

## Титульний аркуш

29.10.2021

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

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

Голова комісії з реорганізації  
Державної іпотечної установи  
(посада)



Притула Єгор Михайлович  
(прізвище та ініціали керівника або  
уповноваженої особи емітента)

### Проміжна інформація емітента цінних паперів за 3 квартал 2021 року

#### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Державна іпотечна установа
2. Організаційно-правова форма: Державна організація (установа, заклад)
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 33304730
4. Місцезнаходження: 01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 34
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 207-14-14, (044) 207-14-13
6. Адреса електронної пошти: dk@ipoteka.gov.ua
7. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

#### II. Дані про дату та місце оприлюднення проміжної інформації

Проміжну інформацію розміщено на  
власному веб-сайті учасника фондового  
ринку

[www.ipoteka.gov.ua/financial-results/](http://www.ipoteka.gov.ua/financial-results/)  
(URL-адреса сторінки)

29.10.2021  
(дата)

## Зміст

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

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

фінансової звітності

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

24. Проміжний звіт керівництва

X

25. Твердження щодо проміжної інформації

X

26. Примітки:

"Відомості щодо участі емітента в юридичних особах " не заповнені, оскільки протягом звітного періоду Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких підприємств. "Інформація про випуски акцій емітента ", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про вчинення значних правочинів", Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість"- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнена оскільки установа не здійснювала випуск інших цінних паперів, крім облігацій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки установа не випускала цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції" так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. "Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів та інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі" - не заповнена , оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження, а також емітент не випускав акції. "Проміжна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 14.11.2019 № 294-IX "Про Державний бюджет України на 2020 рік" (із змінами) оприлюднено: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-20#n2> . "Висновок про огляд проміжної звітності, підготовлений аудиторською фірмою" не заповнений, оскільки висновок не складався. "Інформація про конвертацію цінних паперів, заміну управителя, керуючого іпотекою (для емітентів іпотечних сертифікатів), трансформацію (перетворення) іпотечних активів (для емітентів іпотечних сертифікатів), зміни в реєстрі забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом (для емітентів іпотечних сертифікатів), іпотечне покриття; заміну фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів (для емітентів іпотечних цінних паперів) "- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є емітентом іпотечних цінних паперів.

### III. Основні відомості про емітента

#### 1. Повне найменування

Державна іпотечна установа

#### 2. Дата проведення державної реєстрації

28.12.2004

#### 3. Територія (область)

м.Київ

#### 4. Статутний капітал (грн)

2355659719,85

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

100

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

0

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

106

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

64.91 - Фінансовий лізинг

64.92 - Інші види кредитування

64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

#### 9. Органи управління підприємства

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2021 р. № 945 "Про затвердження порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. № 527 "Про реорганізацію Державної іпотечної установи", органом управління Установи є комісія з реорганізації Державної іпотечної установи.

#### 10. Засновники

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

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

0

#### 11. Банки, що обслуговують емітента

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

Публічне акціонерне товариство Акціонерний банк "Укргазбанк", МФО 320478

2) IBAN

UA613204780000000002650180354

3) поточний рахунок

UA613204780000000002650180354

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

-, МФО -

5) IBAN

-

6) поточний рахунок

-

#### IV. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

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

#### V. Інформація про посадових осіб емітента

1. Посада

Голова комісії з реорганізації ДІУ

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Притула Єгор Михайлович

3. Рік народження

1978

4. Освіта

Повна вища, економічна

5. Стаж роботи (років)

20

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Державна іпотечна установа, 33304730, Голова правління Державної іпотечної установи

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ голову правління ДІУ призначено головою комісії з реорганізації ДІУ. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Член комісії з реорганізації ДІУ

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Будник Сергій Іванович

3. Рік народження

1965

4. Освіта

Повна вища, юридична

5. Стаж роботи (років)

35

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник голови правління

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ заступника голови правління ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Член комісії з реорганізації ДІУ, Головний бухгалтер

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Овчиннікова Леся Олександрівна

3. Рік народження

1965

4. Освіта

Повна вища, економічна

5. Стаж роботи (років)

38

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник головного бухгалтера - начальник відділу бухгалтерського обліку та звітності Державної іпотечної установи.

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ головного бухгалтера ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Член комісії з реорганізації ДІУ

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Вербицький Дмитро Віталійович

3. Рік народження

1982

4. Освіта

Повна вища, юридична

5. Стаж роботи (років)

13

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Державна іпотечна установа, 33304730, Заступник начальника Юридичного управління Департаменту правового та адміністративного забезпечення ДІУ

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада  
Член комісії з реорганізації ДІУ
2. Прізвище, ім'я, по батькові  
Свтушевська Оксана Анатоліївна
3. Рік народження  
1984
4. Освіта  
Повна вища, економічна, юридична
5. Стаж роботи (років)  
21
6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
Міністерство фінансів України, 00013480, Начальник відділу наукових досліджень та організаційних заходів головного розпорядника бюджетних коштів Департаменту фінансово-економічного планування, аналізу та майнових відносин Мінфіну
7. Опис  
Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада  
Член комісії з реорганізації ДІУ
2. Прізвище, ім'я, по батькові  
Зубченко Олена Миколаївна
3. Рік народження  
1983
4. Освіта  
Повна вища, юридична
5. Стаж роботи (років)  
14
6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
Міністерство фінансів України, 00013480, Директор департаменту фінансової політики Мінфіну
7. Опис  
Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада  
Член комісії з реорганізації ДІУ
2. Прізвище, ім'я, по батькові  
Левенко Наталія Франківна
3. Рік народження  
1976
4. Освіта  
Повна вища, економічна
5. Стаж роботи (років)  
26
6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", 44098710, Головний бухгалтер
7. Опис  
Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та

наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада  
Член комісії з реорганізації ДІУ
2. Прізвище, ім'я, по батькові  
Перегуда Ярослав Володимирович
3. Рік народження  
1975
4. Освіта  
Повна вища, економічна
5. Стаж роботи (років)  
24
6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
Головне управління ДПС у м. Києві, 44116011, Головний державний ревізор-інспектор відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій
7. Опис  
Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада  
Член комісії з реорганізації ДІУ
2. Прізвище, ім'я, по батькові  
Писарева Тетяна Степанівна
3. Рік народження  
1959
4. Освіта  
Повна вища, економічна
5. Стаж роботи (років)  
44
6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
Міністерство фінансів України, 00013480, Начальник відділу майнових відносин Департаменту фінансово-економічного планування, аналізу та майнових відносин
7. Опис  
Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада  
Член комісії з реорганізації ДІУ
2. Прізвище, ім'я, по батькові  
Романчук Ольга Захарівна
3. Рік народження  
1979
4. Освіта  
Повна вища, юридична
5. Стаж роботи (років)  
24
6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав



Міністерство фінансів України, 00013480, Начальник відділу договірно-правової роботи управління нормативно-правового забезпечення та договірної роботи Юридичного департаменту

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Член комісії з реорганізації ДІУ

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Стрельников Павло Олександрович

3. Рік народження

1957

4. Освіта

Повна вища, юридична

5. Стаж роботи (років)

30

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Фонд державного майна України, 00032945, Головний спеціаліст відділу супроводження припинення діяльності підприємств Департаменту відновлення платоспроможності та припинення діяльності підприємств

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Член комісії з реорганізації ДІУ

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Ступак Ольга Іванівна

3. Рік народження

1972

4. Освіта

Повна вища, технічна

5. Стаж роботи (років)

26

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Державна іпотечна установа, 33304730, Начальник відділу кадрів

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. Непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Член комісії з реорганізації ДІУ

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Шевченко Олена Валеріївна

3. Рік народження

1981

4. Освіта

Повна вища, юридична

5. Стаж роботи (років)

17

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

Державна іпотечна установа, 33304730, Начальник відділу нормативно-правової та договірної роботи Юридичного управління Департаменту правового та адміністративного забезпечення

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

1. Посада

Член комісії з реорганізації ДІУ

2. Прізвище, ім'я, по батькові

Марченко Наталія Юріївна

3. Рік народження

1976

4. Освіта

Повна вища, економічна

5. Стаж роботи (років)

29

6. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав

ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", 44098710, Заступник Голови Правління

7. Опис

Відповідно до постанови КМУ від 08.09.2021 №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 в зв'язку із утворенням комісії з реорганізації ДІУ призначено членом комісії з реорганізації ДІУ. непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини зазначена особа не має.

## VI. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

### 1. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток від користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	2886285	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	2886285	X	X
Облігації підприємств серії D3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	470000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії D3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	282856	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії E3 іменні, відсоткові, з додатковим	24.12.2019	592785	11	03.12.2029

забезпеченням				
Облігації підприємств серії ЕЗ іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.12.2019	423417	11	03.12.2029
Облігації підприємств серії F3 іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2020	1117227	11	07.03.2030
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (усього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	1958791	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	4845076	X	X
Опис	Інформація відсутня.			

## VII. Відомості про цінні папери емітента

### 2. Інформація про облигації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процентна ставка (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облигацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.12.2013	293/2/2013	НКЦПФР	UA4000178438	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9	один раз на півроку	0	12.12.2018
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія А3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облигацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 12 грудня 2018 року облигації серії А3 були погашені, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 456 500 000,00 грн. 28.12.2018 до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облигацій. Станом на 30.09.2021 року облигацій серії А3 знаходяться в процесі погашення.											
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA4000178446	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9,5	один раз на півроку	0	18.11.2020
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія В3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облигацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 11.03.2021 року Міністерство фінансів України виконало гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облигації серії "В3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. Станом на 30.09.2021 року облигації серії В3 знаходяться в процесі погашення.											
27.12.2013	295/2/2013	НКЦПФР	UA4000178453	відсоткові	100000	10000	Бездокументарні іменні	1000000000	9,5	один раз на півроку	0	15.12.2020
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія С3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облигацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 13.04.2021 року Міністерство фінансів України виконало											

	гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облигації серії "С3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн. Станом на 30.09.2021 року облигації серії С3 знаходяться в процесі погашення..											
27.12.2013	296/2/20 13	НКЦПФР	UA4000178 461	відсотко ві	100000	10000	Бездокумента рні іменні	100000000 0	10	один раз на півроку	39561304,2	14.12.2023
Опис	Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія D3. Облігації включено до біржового реєстру (лістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива", облигації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облигаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облигацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. У звітному періоді виплачено процентний дохід за п'ятнадцятий відсотковий період в сумі 39 561 304,20 грн. Викуп облигацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облигацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облигацій цієї серії. Більш детальну інформацію про Облігації серії D3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облигацій ДІУ на сайті ДІУ ( <a href="https://ipoteca.gov.ua/prospekt-emisii-oblihotsii-serii/">https://ipoteca.gov.ua/prospekt-emisii-oblihotsii-serii/</a> , розмір 2903 KB, MD5 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778)											
13.12.2019	88/2/201 9	НКЦПФР	UA5000001 298	відсотко ві	100000	12000	Бездокумента рні іменні	120000000 0	11	один раз на півроку	0	03.12.2029
Опис	Облігації підприємств іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року. Серія E3. Облігації включено до біржового списку ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива" та АТ "Фондова біржа ПФТС", облигації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облигаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облигацій Державної іпотечної установи (далі - ДІУ, Установа) 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 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916). Залучені кошти, від розміщення облигацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі - 1 200 000 000 гривень), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. Виплата купонного доходу у звітному періоді не здійснювалася. Викуп облигацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облигацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Рішення про дострокове погашення облигацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про облигації серії E3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облигацій на сайті ДІУ <a href="https://ipoteca.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihotsii-serii-e3/">https://ipoteca.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihotsii-serii-e3/</a> , розмір 1805 KB, D5e143d013337ac70baf20d725a11d124d)											
14.01.2020	05/2/202 0	НКЦПФР	UA5000001 975	відсотко ві	100000	13000	Бездокумента рні іменні	130000000 0	11	один раз на півроку	0	07.01.2030
Опис	Облігації підприємств іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/286 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року. Серія F3. Облігації включено до біржового списку ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива" та АТ "Фондова біржа ПФТС", облигації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облигаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облигацій Державної іпотечної установи (далі - ДІУ, Установа) 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. Залучені кошти від розміщення облігацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі - 1 300 000 000 гривень), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. Виплата купонного доходу у звітному періоді не здійснювалася. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про облігації серії F3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ (<https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihatsii-serii/>, розмір 9134 KB, MD5i153d013338ac70be f20d725a11d124d)

### XIII. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску (грн)	Вид забезпечення (порука/страхування/гарантія)	Найменування поручителя/страховика/гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
27.12.2013	293/2/2013	UA40001784 38	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	<p>Облігації серії "А3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.</p>						
27.12.2013	294/2/2013	UA40001784 46	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	<p>Облігації серії "В3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового</p>						

	ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	295/2/2013	UA40001784 53	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Опис	Облігації серії "СЗ" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною						
27.12.2013	296/2/2013	UA40001784 61	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000



Опис	<p>Облігації серії "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.</p>						
13.12.2019	88/2/2019	UA50000012 98	1200000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1200000000
Опис	<p>Облігації серії "E3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 № 961 та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій відсотків та номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні, передбачених Рішенням про емісію облігацій, яке пройшло державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в</p>						

	тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
14.01.2020	05/2/2020	UA50000019 75	1300000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1300000000
Опис	<p>Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі в.о.Міністра фінансів України від 28 грудня 2019 року № 13010-05/286 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 № 1117 та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій відсотків та номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні, передбачених Рішенням про емісію облігацій, яке пройшло державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.</p>						

<b>Підприємство</b>	Державна іпотечна установа	<b>Дата</b>	КОДИ
<b>Територія</b>	м.Київ, Печерський р-н	<b>за ЄДРПОУ</b>	01.10.2021
<b>Організаційно-правова форма господарювання</b>	Державна організація (установа, заклад)	<b>за КОАТУУ</b>	33304730
<b>Вид економічної діяльності</b>	Інші види кредитування	<b>за КОПФГ</b>	8038200000
		<b>за КВЕД</b>	425
			64.92

**Середня кількість працівників:** 106

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

**Одиниця виміру:** тис.грн. без десяткового знака

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

**Баланс**  
**(Звіт про фінансовий стан)**  
на 30.09.2021 р.  
Форма №1

			Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	
1	2	3	4	
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи	1000	10 765	6 701	
первісна вартість	1001	19 898	22 249	
накопичена амортизація	1002	( 9 133 )	( 15 548 )	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0	
Основні засоби	1010	6 138	5 108	
первісна вартість	1011	7 253	7 253	
знос	1012	( 1 115 )	( 2 145 )	
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0	
первісна вартість	1016	0	0	
знос	1017	( 0 )	( 0 )	
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0	
первісна вартість	1021	0	0	
накопичена амортизація	1022	( 0 )	( 0 )	
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0	
інші фінансові інвестиції	1035	0	0	
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	2 336 215	2 262 434	
Відстрочені податкові активи	1045	0	0	
Гудвіл	1050	0	0	
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0	
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0	
Інші необоротні активи	1090	0	0	
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>2 353 118</b>	<b>2 274 243</b>	
<b>II. Оборотні активи</b>				

Запаси	1100	18 857	9 266
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	0	0
з бюджетом	1135	7 680	7 634
у тому числі з податку на прибуток	1136	2 521	2 521
з нарахованих доходів	1140	17 121	16 468
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2 345	728
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	112 018	44 254
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	112 018	44 254
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом II	1195	158 021	78 350
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	1 356	1 356
Баланс	1300	2 512 495	2 353 949

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 355 660	2 355 660
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	1 944	1 944
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	11 918	11 918
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-4 651 424	-4 809 041
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 51 608 )	( 51 608 )
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-2 333 510	-2 491 127
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			

Відстрочені податкові зобов'язання	1500	265	265
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 887 231	2 886 285
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	2 887 496	2 886 550
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	1 683 809	7 253
товари, роботи, послуги	1615	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	0	497
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	514
розрахунками з оплати праці	1630	22	2 232
одержаними авансами	1635	7 342	2 603
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	6 039	4 099
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	261 297	1 941 328
Усього за розділом III	1695	1 958 509	1 958 526
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	2 512 495	2 353 949

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

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата  
за ЄДРПОУКОДИ  
01.10.2021  
33304730**Звіт про фінансові результати  
(Звіт про сукупний дохід)**

за дев'ять місяців 2021 року

Форма №2

## I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	172 237	206 575
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	( 0 )	( 0 )
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 0 )	( 0 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	172 237	206 575
збиток	2095	( 0 )	( 0 )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	83 638	1 088 972
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 75 444 )	( 52 807 )
Витрати на збут	2150	( 0 )	( 0 )
Інші операційні витрати	2180	( 80 519 )	( 1 189 428 )
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	99 912	53 312
збиток	2195	( 0 )	( 0 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	444 905

Інші доходи	2240	12 306	122
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	( 268 647 )	( 517 160 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 1 188 )	( 0 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	( 157 617 )	( 18 821 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	( 157 617 )	( 18 821 )

#### II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	( 0 )	( 0 )
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-157 617	-18 821

#### III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	568	645
Витрати на оплату праці	2505	55 134	36 563
Відрахування на соціальні заходи	2510	9 783	6 612
Амортизація	2515	7 444	5 752
Інші операційні витрати	2520	83 034	1 192 663
Разом	2550	155 963	1 242 235

#### IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

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

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

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна



Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ
29.10.2021
33304730

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
За дев'ять місяців 2021 року  
Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	167 925	77 021
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	574	406
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	2	53
Надходження від операційної оренди	3040	54	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	159 638	130 479
Інші надходження	3095	1 131	81
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 69 382 )	( 1 238 733 )
Праці	3105	( 43 725 )	( 29 233 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 9 283 )	( 6 081 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 11 650 )	( 7 821 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 10 )	( 127 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 0 )
Інші витрачання	3190	( 1 384 )	( 996 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	193 900	-1 074 824
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	627

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	1 210 976
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 0 )	( 1 167 295 )
необоротних активів	3260	( 11 )	( 148 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	-11	44 160
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	1 300 000
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	( 0 )	( 0 )
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 261 653 )	( 305 460 )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( 0 )	( 0 )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3390	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	-261 653	994 540
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	3400	-67 764	-36 124
Залишок коштів на початок року	3405	112 018	143 976
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	44 254	107 852

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна



Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом змін у капіталі</b>	4295	0	0	0	0	-157 617	0	0	-157 617
<b>Залишок на кінець року</b>	4300	2 355 660	1 944	0	11 918	-4 809 041	0	-51 608	-2 491 127

Керівник

Притула Єгор Михайлович

Головний бухгалтер

Овчиннікова Леся Олександрівна

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

проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2021 року

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН**

станом на 30 вересня 2021 року

	<i>Примітки</i>	<i>30.09.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<b>АКТИВИ</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	44 254	112 018
Кредити	12	2 262 434	2 336 215
Інші активи	13	35 452	47 359
Нематеріальні активи	14	841	1 252
Основні засоби	15	5 108	6 138
Актив з права користування	16	5 860	9 513
<b>Всього активи</b>		<b>2 353 949</b>	<b>2 512 495</b>
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ</b>			
Випущені боргові цінні папери	17	2 886 285	4 560 171
Заборгованість за орендним зобов'язанням	19	7 253	10 869
Інші зобов'язання	20	1 951 273	274 700
Відстрочені податкові зобов'язання	10	265	265
<b>Всього зобов'язання</b>		<b>4 845 076</b>	<b>4 846 005</b>
Статутний капітал	21	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	21	1 944	1 944
Інші фонди	21	11 918	11 918
Вилучений капітал	21	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	21	(4 809 041)	(4 651 424)
<b>Всього капітал</b>		<b>(2 491 127)</b>	<b>(2 333 510)</b>
<b>Всього зобов'язання та капітал</b>		<b>2 353 949</b>	<b>2 512 495</b>

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2021 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Головний бухгалтер

Егор ПРИТУЛА

Леся ОВЧИННИКОВА

**ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД**

за 9 місяців 2021 року

	<i>Примітки</i>	<i>9 місяців 2021</i>	<i>9 місяців 2020</i>
Процентні та аналогічні доходи	4	172 237	651 480
Процентні та аналогічні витрати	5	(268 647)	(517 160)
Резерв під знецінення кредитів	6	12 306	(146 023)
Інші доходи	7	83 638	1 089 094
Витрати на персонал	8	(64 917)	(43 175)
Амортизація нематеріальних активів	14	(422)	(114)
Амортизація основних засобів	15	(1 029)	(829)
Амортизація активу з права користування	16	(5 993)	(4 809)
Інші витрати	9	(84 790)	(1 047 285)
<b>Прибуток до оподаткування</b>	10	<b>(157 617)</b>	<b>(18 821)</b>
Витрати з податку на прибуток		0	0
<b>ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>		<b>(157 617)</b>	<b>(18 821)</b>
<b>СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>		<b>(157 617)</b>	<b>(18 821)</b>

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2021 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Головний бухгалтер

Єгор ПРИТУЛА

Леся ОВЧИННИКОВА

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ**

за 9 місяців 2021 року

	<i>Примітки</i>	<i>Статут- ний капітал</i>	<i>Капітал у дооцінках</i>	<i>Інші фонди</i>	<i>Вилучений капітал</i>	<i>Непокри- тий збиток</i>	<i>Разом</i>
<b>31 грудня 2020 року</b>		<b>2 355 660</b>	<b>1 944</b>	<b>11 918</b>	<b>(51 608)</b>	<b>(4 651 424)</b>	<b>(2 333 510)</b>
Виправлення помилок		-	-	-	-	-	-
Інші зміни		-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на 31.12.2020 року</b>		<b>2 355 660</b>	<b>1 944</b>	<b>11 918</b>	<b>(51 608)</b>	<b>(4 651 424)</b>	<b>(2 333 510)</b>
Прибуток за звітний період	10	-	-	-	-	(157 617)	(157 617)
Сукупний дохід за звітний період	10	-	-	-	-	(157 617)	(157 617)
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету		-	-	-	-	-	-
<b>30 вересня 2021 року</b>		<b>2 355 660</b>	<b>1 944</b>	<b>11 918</b>	<b>(51 608)</b>	<b>(4 809 041)</b>	<b>(2 491 127)</b>

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2021 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ**

За 9 місяців 2021 року

	Примітки	9 місяців 2021	9 місяців 2020
<b>Операційна діяльність</b>			
Погашення кредитів		159 638	130 479
Проценти отримані		167 925	77 021
Інші надходження	23	1761	540
Платежі постачальникам		(69 382)	(1 238 733)
Платежі працівникам		(43 725)	(29 233)
Відрахування ЄСВ		(9 283)	(6 081)
Податки, збори		(11 650)	(7 821)
Інші платежі	23	(2 068)	(1 362)
Сплачений податок на прибуток		-	-
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>		<b>193 216</b>	<b>(1 075 190)</b>
<b>Інвестиційна діяльність</b>			
Надходження від погашення державних цінних паперів		-	1 210 976
Витрачання на придбання державних цінних паперів		-	(1 167 295)
Надходження від продажу необоротних активів		-	627
Витрачання на придбання необоротних активів		(11)	(148)
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>		<b>(11)</b>	<b>(44 160)</b>
<b>Фінансова діяльність</b>			
Випуск власних боргових цінних паперів	17	-	1 300 000
Проценти сплачені	17	(261 653)	(305 460)
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>		<b>(261 653)</b>	<b>994 540</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>		<b>(68 448)</b>	<b>(36 490)</b>
Залишок коштів на початок року	11	113 149	145 431
<b>ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ</b>	<b>11</b>	<b>44 701</b>	<b>108 941</b>

Затверджено до випуску та підписано 23 жовтня 2021 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Головний бухгалтер

Єгор ПРИТУЛА

Леся ОВЧИННИКОВА



## ПРИМІТКИ ДО ПРОМІЖНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. Інформація про Установу

Проміжну фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту – Установа) станом на 30 вересня 2021 року було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 23 жовтня 2021 року.

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

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

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

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

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

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

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийняте рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

Постановою встановлено:

- що за договорами, укладеними Державною іпотечною установою, здійснюється перехід прав та обов'язків до приватного акціонерного товариства “Українська фінансова житлова компанія” в обсязі та на умовах, що існують на момент підписання передавального акту;
- що державні гарантії, надані 11 та 28 грудня 2019 р. на виконання постанов Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 961 “Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 12, ст. 473) та від 18 грудня 2019 р. № 1117 “Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 3, ст. 139) на користь Державної іпотечної установи для забезпечення часткового виконання боргових зобов'язань за внутрішніми кредитами (позиками), що залучені Державною іпотечною установою, та умови їх надання є чинними за зобов'язаннями, що переходять до приватного акціонерного товариства “Українська фінансова житлова компанія” як правонаступника всіх прав і обов'язків Державної іпотечної установи.

Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (далі – Укрфінжитло).

Для здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до Укрфінжитла, Мінфін утворює комісію з реорганізації, до складу якої включаються представники Установи, Укрфінжитла, Мінфіну, ДПС, Фонду державного майна, та визначає спосіб та строк заявлення кредитором своїх вимог.

З дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації повноваження наглядової ради та правління Установи припиняються.

Персональний склад комісії з реорганізації затверджується Мінфіном. Головою комісії з реорганізації призначається представник Установи або представник Укрфінжитла.

До комісії з реорганізації з дня затвердження її персонального складу переходять повноваження щодо управління справами Установи.

З дня внесення запису про прийняття рішення щодо припинення Установи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань право підписувати документи з питань, пов'язаних з управлінням справами Установи, надається голові комісії з реорганізації.

Голова комісії з реорганізації, її члени представляють Установу у відносинах з третіми особами та виступають в суді від її імені.

Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи. Головою комісії з реорганізації ДІУ призначено Притулу Єгора Михайловича.

Станом на 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено запис №1000701270048041728 щодо припинення ДІУ як юридичної особи в результаті її реорганізації.

Згідно ч. 1 ст. 104 ЦК України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників.

Відповідно до п. 13 Розділу XVII Закону України «Про акціонерні товариства» у зв'язку з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" зазначене акціонерне товариство є правонаступником прав та обов'язків Державної іпотечної установи.

Відповідно до Закону України «Про управління об'єктами державної власності», постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 року № 1054, наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43 (в редакції наказу МФУ від 05.04.2021 №198) було затверджено Статут Державної іпотечної установи.

Відповідно до Статуту ДІУ: 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.

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

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

Відповідно до рішення Нацкомфінпослуг від 16.09.2014 року № 2666 Установі надано Ліцензію на діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, строк дії якої - з 09.10.2014 року по 09.10.2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 року №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 Установі видано ліцензію 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 наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43, передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- 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;
- 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.

Середня кількість працівників Установи станом на 30.09.2021 року: 106 (станом на 31.12.2020 - 101).

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

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність в Україні. Хоча економіка України загалом вважається ринковою, вона продовжує демонструвати особливості, властиві перехідній економіці. Їй, зокрема, залишаються притаманними певні структурні диспропорції, низький рівень ліквідності ринків капіталу, порівняно висока інфляція, значний розмір зовнішнього та внутрішнього державного боргу.

Як і в інших країнах, приріст ВВП в Україні в річному вимірі у II-III кварталі буде значним завдяки ефекту низької бази порівняння минулого року. Водночас фундаментально ситуація також поліпшується – стрімко зростає приватне споживання, а умови торгівлі для основних експортних галузей дуже сприятливі. Ризик запровадження нового карантину у випадку зростання захворюваності на COVID19 зберігається. Вакцинація поки відбувається повільно – хоча б одну дозу вакцини в Україні отримало лише 18% населення. Проте економіка вже переважно пристосувалася до роботи в умовах карантину, а нові обмеження стають більш гнучкими для бізнесу. За підсумками року ВВП має зрости на 3.8% та буде дещо нижчим, ніж у 2019 році. Для пришвидшення темпів зростання бракує інвестиційної активності.

За 9 місяців Національний банк чотири рази підвищував облікову ставку – загалом із 6 до 8.5%. Однак монетарна політика залишається м'якою – реальна облікова ставка є нижчою за її оцінений нейтральний рівень. У червні НБУ зберіг облікову ставку незмінною. Водночас із липня вирішено розпочати згортання таких антикризових монетарних інструментів, як довгострокове рефінансування та процентний своп з НБУ, а з жовтня 2021 року, за відсутності суттєвих шоків на фінансових ринках, – припинити їх застосування. Підвищення облікової ставки в березні та квітні призупинили цикл зниження банками депозитних ставок. Вплив весняних підвищень облікової ставки на дохідність нових розміщень ОВДП був найбільш помітний для короткострокових паперів (3–6 місяців), водночас основний попит зберігається на облигації з терміном рік і більше. Через значні потреби уряду у фінансових ресурсах зниження рівнів дохідності найближчим часом мало ймовірно.

Попит на житло в Україні рік у рік поволі зростає, якщо не брати до уваги нетиповий 2020-й. Минулого року цей тренд перервався через слабкий другий квартал, коли розгорталася пандемія. Кількість укладених угод купівлі-продажу житла знизилася торік відносно 2019 року на 7.8%. У першому кварталі 2021-го купівельна активність на ринку житла була майже на десяту частину вище п'ятирічного середнього за I квартал. Стримане зростання попиту на житло зберігатиметься найближчими роками. Нині цьому сприяє поступове відновлення іпотечного кредитування та стрімке зростання доходів населення. Підігріває попит на житло і зниження дохідності депозитів, що спонукає частину осіб зі значними заощадженнями шукати альтернативні напрями інвестування.

Починаючи із середини 2020 року іпотека в Україні почала стрімко відновлюватися. Це стало можливим передусім завдяки зниженню вартості: середньозважена ефективна ставка за іпотекою в квітні становила 14.1%, що майже на 7 в. п. менше, ніж на початок минулого року. Нові видачі за перші чотири місяці зросли в два рази за кількістю та майже в три – за обсягом у річному вимірі. Частково жваве іпотечне кредитування є результатом програми державної підтримки. Обсяги іпотеки зростають передусім за рахунок кредитів на купівлю житла на вторинному ринку. За останні 12 місяців на новобудови банки видали близько 15% від усієї нової іпотеки.

На початок 2021 року почала свою роботу програма державного субсидування “Доступна іпотека під 7%”, що дає змогу знизити вартість позики для боржника. Вона потенційно може створити значний додатковий попит на іпотеку. За програмою кредитні ризики несуть виключно банки, тож вони зберігають діючий підхід до оцінки платоспроможності клієнтів. Він на сьогодні переважно консервативний.

Ключовим ризиком для макрофінансової стабільності, як і раніше, залишається посилення карантинних обмежень як в Україні, так і у світі для протидії поширенню пандемії COVID-19.

Програми вакцинації в окремих країнах уже доводять свою ефективність. Але їх розгортання відбувається досить повільно, тож ризики посилення карантинних обмежень цього року залишаються актуальними.

Зокрема в деяких регіонах України впродовж останніх місяців захворюваність помітно зросла. Пандемія все ще створює загрозу зниження ділової активності, охолодження споживчого та інвестиційного попиту.

Актуальними є також інші ризики: волатильність на глобальних ринках капіталу; більш різке погіршення умов торгівлі; ескалація військового конфлікту на сході країни чи її кордонах.

Вплив економічної кризи, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни, національна валюта України знецінилась у понад три рази. Все це призвело до того, що кількість діючих банків в Україні починаючи з 01.01.2014 зменшилась на 107 банківських установ і станом на 30.09.2021 року становила 73 діючих банків.

В 2021 році Установа продовжила 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 була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме – більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 30.09.2021 року Установою вже було придбано 2293 квартир на суму 2 461 млн. грн., з них 2 281 квартиру на суму 2 457 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. Решта, будуть передані після укладання відповідних договорів.

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.

ДІУ використовує в своїй діяльності наступні основні операції:

- рефінансування іпотечних кредитів;
- 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 операції фінансового лізингу в національній валюті. Середньозважена ставка по портфелю рефінансованих ДІУ кредитів складає 13,3% річних та по портфелю переданого у фінансовий лізинг житла склала 9% 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.

### ***Вплив пандемії COVID-19***

Наприкінці 2019 року з Китаю вперше з'явилися новини про COVID-19 (коронавірус). У перші кілька місяців 2020 року вірус поширився по всьому світу, викликаючи дестабілізацію бізнесу та економічної діяльності. У березні 2020 року Всесвітня організація охорони здоров'я визнала коронавірус пандемією. Поширення вірусу мало істотний негативний вплив на економічну активність у світі, включаючи спад на ринках капіталу

та різке зниження цін на товарно-сировинні ресурси.

17 березня 2020 року Верховна Рада України прийняла нові закони, спрямовані на пом'якшення впливу нового коронавірусу. Їх нормами передбачене пом'якшення окремих податкових вимог заради фінансової підтримки підприємств, працівників та пенсіонерів, які постраждали від уповільнення економіки. Серед інших змін, Закон передбачає звільнення від штрафних санкцій за порушення податкового законодавства у період з 1 березня по 31 грудня. Законом також забороняються податкові перевірки підприємств на цей період (з 18 березня по останній календарний день місяця (включно), в якому завершується дія карантину (Підпункт 52-2 пункту 10 розділу XX Податкового кодексу України).

Внаслідок негативного впливу карантинних обмежень, пов'язаних з пандемією коронавірусу (COVID-19), Установа почала не нараховувати пеню за прострочення платежів основної суми заборгованості та/або суми нарахованих процентів. Обсяг портфелю, щодо якого був застосований інструмент для пом'якшення наслідків пандемії коронавірусу (COVID-19), станом на 30.09.2021 року складає 5 061 893 тис. грн. Враховуючи прогнози показників, Установа затвердила резерв під очікувані кредитні збитки активів станом на 30.09.2021 року в обсязі 2 947 815 тис. грн.

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, Кабінет міністрів України ввели низку обмежень та запровадили адаптивний карантин, який продовжено до 31.12.2021 р.

Остаточний результат політичної та економічної ситуації в Україні та наслідки спалаху гострої респіраторної хвороби COVID-19 передбачити вкрай складно. Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

Ця проміжна 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.

### **3. Облікова політика**

#### **3.1. Основа складання фінансової звітності**

Мета складання звітності та основа бухгалтерського обліку – дана проміжна фінансова звітність була підготовлена у відповідності до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі – «МСФЗ») щодо визнання та оцінки та МСБО 34 «Проміжна фінансова звітність» щодо розкриття інформації у примітках до фінансової звітності.

Ця проміжна фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної собівартості, з коригуваннями на первісне визнання фінансових інструментів за справедливою вартістю, за винятком оцінки основних засобів, які оцінюються за переоціненою вартістю, активів, утримуваних для продажу, які оцінюються за найменшою з двох величин – балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язаних з продажем.

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

Проміжна фінансова звітність Установи станом на 30.09.2021 року складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

### **Заява про відповідність**

Проміжна фінансова звітність Установи станом на 30.09.2021 року складена у відповідності з МСФЗ в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з тлумачень Міжнародної фінансової звітності, та вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» N 996-XIV від 16 липня 1999 року щодо складання фінансової звітності.

### **Подання фінансової звітності**

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

### **Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.**

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2021 року підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки.

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

Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2021 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва.

### **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.

#### **Безперервність діяльності**

Умови наданих Державних гарантій, що є додатковим забезпеченням за розміщеними облігаціями Установи, відповідно до яких виконання зобов'язань Установи щодо погашення заборгованості забезпечується у розмірі не менше ніж 100 відсотків від суми боргових зобов'язань, а також Договори про погашення заборгованості Установи за виконання гарантійних зобов'язань, які укладені між Установою та Міністерством фінансів України підтверджують можливість виконання зобов'язань.

Відповідно до п.13, розділу XVII «Прикінцевих та перехідних положень» Закону України від 29 квітня 2021 року №1434-IX «Про внесення змін до Закону України «Про державний бюджет України на 2021 рік», встановлено, що, як виняток з частин другої та третьої статті 104 Цивільного кодексу України, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, буде здійснено приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія». Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

Також, в постанові Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом приєднання до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».
2. Затвердити Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».
3. Установити, що приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» є правонаступником майна, прав та обов'язків Державної іпотечної установи. Договори, укладені Державною іпотечною установою, продовжують свою дію на тих самих умовах, на яких вони були укладені, після заміни сторони договору на приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія».

### **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 відобразитися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятись від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві.

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

### **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 оподаткованого прибутку, а також майбутніх стратегій податкового планування, необхідно припущення.

#### **3.1. Основні принципи облікової політики**

Ті ж самі облікові політики, представлення та методи обчислення, які були застосовані при підготовці фінансової звітності Установи згідно з МСФЗ за рік, який закінчився 31 грудня 2020 року, були дотримані в цій проміжній фінансовій звітності.

### **Істотні припущення і визнання оцінок**

При підготовці даної проміжної фінансової звітності, істотні судження, зроблені керівництвом у застосуванні облікової політики, первісне визнання, подальша оцінка фінансових інструментів,

класифікація фінансових активів та зобов'язань, інші визначеності оцінок, були ті ж самі, що застосовувались до фінансової звітності Установи за рік, який закінчився 31 грудня 2020 року.

### 3.2. Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

Установа не застосовувала таких нових і переглянутих МСФЗ, які були випущені, але ще 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 2023 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
Щорічне удосконалення в МСФЗ за період (2018-2020) : МСФЗ 1,9,39,41 - Зміни МСФЗ 9 визначають, які комісійні мають бути включені до тесту 10%-ї різниці для припинення визнання фінансових зобов'язань. МСФЗ 1 надає звільнення у разі переходу дочірньої компанії на облік у відповідності до МСФЗ станом на більш пізню дату, ніж її материнська компанія. Вимога, згідно з якою компанії мали виключати грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, при оцінці справедливої вартості згідно з МСБО 41, була скасована. Ця зміна спрямована на гармонізацію з вимогою стандарту дисконтувати грошові потоки після оподаткування.	1 січня 2022 року
Поправки до МСФЗ 1 «Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових»	1 січня 2023 року

Установа оцінює вплив змін, на фінансову звітність стандартів та тлумачень. Очікується, що нові стандарти і роз'яснення не будуть мати суттєвий вплив на фінансову звітність Установи.

### 4. Процентні та аналогічні доходи

	9 місяців 2021	9 місяців 2020
Проценти за кредитами фізичним особам	21 737	138 488
Проценти за фінансовим лізингом	149 782	56 639
Проценти за державними цінними паперами	-	43 680
Проценти за залишками на поточних рахунках	718	11 448
Дохід від операцій дисконтування облігацій	-	401 225
	<b>172 237</b>	<b>651 480</b>

### 5. Процентні та аналогічні витрати

	9 місяців 2021	9 місяців 2020
Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(265 027)	(455 020)
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	(1 107)	(1 723)
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	(2 513)	(60 417)
	<b>(268 647)</b>	<b>(517 160)</b>



## 6. Чисте збільшення/зменшення резервів під знецінення активів

	9 місяців 2021	9 місяців 2020
Кредити фізичним особам	10 530	(104 363)
Кредити банкам	1	92 413
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	748	(16 141)
Поточні рахунки в національній валюті	684	365
Інша дебіторська заборгованість	343	(118 297)
	<b>12 306</b>	<b>(146 023)</b>

## 7. Інші доходи

	9 місяців 2021	9 місяців 2020
Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг	75 509	1 036 627
Дохід від реалізації необоротних активів (автомобілі)	-	523
Дохід від операційної оренди активів (офісне приміщення)	63	
Штрафи та пені	7 434	381
Інші	632	51 563
	<b>83 638</b>	<b>1 089 094</b>

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

За 9 місяців 2021 року було придбано 51 квартир на загальну суму 58 336 тис. грн., передано у фінансовий лізинг 60 квартир на загальну суму 69 875 тис. грн. Станом на 30.09.2021 року всього передано у фінансовий лізинг 2 281 квартир на загальну суму 2 457 382 тис. грн.

## 8. Витрати на персонал

	9 місяців 2021	9 місяців 2020
Оплата праці персоналу	(53 030)	(35 195)
Резерв відпусток	(2 567)	(1 669)
Відрахування ЄСВ	(9 320)	(6 311)
	<b>(64 917)</b>	<b>(43 175)</b>

## 9. Інші витрати

	9 місяців 2021	9 місяців 2020
Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг	(75 443)	(1 036 482)

Собівартість реалізованих необоротних активів (автомобілі)	-	(272)
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(296)	(401)
Оренда автомобільної стоянки та обладнання	(79)	(101)
Аудиторські послуги	(800)	(1 328)
Відрахування профспілковій організації	(2 087)	(1 481)
Судовий збір, держмити	(758)	(823)
Плата за надання державних гарантій	(239)	(274)
Матеріальні витрати	(568)	(645)
Послуги депозитарію	(488)	(442)
Послуги по організації торгівлі та зберіганню ЦП	(3)	(19)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(67)	(55)
Витрати на відрядження	(96)	(52)
Послуги зв'язку	(235)	(215)
Послуги банку	(20)	(20)
Нотаріальні послуги	(227)	(3 171)
Страховання державного майна	(1 263)	(690)
Послуги з оцінки майна	(239)	(45)
Інші	(1 882)	(768)
	<b>(84 790)</b>	<b>(1 047 285)</b>

#### 10. Податок на прибуток

Обліковою політикою ДІУ передбачено проведення відстрочених податкових активів та зобов'язань 1 раз на рік (перед складанням річної фінансової звітності). У Звіті про сукупний дохід за 9 місяців 2021 року витрат з податку на прибуток не відображено. За 9 місяців 2021 року отримано від'ємний фінансовий результат 157 617 тис. грн. (за 9 місяців 2020 року – від'ємний результат 18 821 тис. грн.)

Ефективна ставка податку на прибуток в 2021 році – 18% (2020 – 18%).

Відстрочені податкові зобов'язання з податку на прибуток станом на 30.09.2021 року складають 265 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року – 265 тис. грн.).

#### 11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	30.09.2021	31.12.2020
Поточні рахунки в національній валюті	44 701	113 149
Депозитні рахунки в національній валюті	0	0
Резерв під знецінення	(447)	(1 131)
	<b>44 254</b>	<b>112 018</b>

#### 12. Кредити

	30.09.2021	31.12.2020
Кредити фізичних осіб	473 790	502 826
Кредити банків	2 404 614	2 404 615

Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	2 183 489	2 230 530
	<b>5 061 893</b>	<b>5 137 971</b>
Резерв під знецінення	(2 799 459)	(2 801 756)
	<b>2 262 434</b>	<b>2 336 215</b>

До складу кредитів банків станом на 30.09.2021 року входять:

- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 371 660 тис. грн. (31 грудня 2020 року – 2 371 660 тис. грн.);
- розрахунки за набутими правами вимоги за кредитами, які Установа набула після укладення договорів відступлення права вимоги з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 32 954 тис. грн. (31 грудня 2020 року – 32 955 тис. грн.).

В процесі аналізу набутого портфелю іпотечних кредитів Установою визначений розмір резерву для фінансових активів, до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків.

#### Резерв під знецінення за кредитами

	<i>Кредити фізичних осіб</i>	<i>Кредити банків</i>	<i>Фінансовий лізинг</i>	<i>Усього</i>
<b>31 грудня 2020 року</b>	<b>(358 107)</b>	<b>(2 404 615)</b>	<b>(39 034)</b>	<b>(2 801 756)</b>
Витрати за рік	-	-	-	-
Списання	-	-	-	-
Використання/сторнування	1 535	1	761	2297
<b>30 вересня 2021 року</b>	<b>(356 572)</b>	<b>(2 404 614)</b>	<b>(38 273)</b>	<b>(2 799 459 )</b>

#### 13. Інші активи

	<i>30.09.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу	8 804	18 746
Податок на прибуток	2 522	2 521
Розрахунки за іншими податками	-	47
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	6	11
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	5 112	5 112
Розрахунки за нарахованими доходами	164 323	173 959
Інша дебіторська заборгованість	2 594	4 197
Резерв під знецінення	(147 909)	(157 234)
	<b>35 452</b>	<b>47 359</b>

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 Процедура 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 30.09.2021 року обліковується 8 квартир на загальну суму 8 804 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

Відповідно до Постанови правління ДІУ №296 від 28.08.2020 року з 01.09.2020 року розмір відсоткової ставки винагороди за отримане лізингоодержувачем у фінансовий лізинг житло затверджено на рівні 12,5% від залишку несплаченої вартості житла, переданого у фінансовий лізинг, в рамках реалізації Порядку №1201. Змінена ставка застосовується для нових угод, а для уже укладених – залишається не змінною на весь період лізингу.

Відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг житла (квартир) для інших громадян України з 01.01.2020 року – 15,3%, з 01.04.2020 року – 17,8%. Протягом 9 місяців 2021 року ставка не змінювались.

Середньозважена ставка за договорами фінансового лізингу на 30.09.2021 року складає 9% річних.

#### 14. Нематеріальні активи

##### Первісна вартість

Залишок на 31 грудня 2020 року	<b>1 412</b>
- надходження	11
- вибуття	-
<b>Залишок на 30 вересня 2021 року</b>	<b>1 423</b>

##### Накопичена амортизація

Залишок на 31 грудня 2020 року	<b>(160)</b>
- амортизаційні відрахування	<b>(422)</b>
- вибуття	-
<b>Залишок на 30 вересня 2021 року</b>	<b>(582)</b>

##### Чиста балансова вартість

Залишок на 31 грудня 2020 року	<b>1 252</b>
Залишок на 30 вересня 2021 року	<b>841</b>

#### 15. Основні засоби

	<i>Будинки, споруди</i>	<i>Машини та обладнання</i>	<i>Транспортні і засоби</i>	<i>Інші основні засоби</i>	<i>Разом</i>
<b>Первісна вартість</b>					
Залишок на 31 грудня 2020 року	<b>750</b>	<b>3 840</b>	<b>2 653</b>	<b>10</b>	<b>7 253</b>
- надходження	-	-	-	-	-
- вибуття	-	-	-	-	-
<b>Залишок на 30 вересня 2021 року</b>	<b>750</b>	<b>3 840</b>	<b>2 653</b>	<b>10</b>	<b>7 253</b>
<b>Накопичена амортизація</b>					

Залишок на 31 грудня 2020 року	(41)	(542)	(531)	(1)	(1 115)
- амортизаційні відрахування	(55)	(577)	(397)	-	(1 029)
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 30 вересня 2021 року	(96)	(1 119)	(928)	(1)	(2 144)
<b>Чиста балансова вартість</b>					
Залишок на 31 грудня 2020 року	709	3 298	2 122	9	6 138
Залишок на 30 вересня 2021 року	654	2 721	1 725	9	5 108

## 16. Актив з права користування

Активи з права користування (оренда офісу) представлені таким чином:

	30.09.2021	31.12.2020
<b>Первісна вартість</b>		
Початок звітного періоду	18 487	14 441
Надходження та модифікація	2 339	5 648
Вибуття	-	(1 602)
<b>Первісна вартість на кінець звітного періоду</b>	<b>20 826</b>	<b>18 487</b>
<b>Амортизація</b>		
Початок звітного періоду	(8 974)	(2 457)
Нарахування за період	(5 992)	(6 595)
Списання при вибутті		78
<b>Амортизація на кінець звітного періоду</b>	<b>(14 966)</b>	<b>(8 974)</b>
<b>Балансова вартість</b>	<b>5 860</b>	<b>9 513</b>

Ставка дисконтування – 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ на 20.03.2020 року).

Станом на 30.09.2021 року активи з права користування мали наступний вплив на фінансовий результат Установи:

	30.09.2021	31.12.2020
<b>Суми визнані у складі прибутків та збитків:</b>		
Витрати на амортизацію актива з права користування	(5 993)	(6 594)
Процентні витрати за орендним зобов'язанням (враховуються у складі процентних та аналогічних витрат)	(1 107)	(2 216)
Операційні витрати за договором оренди	(397)	(534)
<b>Всього вплив на фінансовий результат</b>	<b>(7 497)</b>	<b>(9 344)</b>

## 17. Випущені боргові цінні папери

	30.09.2021	31.12.2020
Облігації, гарантовані державою	2 886 285	4 560 171
	<b>2 886 285</b>	<b>4 560 171</b>

Станом на 30.09.2021 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

- іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 016 202 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029р.

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 1 204 692 тис. грн.;

- іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 117 227 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року.

В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 28 грудня 2019 року № 13010-05/286 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 №1117, ДІУ надано майнові права на грошові кошти за договорами фінансового лізингу за оціночною вартістю 1 300 114 тис. грн.;

- іменні відсоткові облігації серії "D3" в кількості 7 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 752 856 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "D3" грудень 2023 року.

Середньозважена ставка за залученими фінансовими ресурсами на 30.09.2021 року складає 10,7% річних.

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі – Договір) Міністерство фінансів України виконало 11.03.2021 р. та 13.04.2021 р. гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облігації серії "B3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "C3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн. (Примітка 20).

Станом на 31.12.2020 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 998 679 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 балансовою вартістю 1 204 221,6 тис. грн.;

- іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 183 355 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку

надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року;

- іменні відсоткові облигації серії "B3", "C3", "D3" в кількості 24 698 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 2 378 137 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облигацій серії "B3", "C3" листопад - грудень 2020 року, серії "D3" грудень 2023 року.

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

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

Нижче представлена номінальна вартість облигацій ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії станом на кінець звітної періоду та відсоткова ставка за випущеними борговими цінними паперами:

	30.09.2021		31.12.2020	
	Сума, тис. грн.	Ставка, %	Сума, тис. грн.	Ставка, %
<b>державна гарантія 2013 року №15010-03/128</b>				
серія "C3"			730 000	9,5
серія "B3"	-	-	946 400	9,5
серія "D3"	793 400	10	793 400	10
<b>державна гарантія 2019 року №13010-05/227</b>				
серія "E3"	1 200 000	11	1 200 000	11
<b>державна гарантія 2019 року №13010-05/286</b>				
серія "F3"	1 300 000	11	1 300 000	11
	3 293 400		4 969 800	

#### 18. Кредити банків

Станом на 30.09.2021 року зобов'язання за кредитами банків відсутні.

#### 19. Заборгованість за орендним зобов'язанням

	30.09.2021	31.12.2020
Заборгованість за орендним зобов'язанням	7 253	10 869
	<b>7 253</b>	<b>10 869</b>

Заборгованість за орендним зобов'язанням станом на 30.09.2021 року – 7 253 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року – 10 869 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 7 253 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року – 7 409 тис. грн.). (Примітка 16).

#### 20. Інші зобов'язання

	30.09.2021	31.12.2020
--	------------	------------

Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	264 408	261 034
Резерв на оплату відпусток	4 099	6 039
Аванси отримані	2 603	7 342
Міністерство фінансів України (Державний бюджет України)	1 676 400	-
Інші	3 763	285
	<b>1 951 273</b>	<b>274 700</b>

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі – Договір) Міністерство фінансів України за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128 сплатило за іменні відсоткові облигації серії "В3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "С3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн.

Також, на виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 28.12.2019 р. №13010-05/285 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 сплатило відсотки в розмірі 70 591 тис. грн. за облигаціями серії «F3». Державна іпотечна установа, в свою чергу, погасила борг в розмірі 70 591 тис. грн.

## **21. Випущений капітал та фонди**

### ***Статутний капітал***

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

Станом на 30.09.2021 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2020 року – 2 355 660 тис. грн.) відповідно до Статуту Установи, що затверджений наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 р. №43.

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

### ***Вилучений капітал***

Станом на 30.09.2021 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2020 року – 51608 тис. грн.).

Виконуючи рішення постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №832 та від 27 липня 2011 року №855, 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».

### ***Капітал у дооцінках***



Станом на 30.09.2021 року капітал у дооцінках Установи становить 1 944 тис. грн. (31 грудня 2020 року – 1 944 тис. грн.).

Для визначення справедливої вартості основних засобів та нематеріальних активів, та для відображення її у фінансовій звітності, відповідно до стандартів МСФЗ, Установою була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності. 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 здійснено дооцінку на суму 1 944 тис. грн., яку відображено у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки.

### **Резервний фонд**

Станом на 30.09.2021 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2020 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. Установа за 9 місяців 2021 року відрахувань до резервного фонду не здійснювала і не використовувала резервний фонд.

### **Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)**

Станом на 30.09.2021 року непокритий збиток Установи становить 4 809 041 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року – 4 651 424 тис. грн.). Установа за 9 місяців 2021 року отримала збиток 157 617 тис. грн.

### **Власний капітал**

Станом на 30.09.2021 року власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі 2 491 127 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року від'ємне значення 2 333 510 тис. 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 активів станом на 30.09.2021 року складає 2 947 815 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року 2 960 121 тис. грн.)

## **22. Справедлива вартість**

Справедлива вартість фінансових інструментів визначена як ціна, яка була б отримана за продаж активу чи сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. При оцінці справедливої вартості фінансових інструментів Установа використовує різні методи і робить припущення, виходячи з ринкових умов, актуальних на звітну дату.

Балансова вартість фінансових активів і зобов'язань зі строком погашення менше одного року, за вирахуванням будь яких очікуваних коригувань, вважається їх справедливою вартістю. Справедлива вартість довгострокових фінансових зобов'язань оцінюється за допомогою дисконтування майбутніх грошових потоків за договорами з поточною ринковою відсотковою ставкою, доступною для Установи за аналогічними фінансовими інструментами. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (<https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs>) на дату здійснення операції, за посиланням, розділ Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

## **23. Додаткова інформація про рух грошових коштів**

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До складу статті «Інші надходження» Звіту про рух грошових коштів станом за 9 місяців 2021 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 1 761 тис. грн. (за 9 місяців 2020 – 540 тис. грн.) із них:

- повернення помилково сплачених грошових коштів, інші надходження – 1 131 тис. грн. (за 9 місяців 2020 – 81 тис. грн.);
- надходження від операційної оренди – 54 тис. грн.
- цільове фінансування – отримані від ФСС лікарняні – 574 тис. грн. (за 9 місяців 2020 – 406 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені – 2 тис. грн. (за 9 місяців 2020 – 53 тис. грн.).

До складу статті «Інші платежі» Звіту про рух грошових коштів станом за 9 місяців 2021 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 2 068 тис. грн. (за 9 місяців 2020 – 1 362 тис. грн.) із них :

- сплату внесків профспілковій організації – 2 017 тис. грн. (за 9 місяців 2020 – 1344 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 51 тис. грн. (за 9 місяців 2020 – 18 тис. грн.)

На грошові кошти на поточному рахунку у банку нараховують відсотки за плаваючою ставкою, що ґрунтується на щоденних ставках за банківськими депозитами.

Орендні платежі відображені у Звіті про рух грошових коштів наступним чином:

- платежі за орендою офісного приміщення, платежі за орендою малоцінних об'єктів, відображені у складі грошових потоків від операційної діяльності.

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

<b>30 вересня 2021 року</b>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
<b>Активи</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти	44 254	-	44 254
Кредити	184 170	2 078 264	2 262 434
Інші активи	35 452	-	35 452
Нематеріальні активи	-	841	841
Основні засоби	-	5 108	5 108
Актив з права користування		5 860	5 860
<b>Всього активи</b>	<b>263 876</b>	<b>2 090 073</b>	<b>2 353 949</b>
<b>Зобов'язання</b>			
Випущені боргові цінні папери	-	2 886 285	2 886 285
Заборгованість за орендним зобов'язанням	7 253	-	7 253
Інші зобов'язання	1 951 273	-	1 951 273
Відстрочені податкові зобов'язання	-	265	265
<b>Всього зобов'язання</b>	<b>1 958 526</b>	<b>2 886 550</b>	<b>4 845 076</b>
	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
<b>31 грудня 2020 року</b>			
<b>Активи</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти	112 018	-	112 018
Кредити	168 356	2 167 859	2 336 215

Інші активи	47 359	-	47 359
Нематеріальні активи	-	1 252	1 252
Основні засоби	-	6 138	6 138
Актив з права користування		9 513	9 513
<b>Всього активи</b>	<b>327 733</b>	<b>2 184 762</b>	<b>2 512 495</b>
<b>Зобов'язання</b>			
Випущені боргові цінні папери	1 676 400	2 883 771	4 560 171
Заборгованість за орендним зобов'язанням	7 409	3 460	10 869
Інші зобов'язання	274 700	-	274 700
Відстрочені податкові зобов'язання	-	265	265
<b>Всього зобов'язання</b>	<b>1 958 509</b>	<b>2 887 496</b>	<b>4 846 005</b>

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

### 25.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

- проводить аналіз причин виникнення проблемного боргу та вивчає результати заходів, проведених Установою для погашення простроченої заборгованості;
- розробляє та здійснює заходи, спрямовані на врегулювання проблемної заборгованості;
- проводить інвентаризацію проблемних боргів та наданого за ними забезпечення;

- контролює процедури та результати претензійно-позовної роботи щодо примусового стягнення проблемної заборгованості;
- здійснює контроль за процедурами та результатами реалізації заставного майна.

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

Переважає більшість судових рішень за справами про стягнення заборгованості з фізичних осіб-позичальників є прийнятими на користь Установи (ймовірність задоволення позову вище 75%). На даний час за ними проводяться виконавчі дії, які мають на меті реалізацію майна боржника чи предмету забезпечення 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 заставу у банків, визнаних неплатоспроможними (ймовірність задоволення позову вище 60%). Підґрунтям для такої впевненості є позиція господарських судів по схожим справам, яка остаточно була сформована та закріплена постановами Вищого господарського суду.

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

## 25.2. Оренда

З 2019 року в Установі почав діяти новий договір оренди нерухомості строком дії більше ніж 3 роки. При укладенні договору оренди нерухомості на Установу не накладались будь-які обмеження. Згідно договору оренди нерухомості (нежило приміщення) відповідно до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» Установа визнала актив у формі права користування та зобов'язання з оренди. Ставка дисконтування – 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ). Примітка 16.

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

	30.09.2021	31.12.2020
Менше одного року	7 704	104
Від року до п'яти років	-	12 242
	<b>7 704</b>	<b>12 346</b>

## 26. Розкриття інформації про пов'язані сторони

### Відносини контролю

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

Кабінет Міністрів України та Міністерство фінансів України має суттєвий вплив на Установу. Органами управління Установи є наглядова рада і правління. Персональний склад наглядової ради затверджується Міністерством фінансів України. Установа здійснює свою діяльність відповідно до затверджених наглядовою радою стратегії розвитку та бюджету Установи.

Пов'язані особи включають провідний управлінський персонал Установи; керівника юридичної особи, яка має істотну участь в Установі; споріднену особу Установи; афілійовану особу Установи; керівника, контролера спорідненої особи Установи; керівника, контролера афілійованої особи Установи; членів сім'ї фізичної особи, яка є провідним управлінським персоналом Установи, керівником, контролером

спорідненої особи, керівником, контролером афілійованої особи (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки як фізичної особи, так і її чоловіка (дружини), а також чоловік (дружина) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи); юридичну особу, в якій члени сім'ї фізичної особи, яка є провідним управлінським персоналом Установи, керівником, контролером спорідненої особи, керівником, контролером афілійованої особи, є керівниками або контролерами.

Провідний управлінський персонал Установи – голова та члени наглядової ради Установи (далі – Наглядова рада), голова правління, заступники голови правління та члени правління, головний бухгалтер Установи, керівник підрозділу внутрішнього аудиту Установи, керівники колегіальних органів Установи (комітетів).

Загальна сума винагороди провідному управлінському персоналу включена до адміністративних витрат за 9 місяців 2021 року та аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

#### **Винагорода основному управлінському персоналу**

	<i>9 місяців 2021</i>	<i>9 місяців 2020</i>
Оплата праці	11 109	6 177
Матеріальна допомога на оздоровлення	988	183
	<b>12 097</b>	<b>6 360</b>

Кількість співробітників основного управлінського персоналу 8 осіб (за 2020 рік – 5 осіб).

Враховуючи вимоги МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» суб'єкт господарювання, пов'язаний з органами влади, а саме суб'єкт господарювання, який контролюється, перебуває під спільним контролем або суттєвим впливом органу влади, у тому числі органи влади та особи, державної форми власності та державні підприємства не є пов'язаними особами з Установою.

Протягом звітного кварталу 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:

	<i>9 місяців 2021</i>	<i>9 місяців 2020</i>
<b>Залишки на кінець звітного періоду</b>		
Грошові кошти та їх еквіваленти	44 646	108 941
Випущені боргові цінні папери (номінальна вартість)	3 293 400	4 646 200
Заборгованість перед Міністерством фінансів України (Державний бюджет України)	1 676 400	-
<b>Операції протягом звітного періоду</b>		
Процентні доходи	718	11 448
Доходи від утримання державних цінних паперів	-	43 680
Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах	(265 027)	(434 159)

#### **Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету**

Станом на 30.09.2021 року частина чистого прибутку не нараховувалась та не виплачувалась до бюджету.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 30.09.2021 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (31 грудня 2020 року – 5 112 тис. грн.). Переплата по частині чистого прибутку, що перераховується до бюджету, буде врахована у наступних звітних періодах.

## **Управління ризиками**

### **27. Введення**

Система управління базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає наступні етапи:

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

Ідентифікація ризику - це процес визначення ризику, з яким пов'язані окремі операції, групи операцій чи вид діяльності ДІУ. Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- процентний ризик;
- ринковий ризик;
- операційний ризик;
- ризик репутації (репутаційний);
- стратегічний;
- комплаєнс-ризик.

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.

#### **27.1. Кредитний ризик**

Кредитний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником /лізингоодержувачем/ контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору.

Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента, позичальника чи лізингоодержувача. Він виникає кожного разу, коли ДІУ надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов договорів.

ДІУ створює ефективну систему управління кредитним ризиком, що забезпечує своєчасні та адекватні процедури з виявлення, вимірювання, моніторингу, звітування, контролю і пом'якшення кредитного ризику як на індивідуальній, так і на портфельній основі.

Заходи з управління кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати взятих на себе зобов'язань для реалізації стандартів, програм Установи;
- оцінка фінансового стану фізичних осіб шляхом визначення кредитоспроможності (платоспроможності) при операціях з надання фінансового лізингу та, у разі необхідності (наприклад: іпотечне кредитування Установою фізичних осіб), інших кількісних та якісних показників;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- встановлення обмежень на проведення операцій, що генерують кредитний ризик;
- встановлення додаткових вимог, до кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу;
- встановлення та перегляд лімітів на операції;
- встановлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

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 даний час ДІУ здійснює лише операції з надання 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:

<i>Назва фінансової установи</i>	<i>Міжнародний кредитний рейтинг</i>	<i>30.09.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<b>Залишки грошових коштів</b>			
ПАТ АБ «Укргазбанк»	B	43 548	112 727
АТ «Ощадбанк»	B	1 050	367
АТ «Укрексімбанк»	B	46	10
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	57	45
<b>Всього</b>		<b>44 701</b>	<b>113 149</b>

#### **Аналіз кредитів за строками затримки платежу**

<b>9 місяців 2021</b>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 31 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 91 днів</i>	<i>Усього</i>
<b>Кредити</b>					
- кредити фізичним особам	123 991	5 202	267	344 330	473 790
- кредити банкам	-	-	-	2 404 614	2 404 614

- фінансовий лізинг	2 183 319	-	-	170	2 183 489
<b>2020</b>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	151 945	6 752	3 197	340 932	502 826
- кредити банкам	-	-	-	2 404 615	2 404 615
- фінансовий лізинг	2 230 530	-	-	-	2 230 530

### 27.2. Ризик ліквідності

Ризики ліквідності – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Установи забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки.

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

Установа для себе виділяє наступні види ризиків ліквідності:

- ризик неплатоспроможності установи, як ризик не виконати власні зобов'язання;
- ризик ринкової ліквідності, як ризик неможливості залучити або надати кошти на ринку за прийнятними умовами;
- ризик балансової ліквідності, як незбалансованість грошових потоків установи у часі.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- GAP – аналіз;
- складання бюджету ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого бюджету;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

### 27.3. Ринкові ризики

Ринкові ризики - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок несприятливої зміни курсів іноземних валют, процентних ставок, вартості фінансових інструментів.

Ринкові ризики включають такі ризики:

- ризик дефолту, який виникає через невиконання емітентом боргового цінного папера або іншого інструменту, що міститься в торговому портфелі Установи, своїх контрактних зобов'язань. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- процентний ризик торгової портфеля, який виникає через несприятливі зміни ринкових процентних ставок, що впливають на вартість боргового цінного паперу або іншого інструменту з фіксованим прибутком, вартість похідного фінансового інструменту (деривативу), базовою змінною для якого є ринкова процентна ставка, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- ризик кредитного спреду, який виникає через розширення (збільшення) кредитного спреду між дохідністю до погашення цінного папера або іншого фінансового інструменту з фіксованим прибутком, що міститься в торговому портфелі Установи, та безризиковою дохідністю до погашення (дохідністю до погашення облігацій внутрішньої державної позики, номінованих у національній валюті) з аналогічною дюрацією, яка впливає на ринкову вартість таких інструментів. Розширення кредитного спреду може бути пов'язане як зі зниженням кредитної якості емітента фінансового



інструменту, так і з загальними змінами ринкової кон'юнктури. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції заплановані лише з безризиковими цінними паперами, а саме: облігаціями внутрішньої державної позики;

- фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- валютний ризик, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют, що впливають на активи та зобов'язання Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції проводяться лише у національній валюті;

- товарний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості товарів, які можуть обліковуватись на балансі Установи для продажу. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- ризик волатильності, який виникає через несприятливі зміни волатильності ринкових цін, процентних ставок, ринкових індексів і валютних курсів, що призводять до зменшення вартості опціонів, уключаючи вбудовані опціони в інші фінансові інструменти. ДІУ уникає зазначеного ризику.

Заходи з управління ринковими ризиками за наявності певних активів та операцій включатимуть:

- проведення аналізу зміни ринкових факторів;
- GAP – аналіз;
- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- лімітування;
- VaR - моделювання;
- збалансованість активів та зобов'язань.

#### 27.4. Процентний ризик

Процентний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок. Процентний ризик впливає на економічну вартість капіталу Установи та чистий процентний дохід Установи.

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

Станом на 30 вересня 2021 року та на 31 грудня 2020 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

	30.09.2021		31.12.2020	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
<b>Фінансові активи</b>				
Грошові кошти	44 701	2,4	113 149	5
Кредити всього, в т. ч.:	2 657 279		2 733 356	
Кредити фізичним особам	473 790	13,3	502 826	13,3
Заборгованість за фінансовим лізингом	2 183 489	9	2 230 530	9
<b>Фінансові зобов'язання</b>				
Випущені цінні папери	3 293 400	10,76	4 969 800	10,76

#### 27.5. Операційні ризики

Операційні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників Установи або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем Установи або внаслідок впливу зовнішніх факторів. Операційний ризик уключає юридичний ризик, однак виключає ризик репутації та стратегічний ризик.

Операційний ризик класифікується по наступних трьох ознаках:

- джерело ризику;
- причина виникнення;
- вид ризику.

До джерел операційного ризику варто віднести:

- персонал Установи (його шахрайські, недбалі або помилкові дії, корупція, злочинство й недотримання нормативно-правових актів регуляторних органів та внутрішніх нормативних документів);
- бізнес-процеси, що здійснюються ДІУ (через недостатній контроль і виконання зайвої регламентації);
- інформаційні й технологічні системи, що діють в Установі (провал або перебої в ІТ програмах, застарілі програмні продукти або технічні засоби, несумісність програмних продуктів;
- зовнішнє середовище, некероване ДІУ (зміна в правовому регулюванні, атака хакерів, поведінка клієнтів Установи, природні події типу землетрусів, повеней, урагану; пожежа, терористичні акти тощо).

Причинами виникнення операційних ризиків є:

- складність інструментів;
- неякісна юридична документація;
- несанкціонований доступ до інформаційних систем;
- залежність від обмеженого числа співробітників;
- помилки в комп'ютерних програмах;
- неповна або не надана в строк управлінська інформація;
- затримки в обороті інформації;
- відсутність опису операційних процедур та інше.

По виду операційні ризики діляться на адміністративні (ризик виникнення збитків, пов'язаних з ненавмисними помилковими діями співробітників Установи або сторонніх осіб) і кримінальні (ризик виникнення збитків, пов'язаних з навмисними діями працівників Установи або сторонніх осіб), внутрішні й зовнішні.

Заходи з управління операційними ризиками містять:

- щоденне застосування підрозділами ДІУ механізмів внутрішнього контролю;
- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- розроблення нових та удосконалення чинних процедур;
- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів.

Юридичні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат, або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання сторонами умов договорів у зв'язку з їх невідповідністю вимогам законодавства.

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів;
- моніторинг змін у законодавстві України, що пов'язаний з діяльністю Установи;
- моніторинг судових справ, стороною за якими є Установа.

## **27.6. 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.

Заходи з управління ризиком репутації становлять:

- формування іміджевої політики ДІУ;
- забезпечення інформаційної відкритості Установи;
- використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг);
- проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

### **27.7. Стратегічний ризик**

Стратегічний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неправильних управлінських рішень та неадекватного реагування на зміни в бізнес-середовищі. Цей ризик виникає внаслідок несумісності:

- стратегічних цілей Установи;
- планів (бюджетів), розроблених для досягнення цих цілей;
- ресурсів, задіяних для досягнення цих цілей.

Ресурси, що потрібні для реалізації бізнес-стратегій, можуть бути як матеріальними, так нематеріальними. До них належать канали взаємодії і обміну інформацією, операційні системи, мережі надання послуг та продуктів, управлінський потенціал та можливості. Внутрішні характеристики Установи мають оцінюватися з точки зору впливу економічних, технологічних, конкурентних, наглядових та інших змін зовнішнього середовища.

Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

- формування планів (бюджетів) виключно на підставі стратегічних цілей та враховуючи наявну та необхідну ресурсну базу;
- дотримання усіма працівниками планових (бюджетних) показників;
- своєчасне коригування показників, враховуючи зміни у зовнішньому та внутрішньому середовищі для досягнення стратегічних цілей.

### **27.8. Комплаєнс-ризик**

Комплаєнс-ризик - імовірність виникнення збитків/санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невиконання ДІУ вимог законодавства, нормативно-правових актів, ринкових стандартів, правил добросовісної конкуренції, правил корпоративної етики, Антикорупційної програми ДІУ, у тому числі виникнення конфлікту інтересів, а також внутрішніх нормативних документів Установи.

Заходи з управління комплаєнс-ризиком становлять:

- діяльність Установи повинна бути побудована лише в рамках діючого законодавства, встановлених ринкових стандартів та правил добросовісної конкуренції;
- наявність необхідної документації для виконання кожним працівником Установи покладених на нього функцій та обов'язків в обсязі та в рамках діючих процедур, що відповідають діючому законодавству та уникнення конфлікту інтересів;
- забезпечення своєчасного оновлення внутрішніх нормативних документів Установи;
- дії персоналу лише в рамках встановлених процедур;
- інше.

## **28. Події після звітної дати**

05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ДІУ внесений запис №1000701270048041728 щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації. Станом на 23.10.2021 р. триває процес реорганізації.

## **XV. Проміжний звіт керівництва**

У 2021 році Державна іпотечна установа продовжувала 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), яку Установа розпочала у 2019 році і яка показала свою ефективність та дієвість. Станом на 30.09.2021 року Установою придбано 2293 квартири на суму 2 461 млн. грн, з них з них 2 281 квартири на суму 2 457 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. Решта, будуть передані після укладання відповідних договорів.

Зазначена програма виступає в якості додаткового до іпотечного кредитування механізму забезпечення житлом громадян України. Програма фінансового лізингу діє по всій території України. 78% придбаного житла знаходиться в обласних центрах, 22% - в інших населених пунктах. Середня лізингова ставка по портфелю переданого у фінансовий лізинг житла складає 9% річних.

Всього за підсумками 9 місяців 2021 року Установою нараховано 268,2 млн. гривень доходів та 425,8 млн. гривень витрат. Основними складовими витрат ДІУ є собівартість нерухомості, придбаної для подальшої передачі в фінансовий лізинг, та фінансові витрати: процентні витрати (купон) та амортизація дисконту за розміщеними облігаціями ДІУ. За підсумками звітнього періоду емітентом отримано від'ємний операційний прибуток в розмірі 157,6 млн. гривень.

У 3 кварталі 2021 року суттєві невизначеності та ризики залишалися пов'язаними з впливом розвитку глобальної пандемії COVID-19, яка призвела до зниження ділової активності, зміни стандартних моделей введення бізнесу та спричинила погіршення економічної ситуації в Україні. Сьогоднішня політична та економічна ситуація в Україні залишається нестабільною. Політичної невизначеності додає збереження неоднозначності у прийнятті політичних і судових рішень, постійні спроби згорання результатів структурних реформ, що може стати на заваді успішній співпраці з МВФ. Серед суттєвих загроз залишаються невирішеність конфлікту на Сході України, зростання напруги в регіоні, повільні темпи масової вакцинації населення. Актуальними є також інші ризики: волатильність на глобальних ринках капіталу; більш різке погіршення умов торгівлі; ескалація військового конфлікту на сході країни чи її кордонах.

З метою реалізації розділу XVII "Прикінцевих та перехідних положень" Закону України від 29 квітня 2021 року №1434-ІХ "Про внесення змін до Закону України "Про державний бюджет України на 2021 рік", щодо приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", 08.09.2021 року Кабінетом міністрів України прийнята постанова №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", відповідно до якої вирішено реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з таким приєднанням, та інше (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/945-2021-%D0%BF#Text>).

## **XVI. Твердження щодо проміжної інформації**

Твердження щодо проміжної інформації. Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції. Наскільки нам відомо, проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2021 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

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

Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2021 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи здійснювати діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. Відповідно до Закону України від 29 квітня 2021 р. №1434-IX "Про внесення змін до Закону України "Про Державний бюджет України на 2021 рік" здійснюється приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", в зв'язку із чим зазначене товариство стає правонаступником прав та обов'язків Державної іпотечної установи.