров'я і безпека на робочому місці 2018	403-1 Система управління охороною праці та безпекою праці	27	Охорона праці та безпека
	403-5 Навчання працівників з питань охорони праці та безпеки	26,27	Охорона праці та безпека. Навчання та освіта персоналу

Розвиток та управління персоналом			
GRI 103: Управлінський підхід 2016	103-1 Пояснення суттєвої теми та її меж	17,24,25,26	Управлінський підхід суттєвої теми «Розвиток та управління персоналом» охоплює питання зайнятості та рівних можливостей і розкривається за елементами розкриття
	103-2 Управлінський підхід та його межі	25	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи
	103-3 Оцінка управлінського підходу	17,24,25	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи
GRI 404: Навчання і освіта 2016	404-2 Програми розвитку навичок співробітників і програми допомоги під час перехідного періоду	26	Навчання та освіта персоналу
GRI 401: Зайнятість 2016	401-1 Нові співробітники та зміни кількості	25	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи
GRI 402: Взаємовідносини працівників і керівництва 2016	402-1 Мінімальний період повідомлення про зміни в діяльності організації		Згідно чинного законодавства України такий період становить 2 місяці.
GRI 405: Різноманітність та рівні можливості 2016	405-1 Гендерне та інше представлення персоналу в керівних органах та серед решти співробітників	25	Соціальні аспекти та кадрова політика Державної іпотечної установи
Ефективність основної діяльності			
GRI 103: Управлінський підхід 2016	103-1 Пояснення суттєвої теми та її меж	47	Результати діяльності Державної іпотечної установи
	103-2 Управлінський підхід та його межі	47	Результати діяльності Державної іпотечної установи
	103-3 Оцінка управлінського підходу	47	Результати діяльності Державної іпотечної установи

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік,
що закінчився 31 грудня 2019 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗМІСТ

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН....93
ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД....94
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ....95
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ....96
1. Інформація про Установу....97
2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність....99
3. Облікова політика....103
3.1. Основа складання фінансової звітності....103
3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення....103
3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз`яснень....115
4. Процентні та аналогічні доходи....118
5. Процентні та аналогічні витрати....118
6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів....118
7. Інші доходи....118
8. Витрати на персонал....119
9. Інші витрати....119
10. Податок на прибуток....120
11. Грошові кошти та їх еквіваленти....121
12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету....121
13. Кредити....121
14. Державні цінні папери....122
15. Інші активи....122
16. Нематеріальні активи....124
17. Основні засоби....125
18. Актив з права користування....127
19. Випущені боргові цінні папери....128
20. Кредити банків....129
21. Заборгованість за орендним зобов'язанням....129
22. Інші зобов'язання....129
23. Випущений капітал та фонди....130
24. Справедлива вартість....132
25. Додаткова інформація про рух грошових коштів....132
26. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань....133
27. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди....134
27.1. Судові позови....134
27.2. Оренда....136
28. Розкриття інформації про пов'язані сторони....136
29. Управління ризиками....138
29.1. Введення....138
29.2. Кредитний ризик....138
29.3. Ризик ліквідності....141
29.4. Ринкові ризики....142
29.5. Операційні ризики....144
29.6. Юридичні ризики....145
29.7. Ризики репутації....145
30. Події після звітної дати....145

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
станом на 31 грудня 2019

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

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року

Т. в.о. Голови правління — В.П. Фролов

Головний бухгалтер — Л.О. Овчиннікова

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД
за 2019 рік

	Примітки	***2019***	***2018***
Процентні та аналогічні доходи	4	344 811	87 185
Процентні та аналогічні витрати	5	(466 021)	(520 728)
Резерв під знецінення кредитів	6	186 220	473 158
Інші доходи	7	1 107 845	2 238
Витрати на персонал	8	(45 276)	(24 466)
Амортизація основних засобів	17	(629)	(392)
Амортизація нематеріальних активів	16	(31)	(264)
Амортизація активу з права користування	18	(2 457)	-
Інші витрати	9	(1 121 894)	(14 436)
Прибуток до оподаткування		**2 568**	**2 295**
Витрати з податку на прибуток	10	(1 504)	(423)
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК		**1 064**	**1 872**
Дооцінка необоротних активів	**16, 17**	1 944	
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		**3 008**	**1 872**

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року

Т.в.о. Голови правління В.П. Фролов

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
за 2019 рік

	Примітки	*Статутний капітал*	*Капітал у дооцінках*	*Інші фонди*	*Вилучений капітал*	*Непокритий збиток*	*Разом*
1 січня 2018 року		**755 660**		**11 918**	**(51 608)**	**(4 650 218)**	**(3 934 248)**
Зареєстрований статутний капітал		1 600 000	-	-	-	-	**1 600 000**
Прибуток за звітний рік		-	-	-	-	1 872	1 872
Сукупний дохід за звітний рік		-	-	-	-	**1 872**	**1 872**
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	12, 28	-	-	-	-	(1 685)	(1 685)
31 грудня 2018 року		**2 355 660**		**11 918**	**(51 608)**	**(4 650 031)**	**(2 334 061)**
Зареєстрований статутний капітал		-	-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік		-	-	-	-	1 064	1064
Інший сукупний дохід	16,17,23	-	1 944	-	-	-	1 944
Сукупний дохід за звітний рік		-	**1 944**	-	-	**1064**	**3 008**
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	12, 28	-	-	-	-	**(2 707)**	**(2707)**
31 грудня 2019 року		**2 355 660**	**1 944**	**11 918**	**(51 608)**	**(4 651 674)**	**(2 333 760)**

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року

Т.в.о. Голови правління — В.П. Фролов

Головний бухгалтер — Л.О. Овчиннікова

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
за 2019 рік

	Примітки	***2019***	***2018***
Операційна діяльність			
Надання кредитів		-	-
Погашення кредитів		141 234	96 751
Проценти отримані		66 665	57 682
Платежі постачальникам		(1 148 148)	(8 820)
Платежі працівникам		(29 954)	(16 627)
Інші надходження	25	2 446	1 356
Відрахування ЄСВ		(6455)	(4 657)
Податки, збори		(8 995)	(21 737)
Інші платежі	25	(2 655)	(841)
Сплачений податок на прибуток		-	(4 129)
Чистий рух коштів від операційної діяльності		**(985 862)**	**98 978**
Інвестиційна діяльність			
Надходження від погашення державних цінних паперів		3 790 468	516 299
Витрачання на придбання державних цінних паперів		(2 065 707)	(2 097 668)
Надходження від продажу необоротних активів		378	-
Витрачання на придбання необоротних активів		(4 038)	(1 210)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		**1 721 101**	**(1 582 579)**
Фінансова діяльність			
Надходження до власного капіталу		-	1 600 000
Отримання кредиту		-	490 000
Погашення кредиту		(490 000)	-
Випуск власних боргових цінних паперів	19	1 200 000	999 966
Погашення власних боргових цінних паперів	19	(1000 000)	(1 497 600)
Проценти сплачені	19	(306 025)	(354 367)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		**(596 025)**	**1 237 999**
Чистий рух грошових коштів за звітний період		139 214	(245 602)
Залишок коштів на початок року	11	6 216	251 818
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	**11**	**145 430**	**6 216**

Затверджено до випуску та підписано 25 лютого 2020 року

Т.в.о. Голови правління В.П. Фролов

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова

Примітки, що додаються, є невід'ємною частиною цієї фінансової звітності.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

1. Інформація про Установу

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

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи» було призначено віднести цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи до сфери управління Міністерства фінансів України.

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

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

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

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

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

Установа не має дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених підрозділів.
Організаційно-правова форма: Установа є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).
Фактична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34, оф.201
Юридична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34, оф.201

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

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26 вересня 2017 року №3856 Установі була видана ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на надання послуг фінансового лізингу.

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

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

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

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

З огляду на зниження інфляційних ризиків та поліпшення інфляційних очікувань у 2019 році Правління НБУ двічі знижувало облікову ставку загалом на 100 б п. Прискорене зниження інфляційного тиску та незмінність балансу ризиків у 2019 році створили підстави для дещо швидшого пом'якшення монетарної політики у цьому році, ніж передбачав макроекономічний прогноз. Правління НБУ ухвалило рішення знизити облікову ставку до 13.5% з 13 грудня 2019 року.

Прогнозний сценарій передбачає подальше зниження облікової ставки до її нейтрального рівня 8% у номінальному вимірі в 2020-2021 рр. за умови стійкого зниження інфляції до цілі 5%. Найстрімкіше зниження ставки очікується протягом 2020 року разом з поверненням інфляції до цільового діапазону та поліпшенням інфляційних очікувань. Але поточний прогноз базується на дещо нижчій траєкторії ключової ставки в найближчі квартали порівняно з липневим, враховуючи більш суттєве її зниження у жовтні.

Також актуальними залишаються такі ризики:

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

Реалізація цих ризиків, як внутрішнього, так і зовнішнього походження, може погіршити курсові й інфляційні очікування та ускладнити доступ до міжнародних ринків капіталу в умовах необхідності здійснення пікових боргових виплат. У результаті зниження ключової ставки до 8% відбуватиметься повільніше, ніж це передбачено базовим сценарієм. Водночас є можливості і для швидшого зниження ставки. Це відбудеться у разі прискореної реалізації ключових внутрішніх реформ – як

тих, що передбачені меморандумом про взаємодію між урядом та Національним банком, так і судової реформи як необхідної передумови забезпечення верховенства права в Україні.
Послідовне пом'якшення монетарної політики НБУ сприятиме зменшенню вартості фінансових ресурсів та відновленню довгострокового кредитування. Адже для його розвитку важлива упевненість, що інфляція залишатиметься низькою та стабільною в майбутньому. Здешевлення кредитів для бізнесу дасть змогу компаніям активніше залучати позики для модернізації виробництва та нарощення випуску, що трансформуватиметься у подальше зростання ВВП. Наслідком здешевлення вартості ресурсів для домогосподарств буде відновлення привабливості іпотечного кредитування, що допоможе активізувати динаміку житлового будівництва. Крім того, в умовах низької та стабільної інфляції населення значно охочіше нестиме заощадження на депозити у банки, а також подовжуватиме терміни вкладень. Це вкрай важливо для банківської системи, оскільки поточна строкова структура вкладень є короткою.
Вплив прогресу в здійсненні реформ на макроекономічне середовище є комплексним і призведе до переходу економіки до нових рівноважних рівнів економічного росту, обмінного курсу, поточного рахунку. За таких умов інвестиції суттєво зростатимуть на тлі покращення бізнес-середовища, що згодом призведе до підвищення загальної продуктивності факторів виробництва (робочої сили та капіталу) і темпів потенційного зростання економіки. Але на початковому етапі споживчий попит зростатиме випереджаючими темпами на тлі підвищення заробітних плат, що тиснутиме на ціни в бік зростання. Суттєвий приплив інвестиційного капіталу зумовить зміцнення обмінного курсу гривні, обмежуючи інфляційний тиск. Зрештою значні обсяги інвестицій призведуть до розширення внутрішньої пропозиції, що також стримуватиме інфляційні процеси.

Індекс фінансового стресу (ІФС) майже рік перебуває на відносно низькому рівні. Однак після рішення суду першої інстанції стосовно націоналізації Приватбанку наприкінці квітня ІФС певний час зростав, зокрема через погіршення ліквідності банківського сектору. Корпоративний субіндекс за останнє півріччя теж незначно зріс – восени акції агрокомпаній дещо втрачали в ціні. Протилежний тренд мав субіндекс державних цінних паперів. Його значення протягом останнього року зменшилося, сигналізуючи про послаблення суверенних ризиків. Субіндекс валютного ринку відзначався підвищеною волатильністю, проте це не вплинуло на тренд ІФС.
Банківський сектор залишається у хорошому фінансовому стані. Банки високоприбуткові, рентабельність капіталу сектору є рекордною. Цього року відрахування до резервів будуть найнижчими за більш як десятиріччя. Низька вартість кредитного ризику зберігатиметься найближчими роками, адже макроекономічні умови сприятливі, боргове навантаження реального сектору прийнятне, а доходи домогосподарств стрімко зростають.
Для відновлення іпотечного кредитування потрібно вирішити кілька фундаментальних проблем первинного ринку нерухомості. Він є вкрай непрозорим, а домогосподарства-інвестори не мають дієвих механізмів захисту своїх прав. Оскільки цей ринок є соціально важливим, його регулювання має бути таким же жорстким, як і регулювання банківського сектору. Має бути забезпечено повну прозорість структур власності девелоперів, вони повинні нести відповідальність за невчасне виконання будівельних робіт. Без упорядкування первинного ринку житлової нерухомості відновлення іпотеки буде вкрай повільним попри очікуване зниження відсоткових ставок.
Ціни на ринку житлової нерухомості залишаються відносно стабільними – високий попит врівноважується значними обсягами житлового будівництва. Зростання доходів населення стимулює попит, а значна конкуренція змушує девелоперів утримувати ціни на нове житло попри зростання витрат. Обсяги іпотечного кредитування збільшуються, проте із дуже низької бази. Відтак іпотека на сьогодні не є фактором, що помітно впливає на роботу ринку. Крім високої вартості кредитів, існують й інші значимі проблеми ринку нерухомості, зокрема майже повна незахищеність фізичних осіб, що інвестують у житло на первинному ринку.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Обсяги будівництва нового житла відновлюються. За 2019 рік в Україні було введено в експлуатацію на 36.6% більше житла, ніж за аналогічний період попереднього року. Тим часом в місті Києві ріст був більш стрімким: +53.6% р/р. Такі тенденції зберігатимуться у найближчий перспективі, адже площа нового будівництва, на яке були отримані дозволи у Києві виросла в 2 рази р/р, в той час як в регіонах – навпаки: -3.3% р/р.
Кількість банків, що працюють з іпотекою – обмежена. Вивчення пропозицій забудовників, проведене НБУ, підтвердило обмеженість ринку іпотечного кредитування: девелопери пропонували вибір лише із семи банків. Жоден забудовник не пропонував більше двох банків. Максимальний термін кредитування за партнерськими програмами становить 20 років, а максимальна сума кредиту – 2 млн. грн. за першого внеску в діапазоні 20–60%. Вартість становить 19–20% річних, хоча пропонується і знижена на період до п'яти років. Загалом чисті гривневі кредити на будівництво та реконструкцію нерухомості зросли в жовтні 2019 року на 13.4% р/р, але обсяги кредитів залишаються незначними.

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні почався в 2003 році із прийняттям 5 червня 2003 року Закону України «Про іпотеку» №898-IV, який набув чинності з 1 січня 2004 року та яким було встановлено правову основу здійснення іпотечного кредитування в державі.
Концепцією розвитку національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 №559-р окрім іншого встановлено, що з огляду на міжнародний досвід найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні доцільно визначити дворівневу модель його функціонування, яка також передбачає наявність та створення іпотечної установи другого рівня. Відповідно вищезазначеної Концепції, іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність з рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям.
Бюджет Державної іпотечної установи (далі - ДІУ, Установа) на 2019 рік був затверджений 13 лютого 2019 року на засіданні наглядової ради (протокол №2).
В 2019 року Установа розпочала реалізацію програми "Забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" (постанова КМУ від 14.11.2018 №1201), яка показала свою ефективність та дієвість, а саме – більше тисячі українських сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 31.12.2019 року Установою вже придбано 1111 квартир на суму 1 132 млн. гривень, з них 1085 квартир на суму 1105 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг працівникам МВС (за пільговою ставкою винагороди в 3,8% річних). Решта, будуть передані після укладання відповідних договорів.
В грудні 2019 року Установа отримала Державні гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи в сумі 4,9 млрд. грн. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій Установи без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію, відповідно до статті 6 Закону України від 23.11.2018 № 2629-VIII "Про Державний бюджет України на 2019 рік", є фінансування статутної діяльності, що відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768. Залучені кошти, від розміщення облігацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі - 4,9 млрд. грн.), будуть спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Передбачається збільшення кредитного портфелю понад 6.5 тисяч кредитів.
У грудні 2019 року були погашені облігації серії "Y2" на 1 млрд. грн. Крім того, Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 13 грудня 2019 року був зареєстрований випуск іменних, відсоткових облігацій серії "E3" з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

№13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року. номінальною вартістю 1,2 млрд. грн. 14.01.2020 року був зареєстрований випуск облігацій ДІУ серії "F3" номінальною вартістю 3,7 млрд. грн.

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку. Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,8 млрд. грн.

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

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

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

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

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

ДІУ здійснює стягнення проблемної заборгованості, в т. ч. в судовому порядку. Через недосконалість чинного законодавства та неоднозначну практику судочинства в Україні, стягнення простроченої заборгованості є довготривалим та не завжди результативним процесом, що негативно впливає на якість активів та фінансові результати діяльності ДІУ.

(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.
Для складання фінансової звітності керівництво виконує оцінку відображених у фінансової звітності активів, пасивів, доходів та витрат виходячи з концепції безперервного функціонування.
Фінансова звітність за 2019 рік складена на основі відповідних бухгалтерських регістрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.
Установа має самостійний баланс, рахунки в банках, печатку, штампи і бланки із своїм найменуванням, веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність відповідно до законодавства.

Заява про відповідність

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

Подання фінансової звітності

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

Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Фінансова звітність за 2019 рік підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки.
Юридичних осіб, які перебувають під контролем ДІУ, Державна іпотечна установа не має.
Фінансова звітність за 2019 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Установи.

3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Припущення про безперервність діяльності

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

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

1. Здійснення зовнішніх запозичень для впровадження Інвестиційного проекту "Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу" (далі – Інвестпроект), яким передбачається залучення зовнішніх інвестицій на суму 500 млн. дол. США (еквівалент орієнтовно 13,5 млрд. грн.) під 4,5% річних та спрямування їх для придбання житла та фінансування його будівництва.
2. Розміщення цінних паперів ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. грн. (ставка запозичення 14% річних).
Рішення та Умови надання у 2019 році державної гарантії для забезпечення часткового виконання боргових зобов'язань за внутрішніми кредитами (позиками), що залучаються Державною іпотечною установою, затверджено постановами Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 961 та від 18 грудня 2019 р. №1117.
Рішення про емісію облігацій Державної іпотечної установи серії «Е3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року на загальну суму 1 200 000 тис. грн. прийнято на засіданні правління Державної іпотечної установи 11.12.2019 року (протокол №443 від 11.12.19 року). Облігації мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року № 13010-05/227, що видана Кабінетом Міністрів України. Виконання зобов'язань за облігаціями забезпечено Державною гарантією на 99 відсотків суми зобов'язань щодо погашення основної суми (номінальна вартість облігацій в сумі 1 200 000 тис. грн). та сплати відсотків за облігаціями.

Рішення про емісію облігацій Державної іпотечної установи серії «F3» без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію 2019 року на загальну суму 3 700 000 тис. грн. прийнято на засіданні правління Державної іпотечної установи 28.12.2019 року (протокол №464 від 28.12.19 року). Облігації мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року № 13010-05/286, що видана Кабінетом Міністрів України. Виконання зобов'язань за облігаціями забезпечено Державною гарантією на 99 відсотків суми зобов'язань щодо погашення основної суми (номінальна вартість облігацій в сумі 3 700 000 тис. грн). та сплати відсотків за облігаціями.
У 2020 році Установа запланувала спрямування власних та залучених коштів на фінансування статутної діяльності та накопичення достатньої кількості фінансових ресурсів на погашення в листопаді - грудні 2020 року облігацій, на загальну номінальну вартість 2 млрд. грн., а також сплату купонних зобов'язань за розміщеними цінними паперами ДІУ.
Власні та залучені кошти Установа планує спрямувати на фінансування статутної діяльності, а саме:

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

Збитки від знецінення кредитів та авансів

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

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

Забезпечення за судовими процесами

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

Бізнес-модель з управління фінансовими активами

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

Відстрочені податкові активи

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

3.3. Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті первісно відображаються у функціональній валюті за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату здійснення операції.
Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату складання звіту про фінансовий стан. Всі різниці, що виникають у зв'язку з неторговою діяльністю, обліковуються за статтею «Інші операційні доходи» у звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.
Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за офіційними курсами Національного банку України, чинними на дату здійснення первісних операцій. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, перераховуються за офіційними курсами Національного банку України, чинними на дату визначення справедливої вартості.

(2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

(i) Первісне визнання

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

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

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

(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів

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

(iii) Класифікація фінансових активів

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

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

(v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

(i) Фінансові активи

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

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

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

визнається в прибутку чи збитку.

(ii) Фінансові зобов'язання

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

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

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

(4) Зменшення корисності

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

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

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

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

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

(5) Метод ефективного відсотка

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

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

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

(6) Прибутки та збитки

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

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

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку в момент припинення визнання фінансового активу, його перекласифікації, у процесі амортизації або для визнання прибутку або збитку від зменшення корисності.
Прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку при припиненні визнання фінансового зобов'язання та у процесі амортизації.
Установа відображає прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, у такому порядку:

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

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

(7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

(8) Оренда

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

(і) Установа як орендар

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

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

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

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

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

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

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

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

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

а) відсоток за орендним зобов'язанням; та

б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання періоду.

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

(ii) Установа як орендодавець

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

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

(11) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

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

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

(12) Знецінення нефінансових активів

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

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

(13) Резерви

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

(14) Оподаткування

(i) Поточні податки

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

(ii) Відстрочені податки

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

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма тимчасовими різницями, перенесеними на майбутні періоди невикористаними податковими пільгами і невикористаними податковими збитками, тією мірою, в якій існує ймовірність отримання у майбутньому оподатковуваного

прибутку, за рахунок якого можна здійснити залік цих тимчасових різниць, перенесених невикористаних податкових пільг і невикористаних податкових збитків.

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

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

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

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

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 24.04.2019 № 363 «Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» з 1 січня 2019 року норматив відрахування до бюджету збільшився з 50 відсотків до 90 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства (Постанова Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1015).
Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 90% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань змінюється відповідною постановою Кабінету Міністрів України.

(16) Звітність за сегментами

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

(1) Умовні зобов'язання і активи

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз`яснень

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

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

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

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

МСФЗ (IAS) 12 містить керівництво з обліку поточного та відстроченого податку, але не містить рекомендацій про те, як відображати вплив невизначеності. У роз'ясненні уточнюється, як застосовувати вимоги визнання і оцінки в МСФЗ (IAS) 12 при наявності невизначеності в відображенні податку на прибуток. Установа повинна вирішити, чи розглядати кожен випадок невизначеності податкового обліку окремо або разом з одним або декількома іншими випадками невизначеності, в залежності від того, який підхід дозволяє найкращим чином прогнозувати дозвіл невизначеності. Установа повинна виходити з припущення про те, що податкові органи будуть проводити перевірку сум, які вони мають право перевіряти, і при проведенні перевірки будуть мати всю повноту знань щодо відповідної інформації. Якщо Установа приходить до висновку про малоймовірність прийняття податковими органами рішення з конкретного питання, щодо якого існує невизначеність при відображенні податку, наслідки невизначеності будуть відображатися у визначенні відповідного оподатковуваного прибутку або збитку, податкових баз, невикористаних податкових збитків, невикористаних податкових пільг або податкових ставок за допомогою використання або найбільш ймовірного значення, або очікуваного значення, в залежності від того, який метод Установа вважає найбільш відповідним для прогнозування дозволу невизначеності. Установа відобразить ефект зміни фактів і обставин або появи нової інформації, що впливає на судження або оціночні значення, використання яких потрібно згідно з роз'ясненням, як зміна облікових оцінок. Приклади змін фактів і обставин або нової інформації, яка може привести до перегляду судження або оцінки, включають, в тому числі, але не обмежуючись цим, перевірки або дії податкових органів, зміни правил, встановлених податковими органами, або закінчення строку дії права податкових органів

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

на перевірку або повторну перевірку конкретного питання щодо відображення податку на прибуток. Відсутність згоди або незгоди податкових органів з окремим рішенням з конкретного питання щодо відображення податку, за відсутності інших фактів, швидше за все, не буде представляти собою зміну фактів і обставин або нову інформацію, яка впливає на судження і оціночні значення згідно з роз'ясненням. Установа передбачає, що застосування змін до стандарту не має суттєвого впливу на фінансову звітність ДІУ.

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

Ці вузькоспеціалізовані поправки пов`язані з чотирма стандартами. Що стосується МСФЗ (IFRS) 3, то вони вказують на те, що набувачем необхідно провести переоцінку раніше спільної частки спільних операцій, коли він отримує контроль над бізнесом. Що стосується МСФЗ (IFRS) 11, поправки вказують на те, що інвестор не повинен переоцінювати свою попередню частку участі, коли він отримує спільний контроль над спільними операціями, подібно до існуючих вимог, що застосовуються, коли зв'язана організація стає спільним підприємством або навпаки. Зміни, внесені до МСФЗ (IAS) 12, роз'ясняють, що організація визнає всі наслідки декларування або виплати дивідендів податку на прибуток, коли вона визнала операції або події, які викликали відповідні розподілені прибутки, такі, як частина прибутку або збитку або як частина інших сукупних надходжень. Тепер чітко встановлено, що ця вимога застосовується в усіх випадках, коли платежі за фінансові інструменти, які класифікуються як капітал являють собою розподіл прибутку і не тільки у тих випадках, коли податкові наслідки є результатом зміни податкових ставок по розподіленим або нерозподіленим прибуткам. Поправки до МСФЗ (IAS) 23 включають чітку вказівку про те, що кредити та позики, отримані спеціально для фінансування конкретного активу, виключаються з загальної вартості запозичень, допущених до капіталізації лише до кінця певного об'єкта значною мірою. Установа передбачає, що застосування змін до стандарту не має суттєвого впливу на фінансову звітність ДІУ.

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

Ці поправки вказують, як визначити пенсійні витрати в разі зміни в пенсійному плані з встановленими платежами. Коли план коригується (зміна, скорочення або врегулювання), відповідно до вимог МСБО (IAS) 19, необхідно переглянути чисті зобов'язання або актив за встановленими платежами. Ці поправки вимагають застосування оновлених припущень для цієї переоцінки з метою визначення вартості послуг поточного періоду та чисті відсотки на залишок у звітному періоду після зміни програми. До внесення Поправок, МСФЗ (IAS) 19 не включає вказівок щодо визначення цих витрат за період після зміни плану. Очікується, що вимога щодо використання оновлених припущень є надання корисної інформації користувачам фінансової звітності. Установа передбачає, що застосування змін до стандарту не має суттєвого впливу на фінансову звітність ДІУ.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

Установа не застосовувала таких нових і переглянутих МСФЗ, які були випущені, але іще не набули чинності:

Стандарти/тлумачення	**Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після цієї дати**
МСФЗ 17 «Страхові договори»- стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття договорів страхування і замінює МСФЗ 4 «Страхові контракти»	1 січня 2021 року
Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» - Продаж або розподіл активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством	Дата набуття чинності не визначена
Поправки до МСБО 1 і МСБО 8 – покликані полегшити розуміння визначення суттєвості в МСБО 1 і не призначені для зміни основної концепції суттєвості в стандартах МСФЗ. Визначення суттєвості в МСБО 8 було замінено посиланням на МСБО 1.	1 січня 2020 року
Поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	1 січня 2020 року
Поправки до концептуальних основ фінансової звітності. Нова редакція концептуальної структури фінансової звітності містить новий розділ з оцінювання, рекомендації щодо звітності фінансових результатів, поліпшення визначень і рекомендацій (зокрема, визначення зобов'язань) та роз'яснення з важливих питань, таких як роль керівництва, розсудливість і невизначеність оцінки в підготовці фінансової звітності.	1 січня 2020 року

Установа оцінює вплив змін, на фінансову звітність стандартів та тлумачень. Очікується, що нові стандарти і роз`яснення можуть мати вплив на фінансову звітність Установи.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

4. Процентні та аналогічні доходи

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

5. Процентні та аналогічні витрати

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

6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

	2019	*2018*
Кредити фізичним особам	60 911	(87 968)
Кредити банкам	145 734	561 490
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартиру), що передано у фінансовий лізинг	(19 223)	(58)
Поточні рахунки в національній валюті	(1 392)	(62)
Державні цінні папери	240	(240)
Інша дебіторська заборгованість	(50)	(4)
	186 220	**473 158**

7. Інші доходи

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

8. Витрати на персонал

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

9. Інші витрати

	2019	*2018*
Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг	(1 105 902)	(424)
Собівартість реалізованих необоротних активів (автомобілі)	(60)	-
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(818)	(3129)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(2 685)	(4503)
Аудиторські послуги	(2 584)	-
Відрахування профспілковій організації	(1 438)	(781)
Судовий збір, держмито	(1 165)	(1272)
Плата за надання державних гарантій	(399)	(586)
Матеріальні витрати	(952)	(982)
Послуги депозитарію	(529)	(397)
Послуги по організації торгівлі та зберіганню ЦП	(429)	-
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(61)	(228)
Витрати на відрядження	(227)	(597)
Послуги зв'язку	(362)	(286)
Послуги банку	(53)	(18)
Нотаріальні послуги	(2 313)	(6)
Страхування державного майна	(385)	(9)
Інші	(1 532)	(1 218)
	(1 121 894)	**(14 436)**

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

10. Податок на прибуток

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

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

Звірка витрат по податку

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

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

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

Відстрочений податок

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

	2019			***2018***		
	Відстрочені податкові активи	*Відстрочені податкові зобов'язання*	*Звіт про прибутки та збитки*	*Відстрочені податкові активи*	*Відстрочені податкові зобов'язання*	*Звіт про прибутки та збитки*
Основні засоби	(42)	(241)	(283)	42	-	49
Нематеріальні активи	(2)	(513)	(515)	2	-	31
	(44)	(754)	(798)	44	-	80

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

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

13. Кредити

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

До складу кредитів банків на кінець 2019 року входять:

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Резерв під знецінення за кредитами

	Кредити фізичних осіб	*Кредити банків*	*Фінансовий лізинг*	*Усього*
1 січня 2018 року	**(48 254)**	**(3 614 856)**	**0**	**(3 663 110)**
Витрати за рік	(87 968)	-	(58)	(88 026)
Списання	-	756		756
Використання/сторнування		561 490		561 490
31 грудня 2018 року	**(136 222)**	**(3 052 610)**	**(58)**	**(3 188 890)**
Витрати за рік		-	(19 223)	(19 223)
Списання	-	1 174		1 174
Використання/сторнування	60 911	145 734		206 645
31 грудня 2019 року	**(75 311)**	**(2 905 702)**	**(19 281)**	**(3 000 294)**

14. Державні цінні папери

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

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

15. Інші активи

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Відповідно до Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 (далі – Порядок), Установа купувала квартири (житло), які передані або в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг.
Установа, взаємодіючи з МВС України, структурними підрозділами Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій, отримує перелік необхідного житла та заяви від поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту (заявники), які виявили бажання отримати його у фінансовий лізинг. Відповідно до переліку необхідного житла Установа купує квартири, які зазначені в заяві (заявників). Вибір житла та його продавця здійснюється заявником, який має право на забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, відповідно до вимог Порядку .
З метою реалізації Порядку Установою було затверджено Процедуру надання Державною іпотечною установою поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житла у фінансовий лізинг від 29 грудня 2018 р. № 136/2, якою було регламентовано порядок придбання та передачі житла у фінансовий лізинг.
На балансі ДІУ станом на 31.12.2019 року обліковується 40 квартир на загальну суму 36 637 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.
Відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складає 3,8%, відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг квартир (житла) для інших громадян України – 15,3%.

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

16. Нематеріальні активи

Первісна вартість	
Залишок на 01 січня 2018 року	3 218
- надходження	61
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	3 279
- надходження	566
- вибуття	(3 256)
Залишок на 31 грудня 2019 року	589
Накопичена амортизація	
Залишок на 01 січня 2018 року	(2 961)
- амортизаційні відрахування	(264)
- вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	(3 225)
- амортизаційні відрахування	(31)
- вибуття	3 256
Залишок на 31 грудня 2019 року	-
Чиста балансова вартість	
Залишок на 01 січня 2018 року	257
Залишок на 31 грудня 2018 року	54
Залишок на 31 грудня 2019 року	589

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

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

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

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

Облік нематеріальних активів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

17. Основні засоби

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

Облік основних засобів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

18. Актив з права користування

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

Установа 1 липня 2019 року відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права на користування на суму 14 441 тис. грн. та орендне зобов'язання на суму 14 441 тис. грн. на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди 2,9 роки (35 місяців).

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

19. Випущені боргові цінні папери

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

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

Станом на 31.12.2019 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

- іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 051 472 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029 року.

  В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, ДІУ надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 204 221,6 тис. грн. ;
- іменні відсоткові облігації серії "В3", "С3", "D3" в кількості 27 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 691 106 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128.Термін погашення облігації серії "В3", "С3" листопад - грудень 2020 року, серії "D3" грудень 2023 року.

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

- іменні відсоткові облігації серії «Y2» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 999 918 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23 листопада 2012 року № 15010-03/119
- іменні відсоткові облігації серії "В3", "С3", "D3" в кількості 27 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 649 649 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128.

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

- погашено іменні відсоткові облігації серії «Y2» на загальну суму 1 000 000 тис. грн., в кількості 10 000 штук, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 року №15010-03/119;
- виплачений власникам відсотковий дохід по облігаціям серії «Y2» у 2019 році на загальну суму 142 608 тис. грн.;
- виплачений власникам відсотковий дохід по облігаціям серії "В3", "С3", "D3" у 2019 році на загальну суму 411 610 тис. грн.(в т. ч. зараховано заліком зустрічних вимог на суму 120 320 тис. грн.).

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

20. Кредити банків

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

21. Заборгованість за орендним зобов'язанням

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

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

22. Інші зобов'язання

	2019	*2018*
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	15 057	17 265
Нараховані до сплати відсотки за кредитом	-	1 034
Резерв на оплату відпусток	4 531	2 175
Аванси отримані	3 881	334
Інше	173	153
	23 642	**20 961**

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

23. Випущений капітал та фонди

Статутний капітал

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

Станом на 31.12.2019 року статутний капітал Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2018 року – 2 355 660 тис. грн.) відповідно до змін до Статуту Установи, що затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 12.12.2018 р. №1068, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 року №768, із змінами і доповненнями внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2009 року № 1068, від 27 січня 2010 року №61, від 24 березня 2010 року №278, від 29 вересня 2010 року №876, від 11 жовтня 2010 року №912, від 28 березня 2012 року № 256, від 18 червня 2012 року №543, від 03 червня 2013 року №391, від 18 серпня 2017 року №616). Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 21.12.2018 року зареєстровано зміни до установчих документів за №107004172807. Зменшення статутного капіталу Державної іпотечної установи у 2012 році на суму 1248247524,85 гривень та у 2013 році на суму 196092755,30 гривень відбулось внаслідок безоплатної передачі Установою квартир відповідно до постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №835 та від 27 липня 2011 року №855 «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою», які придбавались для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України.

Розмір статутного капіталу Установи на кінець дня 31.12.2019 р. становить 2 355 660 тис. грн.

Формування статутного капіталу Установи було здійснено в повному обсязі грошовими коштами:

- 30.12.2004 р. - 10 000 тис. грн.,
- 10.01.2005 р. - 10 000 тис. грн.,
- 05.05.2006 р. - 30 000 тис. грн.,
- 30.05.2006 р. - 20 000 тис. грн.,
- 29.06.2006 р. - 30 000 тис. грн.,
- 29.09.2008 р. - 100 000 тис. грн.;
- 20.12.2010 р. - 70 000 тис. грн.;
- 24.12.2010 р. - 100 000 тис. грн.;
- 27.12.2010 р. - 600 000 тис. грн.;
- 28.12.2010 р. - 600 000 тис. грн.;
- 29.12.2010 р. - 400 000 тис. грн.;
- 30.12.2010 р. - 230 000 тис. грн.;
- 21.12.2018 р. – 1 600 000 тис. грн.

Разом: 3 800 000 тис. грн.

Отримання коштів як оплату внесків до статутного капіталу зафіксовано у платіжних дорученнях по поточних рахунках Установи в банках АТ «Укрексімбанк» та АТ «Ощадбанк».

У 2018 році оплата внесків до статутного капіталу ДІУ була здійснена на поточний рахунок Державної казначейської служби України у розмірі 1 600 000 тис. грн.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Вилучений капітал

Станом на 31.12.2019 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн.
(31 грудня 2018 року – 51 608 тис. грн.).

Виконуючи рішення постанов Кабінету Міністрів України від 27 липня 2011 року №855 та №832 від 05 серпня 2009 року, Установа здійснювала операції безоплатної передачі квартир, окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Відповідно до МСФЗ чиста вартість реалізації безоплатної передачі квартир дорівнює нулю.

Враховуючи зауваження незалежної аудиторської компанії ТОВ «БДО», що підтверджувала фінансову звітність за 2015 рік, у висновку аудиторів було зазначено, що квартири Установа повинна відображати не за первісною вартістю, а за чистою ціною реалізації, яка дорівнює нулю.

Відповідно до вказаної рекомендації, листа Міністерства фінансів України №31-08410-07-16/22491 від 13.09.2011 року, рішення правління ДІУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року) Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу, що передбачено наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 №1213 «Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності». Станом на 31.12.2019 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн.

Капітал у дооцінках

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

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

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

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

Резервний фонд

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

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Власний капітал

Станом на 31.21.2019 року власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі 2 333 760 тис. грн.(станом на 31.12.2018 року від'ємне значення 2 334 061тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу пов'язане із прийняттям до застосування МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», відповідно якого резерви визнаються, якщо Установа має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне), що виникло в результаті минулої події, існує висока ймовірність відтоку економічних вигод для погашення зобов'язання, і сума таких зобов'язань може бути надійно оцінена. Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів». Сума резерву під знецінення фінансових активів станом на 31.12.2019 року складає 3 001 802 тис. грн. (станом на 31.12.2018 року 3 189 196 тис. грн.)

24. Справедлива вартість

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

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

25. Додаткова інформація про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

26. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

31 грудня 2019 року	*Менше 12 місяців*	*Більше 12 місяців*	*Всього*
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	143 976	-	143 976
Кредити	68 150	1 161 148	1 229 298
Інші активи	54 159	-	54 159
Нематеріальні активи	-	589	589
Основні засоби	-	5 699	5 966
Актив з права користування		11 984	11 984
Всього активи	**266 285**	**1 179 420**	**1 445 705**
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	1 959 909	1 782 669	3 742 578
Заборгованість за орендним зобов'язанням	4 514	7 977	12 491
Інші зобов'язання	23 640	-	23 642
Відстрочені податкові зобов'язання	-	754	754
Всього зобов'язання	**1 988 063**	**1 791 402**	**3 779 465**

31 грудня 2018 року	*Менше 12 місяців*	*Більше 12 місяців*	*Всього*
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6 154	-	6 154
Кредити	42 174	156 719	198 893
Державні цінні папери	1 603 705		1 603 705
Інші активи	16 528	-	16 528
Нематеріальні активи	-	54	54
Основні засоби	-	1 089	1089
Відстрочені податкові активи	-	44	44
Всього активи	**1 668 561**	**157 906**	**1 826 467**
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	999 918	2 649 649	3 649 567
Кредити банків	490 000		490 000
Інші зобов'язання	20 961	-	20 961
Всього зобов'язання	**1 510 879**	**2 649 649**	**4 160 528**

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

27.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

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

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

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

Установа вбачає 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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

заставу у банків, визнаних неплатоспроможними (ймовірність задоволення позову вище 70%). Підґрунтям для такої впевненості є позиція господарських судів по схожим справам, яка остаточно була сформована та закріплена постановами Вищого господарського суду.

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

27.2. Оренда

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

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

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

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

28. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Відносини контролю

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

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

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

Пов'язані сторони включають:

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

Основний управлінський персонал

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Винагорода основному управлінському персоналу

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

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

Суб'єкти господарювання, що контролюються державою

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

Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою

Залишки та операції з підприємствами під спільним контролем держави складають:

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

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Управління ризиками

28.1. Введення

Система управління ризиками в Державній іпотечній установі базується на таких принципах:
- усі види ризиків взаємопов'язані;
- рівень ризиків постійно змінюється під впливом динамічного оточення;
- ризики, на який наражається Установа безпосередньо пов'язані з ризиками її контрагентів.

Система управління ризиками включає такі етапи:
- ідентифікація ризиків;
- оцінка ризиків;
- мінімізація ризиків;
- моніторинг ризиків.

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:
- кредитні ризики (індивідуальний та портфельний);
- ризики ліквідності;
- ринкові ризики (процентний та валютний ризик);
- операційні ризики;
- юридичні ризики;
- ризики репутації.

В ДІУ забезпечено розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.
До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи ДІУ, як наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень.

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

В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

28.2. Кредитний ризик

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

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

Установа виділяє для себе наступні види кредитних ризиків:

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

Заходи з управління індивідуальним кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- проведення аналізу фінансового стану банків, контрагентів, встановлення лімітів;
- аналіз фінансового стану контрагента, позичальника, чи лізингоодержувача;
- визначення кредитоспроможності (платоспроможності), позичальника, чи лізингоодержувача;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- установлення додаткового контролю фінансового стану кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу.

Заходи з управління портфельним кредитним ризиком включають:

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

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

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

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

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

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

Назва фінансової установи	*Міжнародний кредитний рейтинг*	***2019***	***2018***
Залишки грошових коштів			
ПАТ КБ «Приват банк»	B	2	74
ПАТ АБ «Укргазбанк»	B	143 404	5 741
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	570	339
		143 976	**6 154**

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Аналіз кредитів за строками затримки платежу

2019	*Менше 30 днів*	*Від 30 до 60 днів*	*Від 61 до 90 днів*	*Більше 90 днів*	*Усього*
Кредити					
- кредити фізичним особам	179 463	7 519	3 446	55 586	246 014
- кредити банкам	-	-	-	2 905 702	2 905 702
- фінансовий лізинг	1 076 811	-	1 065	-	1 077 876

2018	*Менше 30 днів*	*Від 30 до 60 днів*	*Від 61 до 90 днів*	*Більше 90 днів*	*Усього*
Кредити					
- кредити фізичним особам	261 622	12 051	771	60 340	334 784
- кредити банкам	-	-	-	3 052 610	3 052 610
- фінансовий лізинг	389	-	-	-	389

28.3. Ризик ліквідності

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

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

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

2019	*На вимогу*	*Менше 1 року*	*Від 1 до 2 років*	*Від 2 до 3 років*	*Більше 3 років*	*Усього*
Фінансові активи	**214 281**	**107 945**	**109 232**	**113 885**	**4 371 102**	**4 916 445**
Грошові кошти	145 430	-	-		-	145 430
Кредити	68 851	107 945	109 232	113 885	1 465 400	1 865 313
Інші		-	-	-	2 905 702	2 905 702
Фінансові зобов'язання	**-**	**2 458 635**	**256 565**	**253 712**	**3 275 845**	**6 244 757**
Випущені цінні папери	-	2 430 479	251 150	251 150	3 275 845	6 208 624
Інші	-	28 156	5 415	2 562	-	36 133
Усього	**214 281**	**(2 350 690)**	**(147 333)**	**(139 827)**	**1 095 257**	**(1328 312)**

2018	*На вимогу*	*Менше 1 року*	*Від 1 до 2 років*	*Від 2 до 3 років*	*Більше 3 років*	*Усього*
Фінансові активи	**67 246**	**1 705 359**	**3 099**	**8 006**	**3 482 452**	**5 266 161**
Грошові кошти	6 206	10	-		-	6 216
Кредити	61 040	56 425	3 099	8 006	1 078 856	1 207 425
Державні цінні папери	-	1 648 924	-	-	-	1 648 924
Інші		-	-	-	2 403 597	2 403 597
Фінансові зобов'язання	**-**	**1 937 306**	**2 258 451**	**79 123**	**950 776**	**5 225 655**
Випущені цінні папери	-	1 411 211	2 258 451	79 123	950 776	4 699 560
Кредити банків		505 134				505 134
Інші	-	20 961	-	-	-	20 961
Усього	**67 246**	**(231 947)**	**(2 255 353)**	**(71 117)**	**2 531 677**	**40 506**

28.4. Ринкові ризики

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

Установа поділяє ринкові ризики на два головних компоненти:

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

Заходи з управління ринковими ризиками включають:

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

Процентний ризик

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

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

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

	2019		***2018***	
	Сума	*Ставка, %*	*Сума*	*Ставка, %*
Фінансові активи				
Грошові кошти	145 430	8	6 216	7
Державні цінні папери	-	-	1 603 945	18
Кредити всього, в т. ч.:	1 323 890		335 173	
Кредити фізичним особам	246 014	14,2	334 784	14,3
Заборгованість за фінансовим лізингом	1 077 876	3,8	389	15,3
Фінансові зобов'язання				
Випущені цінні папери	3 742 578	12,3	3 649 567	10,8
Кредити банків	0	0	490 000	19

Валютний ризик

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

28.5. Операційні ризики

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

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

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

Операційні ризики поділено на Внутрішні та Зовнішні.

Внутрішні, це:

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

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

Зовнішні, це:

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

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

Основні заходи з управління операційними ризиками містять:

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

28.6. Юридичні ризики

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Основні заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

28.7. Ризики репутації

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

Основні заходи з управління ризиком репутації становлять:

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

29. Події після звітної дати

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

Відповідно до Закону України «Про управління об'єктами державної власності», постанови Кабінету Міністрів України від 18 12.2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи» Наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43 було затверджено Статут Державної іпотечної установи, який набуває чинності 24 лютого 2020 року. Статутом ДІУ передбачається:

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

Предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотечними та іншими активами;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- надання та обслуговування іпотечних кредитів фізичних осіб;
- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- здійснення функцій замовника будівництва житла;
- розробка і впровадження стандартів, норм і процедур іпотечного кредитування та лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку.

Окремі види господарської діяльності, перелік яких установлюється законом, Установа може провадити після одержання ліцензій та дозволів. Наданих уповноваженими органами.
Установа провадить діяльність з дотриманням умов та економічних нормативів, установлених законодавством.
Установа має право набувати права власності на будь – які активи, в тому числі з метою покриття заборгованості перед Установою.

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

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження;
- набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими іпотечними кредиторами відповідно вимог Установи;
- здійснення інвестиційної діяльності, включаючи придбання та продаж цінних паперів, в тому числі облігацій;
- здійснення внутрішніх та зовнішніх запозичень грошових коштів, у тому числі шляхом емісії та випуску цінних паперів та (або) інших фінансових інструментів, та в інших формах, не заборонених законодавством;
- набуття прав власності та здійснення розпорядженням майном або майновими правами, у відношенні до яких застосовуються процедури звернення стягнення, та яке заставлене у забезпечення за кредитними зобов'язаннями перед Установою;
- здійснення довірчого управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва та реконструкції житла;
- розміщення власних і залучених грошових коштів, у тому числі у фінансові інструменти, не заборонені законодавством;
- залучення коштів від юридичних осіб, у тому числі іноземних інвестицій та кредитів, з метою фінансування житлового будівництва;
- розроблення та реалізація інвестиційних проектів, спрямованих на фінансування забезпечення громадян України житлом, супроводження інвестиційних проектів та здійснення контролю за їх реалізацією;
- отримання та надання фінансових кредитів від імені Установи під гарантії Кабінету міністрів України або іншого уповноваженого державою згідно із законодавством органу;

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

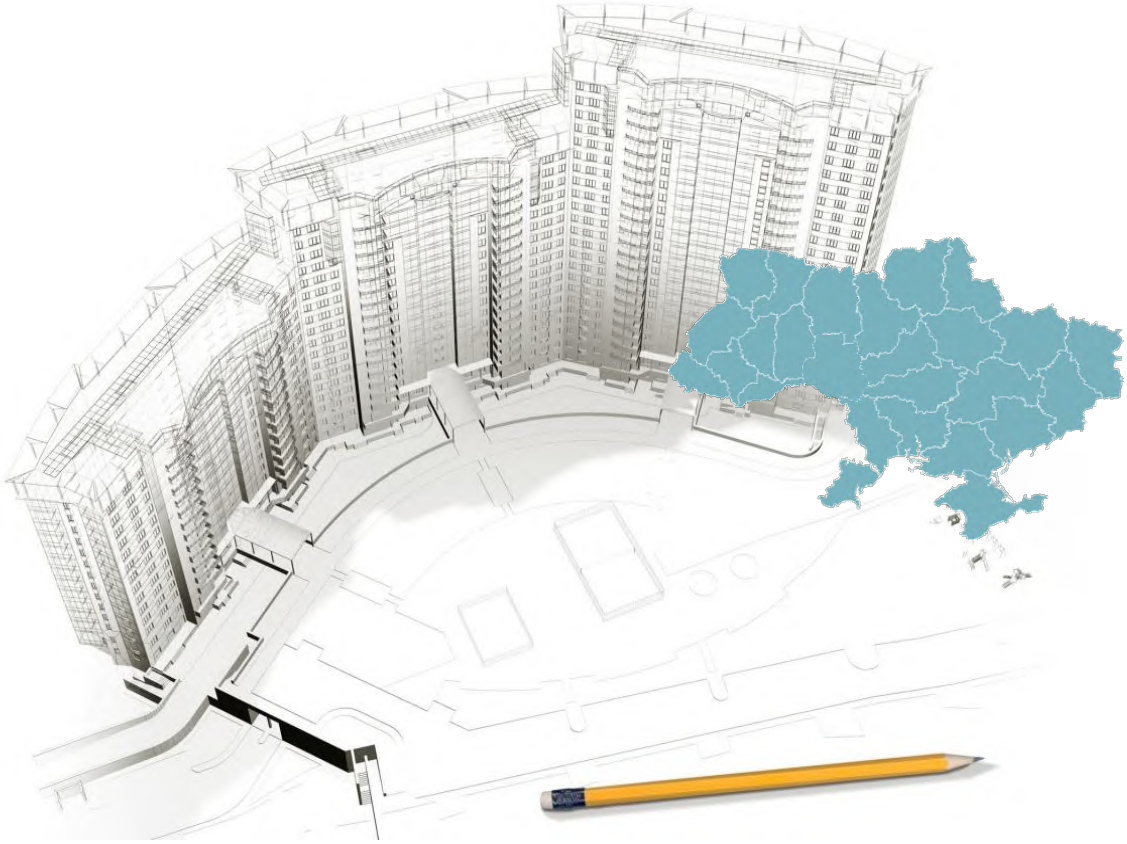
- співробітництво з міжнародними фінансовими організаціями, урядовими неурядовими організаціями та фінансовими установами з питань залучення фінансових ресурсів в економіку України.

Установа має право доручати на договірних засадах іншим особам виконання функцій з управління та/або обслуговування активів.

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

Т. в.о. Голови правління **В.П. Фролов**

Головний бухгалтер **Л.О. Овчиннікова**



Адреса:
офіс 201,
бульвар Лесі Українки,34
м.Київ, 01133
Україна

Контакти:
+38 (044) 207-14-14 – факс
+38(044)207-14-13

Веб сайт ДІУ (SMI):
www. ipoteka.gov.ua
E-mail:
office@ipoteka.gov.ua