

Титульний аркуш

30.09.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

3126/12/7

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Голова комісії з реорганізації
Державної іпотечної установи

(посада)

Вербицький Дмитро
Віталійович

(прізвище та ініціали керівника або
уповноваженої особи)

(місце для накладання електронного
підпису уповноваженої особи
емітента/особи, яка надає
забезпечення, що базується на
кваліфікованому сертифікаті
відкритого ключа)

Річний звіт Державна іпотечна установа (33304730) за 2022 рік

Рішення про затвердження річного звіту: Рішення комісії з реорганізації ДІУ від 29.09.2025 (протокол №10) : затвердити Річну інформацію про емітента цінних паперів у вигляді Річного звіту Державної іпотечної установи за 2022 рік.

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

www.ipoteka.gov.ua/node/2397

(URL-адреса вебсайту)

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

"Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб" не заповнені, оскільки протягом звітного року Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких об'єднань підприємств. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнена, оскільки згідно Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні" цінні папери, емітовані Державною іпотечною установою, визначення рейтингової оцінки не потребують. "Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента" не заповнена, оскільки у Державній іпотечної установи відсутні філіали та відокремлені структурні підрозділи. "Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій", "Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)", "Інформація про загальні збори акціонерів", "Опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента", "Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента", "Інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента", "Інформація про випуски акцій емітента", "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами", "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента", "Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі", "Інформація про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість (далі - правочини із заінтересованістю), або про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів та відомості про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю", "Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента." - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнена оскільки установа не здійснювала випуск інших цінних паперів, крім облігацій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки установа не випускала цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції" так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води". "Інформація щодо вартості чистих активів емітента"- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством або товариством з обмеженою відповідальністю. "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 15.12.2020 № 1082-IX "Про Державний бюджет України на 2021 рік" (із змінами) оприлюднено: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1082-20#Text>. "Інформація про випуски іпотечних облігацій", "Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття", "Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття"- не заповнені, оскільки Державна іпотечна установа у звітному періоді не здійснювала

випуски іпотечних облігацій. "Інформація про випуски іпотечних сертифікатів", "Інформація щодо реєстру іпотечних активів", "Основні відомості про ФОН", "Інформація про випуски сертифікатів ФОН", "Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН", "Розрахунок вартості чистих активів ФОН", "Правила ФОН"- не заповнені, оскільки Державна іпотечна установа не здійснювала випуски іпотечних сертифікатів та сертифікатів ФОН. "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 03.11.2022 № 2710-IX "Про Державний бюджет України на 2023 рік" (із змінами і доповненнями) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2710-20#Text>). Інформація про надані державні гарантії розміщена на офіційному сайті Міністерства фінансів України (<https://www.mof.gov.ua/uk/reestr-derzhavnih-garantij>). "Інформація про політику розкриття інформації не заповнена, оскільки відсутній внутрішній документ, який визначає політику щодо розкриття інформації», «Список посилань на проміжну та іншу регульовану інформацію» не заповнений, оскільки згідно з рішенням Комісії з цінних паперів та фондового ринку від 12.09.2022 №1159 "Щодо розкриття регульованої інформації емітентами цінних паперів під час дії воєнного стану в Україні", у звітному періоді Емітент не здійснював розміщення проміжної та іншої інформації.

Зміст до річного звіту

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
3. Структура власності
4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність
3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності
4. Твердження щодо річної інформації

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)
 - 1) звіт про корпоративне управління
2. Корпоративні та інші договори
5. Перелік посилань на внутрішні документи особи, що розміщені на вебсайті особи

VI. Список посилань на регульовану інформацію, яка була розкрита протягом звітного року

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Державна іпотечна установа
2	Скорочене найменування	ДІУ
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
4	Дата державної реєстрації	28.12.2004
5	Місцезнаходження	01133, Україна, Київська обл., Київ, бульв. Лесі Українки, 34. Фактичне: 01133, Україна, Київська обл., Київ, бульв. Лесі Українки, 34
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	office@ipoteka.gov.ua
11	Адреса вебсайту	www.ipoteka.gov.ua
12	Номер телефону	+38 (044) 207-14-14
13	Статутний капітал, грн	2355659719,85
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	103
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	72 477
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.92 - Інші види кредитування 64.91 - Фінансовий лізинг 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева

		Інше
--	--	------

Інформація щодо усіх випусків цінних паперів, за якими надається забезпечення:

№ з/п	Номер ISIN	Повне найменування емітента	Ідентифікаційний код емітента	Вид забезпечення
1	2	3	4	5
1	UA4000178438	Облігації серії "А3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	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 гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань 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 гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта 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 втрат 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 всі 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.
2	UA4000178446	Облігації серії "B3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "B3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року №15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету міністрів України від 11.12.2013 №919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань 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 гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта 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 втрат 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 всі 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.
3	UA4000178453	Облігації серії "С3" - іменні, відсоткові, з	00031101	Облігації серії "С3" мають додаткове

		ДОДАТКОВИМ забезпеченням	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 гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Держаної 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 гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта 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 втрат 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 всі 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.
4	UA4000178461	Облігації серії "D3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	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 гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Держаної 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 гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта 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 втрат 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 всі 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.
5	UA5000001598	Облігації серії "Е3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "Е3" 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 гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Державної іпотечної установи з виплати власникам облігацій відсотків та номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, 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 гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта 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, 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 втрат 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 всі 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.
6	UA5000001975	Облігації серії "F3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	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 гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Держаної іпотечної установи з виплати власникам облігацій відсотків та номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, 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 гарантії не
--	--	--	--	--

				можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта 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, 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 втрат 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 всі 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.
--	--	--	--	---

Інформація щодо всіх осіб, які надають забезпечення за зобов'язаннями емітента:

№ з/п	Повне найменування	Ідентифікаційний код юридичної особи	Вид забезпечення
1	2	3	4
1	Міністерство фінансів України	00031101	1.Облігації серії "ЕЗ" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії №13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі Міністра фінансів України, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 № 961 (далі - Гарант). 2.Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії №13010-05/286 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі в.о. Міністра фінансів України, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про

			Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 № 1117 (далі - Гарант). Гарант 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. Факт невиконання - невиконання або часткове виконання (неповне виконання) Емітентом Гарантованих зобов'язань. 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. Умови Державної гарантії підлягають включенню в повному обсязі в Рішення про емісію облігацій. 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, 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. Державна гарантія для Облігацій набуває чинності з дати державної реєстрації випуску Облігацій. Державна гарантія забезпечує виконання Гарантованих зобов'язань для Облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 (десяти) років з дати державної реєстрації випуску Облігацій. 3. Облігації серій "A3", "B3", "C3", "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії №15010-03/128 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 26.12.2013 року, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі Міністра фінансів України, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919 (далі - Гарант). Гарант 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, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Факт невиконання - невиконання або часткове виконання (неповне виконання) Емітентом Гарантованих зобов'язань. 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. Умови Державної гарантії підлягають включенню в повному обсязі в Проспект емісії облігацій. 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 зі сплати 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 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.
--	--	--	--

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
	IBAN	UA633004650000000026506301869

	Валюта рахунку	980
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Публічне акціонерне товариство Акціонерний банк "Укргазбанк"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA613204780000000002650180354
	Валюта рахунку	980
3	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Державний експортно-імпортний банк України"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032112
	IBAN	UA323223130000026505010029346
	Валюта рахунку	980
4	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство комерційний банк "ПРИВАТБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14360570
	IBAN	UA663052990000026509015000317
	Валюта рахунку	980
5	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "УкрСиббанк"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09807750
	IBAN	UA983510050000026509048435900
	Валюта рахунку	980
6	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПЕРШИЙ УКРАЇНСЬКИЙ МІЖНАРОДНИЙ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14282829
	IBAN	UA753348510000000000026504510
	Валюта рахунку	980

Судові справи:

№ з/п	Номер справи та дата відкриття провадження	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги (в т.ч. їх розмір)	Стан розгляду справи
1	2	3	4	5	6	7	8
1	910/19573/21 01.12.2021	Господарський суд міста Києва	ПАТ "Дельта Банк"	Кабінет міністрів України	Національний банк України, Фонд гарантування вкладів фізичних осіб, Державна іпотечна установа, ТОВ "Танк Транс"	Про стягнення 780 100 000,00 грн.	Підготовче провадження у суді першої інстанції
2	910/10721/21 10.08.2021	Північний апеляційний господарський суд	Національний банк України	Державна іпотечна установа	Кабінет Міністрів України	Про стягнення 82 492 407,87 грн.	21.09.2022 постановою суду апеляційної інстанції апеляційну скаргу ДІУ залишено без задоволення
3	910/20302/21 28.12.2021	Господарський суд міста Києва	ПАТ "Дельта Банк"	Державна іпотечна установа	Фонд гарантування вкладів фізичних осіб	Про стягнення 225 742 209,68 грн.	Розгляд справи по суті у суді першої інстанції

Штрафні санкції щодо особи:

№ з/п	Номер та дата рішення, яким накладено штрафну санкцію	Орган, який наклав штрафну санкцію	Суть санкції (та її розмір, якщо застосовується)	Підстава для накладення санкції (з посиланням на відповідні норми законодавства)	Інформація про виконання
1	2	3	4	5	6
5	910/10721/21 19.01.2022	ГС м. Києва	інфляційні втрати по рішенню суду	сплата інфляційних втрат , нарахованих за простроченою сплатою відсоткового доходу по 12 відсотковому періоду за облігаціями серії В3 UA4000178446 в кількості 9 464 шт. , що належать Національному банку України	сплата інфляційних втрат в розмірі 1 219 606,43 грн.
6	910/10721/21 19.01.2022	ГС м. Києва	інфляційні втрати по рішенню суду	сплата інфляційних втрат , нарахованих за простроченою сплатою відсоткового доходу по 14 відсотковому періоду за облігаціями серії В3 UA4000178446 в кількості 9 464 шт. , що	сплата інфляційних втрат в розмірі 3 116 470,69 грн.

				належать Національному банку України	
7	910/10721/21 19.01.2022	ГС м. Києва	інфляційні втрати по рішенню суду	сплата інфляційних втрат , нарахованих за простроченим погашенням облігацій серії ВЗ UA4000178446 в кількості 9 464 шт., що належать Національному банку України	сплата інфляційних втрат в розмірі 30 604 844,09 грн.

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Комісія з реорганізації Державної іпотечної установи	Голова комісії заступник голови комісії члени комісії (12 осіб)	Притула Єгор Михайлович - голова комісії Будник Сергій Іванович - заступник голови комісії Ананченко Андрій Миколайович - член комісії Овчиннікова Леся Олександрівна - член комісії Ступак Ольга Іванівна - член комісії Шевченко Олена Валеріївна - член комісії Вербицький Дмитро Віталійович - член комісії Лагоцька Олена Петрівна - член комісії Муравська Олена Миколаївна - член комісії Перегида Ярослав Володимирович - член комісії Резавенкова Олена Петрівна - член комісії Скрипник Вадим Валентинович - член комісії Стрельников Павло Олександрович - член комісії Тислюк Юрій Петрович - член комісії

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова комісії з реорганізації ДІУ	Притула Єгор Михайлович			1978	Повна вища, економічна	20	Державна іпотечна установа 33304730 Голова правління ІПН фізичною особою інформації не надано	05.10.2021 безстроково	Ні
2	член комісії з реорганізації ДІУ	Ступак Ольга Іванівна			1972	Повна вища, технічна	23	Державна іпотечна установа 33304730 начальник відділу кадрів ДІУ ІПН фізичною особою інформації не надано	29.09.2021 безстроково	Ні
3	головний бухгалтер, член комісії з реорганізації ДІУ,	Овчиннікова Леся Олександрівна			1965	Повна вища, економічна	39	Державна іпотечна установа 33304730 Головний бухгалтер Державної іпотечної установи ІПН фізичною особою інформації не надано	29.09.2021 безстроково	Ні
4	Заступник голови комісії з реорганізації	Будник Сергій Іванович			1965	Повна вища, юридична	36	Державна іпотечна установа 33304730 заступник голови правління ІПН фізичною особою інформації не надано	06.10.2021 безстроково	Ні
5	член комісії з реорганізації ДІУ	Вербицький Дмитро Віталійович			1982	Повна вища, юридична	13	ПрАТ "Укрфінжитло" 44098710 виконувач обов'язків голови правління ІПН фізичною особою інформації не надано	29.09.2021 безстроково	Ні
6	член комісії з реорганізації ДІУ	Перегуда Ярослав Володимирович			1975	Повна вища, економічна	24	Головне управління ДПС у м. Києві 44116011 головний державний	29.09.2021 безстроково	Ні

								ревізор-інспектор відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій ІПН фізичною особою інформації не надано		
7	член комісії з реорганізації ДІУ	Стрельников Павло Олегович			1957	Повна вища, юридична	30	Фонд державного майна України 00032945 головний спеціаліст відділу супроводження припинення діяльності підприємств Департаменту відновлення платоспроможності та припинення діяльності підприємств ІПН фізичною особою інформації не надано	29.09.2021 безстроково	Ні
8	член комісії з реорганізації ДІУ	Шевченко Олена Валеріївна			1981	Повна вища, юридична	17	Державна іпотечна установа 33304730 начальник відділу нормативно-правової та договірної роботи юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення ІПН фізичною особою інформації не надано	29.09.2021 безстроково	Ні
9	заступник голови правління	Ананченко Андрій Миколайович			1975	Повна вища, економічна	29	Державна іпотечна установа 33304730 Заступник голови правління ІПН фізичною особою інформації не надано	13.05.2022 безстроково	Ні
10	член комісії з реорганізації ДІУ	Лагоцька Олена Петрівна			0	Інформації не надано	0	ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" 44098710 Виконувач обов'язків заступника голови правління ІПН фізичною особою інформації не надано	13.05.2022 безстроково	Ні
11	член комісії з реорганізації ДІУ	Скрипник Вадим Валентинович			0	Повна вища,	28	Міністерство економіки України 37508596	13.05.2022 безстроково	Ні

						економіч на		головний спеціаліст Фонду Державного майна України ІПН фізичною особою інформації не надано		
12	член комісії з реорганізації ДІУ	Тислюк Юрій Петрович			0	Інформа ції не надано	0	Головне управління ДПС в м. Києві 44116011 Інформацію не надано ІПН фізичною особою інформації не надано	13.05.2022 безстроково	Ні
13	член комісії з реорганізації ДІУ	Муравська Олена Миколаївна			0	Інформа ції не надано	0	Міністерство економіки України 37508596 заступник начальника відділу фінансової звітності та планування управління діяльності суб'єктів господарювання в сфері управління міністерства департаменту фінансово- господарської діяльності ІПН фізичною особою інформації не надано	13.05.2022 безстроково	Ні
14	член комісії з реорганізації ДІУ	Резавенкова Олена Петрівна			0	Повна вища економіч на	24	міністерство економіки України 37508596 заступник начальника Управління майнових відносин суб'єктів господарювання в сфері управління міністерства департаменту фінансово- господарської діяльності - начальник відділу реорганізації та майнових відносин Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України ІПН фізичною особою інформації не надано	13.05.2022 безстроково	Ні

3. Структура власності

4. Опис господарської та фінансової діяльності

Опис господарської та фінансової діяльності

Зазначається інформація щодо опису діяльності особи, яка, зокрема, повинна включати таку інформацію:

1. Належність особи до будь-яких об'єднань підприємств, повне найменування та місцезнаходження об'єднання, опис діяльності об'єднання, строк участі особи у відповідному об'єднанні, роль особи в об'єднанні, посилання на вебсайт об'єднання.

ДПУ не входить до складу будь-яких об'єднань підприємств.

2. Спільна діяльність, яку особа проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому зазначаються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік з кожного виду спільної діяльності.

ДПУ не проводить спільну діяльність з іншими організаціями, підприємствами, установами.

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

1. 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.

2. Безперервність діяльності.

Умови наданих Державних гарантій, що є додатковим забезпеченням за розміщеними облігаціями Установи, відповідно до яких виконання зобов'язань Установи щодо погашення основної суми (номінальної вартості) та сплати відсотків забезпечується на 99 відсотків суми 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 КМ 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". Крім того, постановою передбачено, 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 відображатися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд

факторів, і фактичні результати можуть відрізнятися від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві. 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. 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. Істотні положення облікової політики. Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка.

(i) Первісне визнання. Установа визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Установа стає стороною договірних положень щодо інструмента. Безумовна дебіторська та кредиторська заборгованість визнається як активи або зобов'язання тоді, коли Установа стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти або юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів. Установа під час первісного визнання оцінює фінансовий актив або фінансове зобов'язання за його справедливою вартістю плюс або мінус витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу чи фінансового зобов'язання. Справедливою вартістю фінансового інструмента при первісному визнанні зазвичай є ціна операції.

(iii) Класифікація фінансових активів. Установа класифікує фінансові активи як такі, що надалі оцінюються за амортизованою собівартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід або справедливою вартістю через прибуток або збиток, на основі обох таких критеріїв: бізнес-моделі з управління фінансовими активами; та установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом. Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю в разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов: фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; і договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми. Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід у разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов: фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів; і договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми. Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо він не оцінюється за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань. Установа класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, за винятком: фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, що є зобов'язаннями, надалі оцінюються за справедливою вартістю; фінансових зобов'язань, що виникають у разі невідповідності передавання фінансового активу критеріям для припинення визнання або в разі застосування підходу подальшої участі; договорів фінансової гарантії; зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.

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

(3) Припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань. (i) Фінансові активи

Установа припиняє визнання фінансового активу тоді і лише тоді, коли: спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або вона передає фінансовий актив і таке

передавання відповідає критеріям для припинення визнання.(ii) Фінансові зобов'язання

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

(4) Зменшення корисності.

Установа визнає резерв для фінансових активів, до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків. Очікувані кредитні збитки це зважена за ймовірністю оцінка кредитних збитків за активами установи внаслідок реалізації кредитного ризику.

Установа оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту.

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

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

(5) Метод ефективного відсотка.

Процентний дохід розраховується за методом ефективного відсотка. Розрахунок здійснюється шляхом застосування ефективної ставки відсотка до валової балансової вартості фінансового активу. Установа застосовує ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу в наступних звітних періодах.

(6) Прибутки та збитки

Прибуток або збиток за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за справедливою вартістю, визнається в прибутку чи збитку.

Прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку при припиненні визнання фінансового зобов'язання та у процесі амортизації. Установа відображає прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається в іншому сукупному доході, окрім прибутку чи збитку від зменшення корисності та прибутку чи збитку від курсових різниць доти, доки не відбудеться припинення визнання або перекласифікація фінансового активу.

(7) Взаємозалік фінансових інструментів.

Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань з відображенням нетто-суми в звіті про фінансовий стан (баланс) здійснюється тоді, і тільки тоді, коли існує юридично закріплене право провести взаємозалік визнаних сум і намір провести розрахунки на нетто-основі, або реалізувати актив одночасно з врегулюванням зобов'язання.

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

(i) Установа як орендар. Установа застосовує спрощений метод щодо короткострокової оренди (строк якої менше або дорівнює 12 місяців) та/або оренди, за якою базовий актив має низьку вартість (не більше 30 тис. грн.). В такому випадку актив з права користування та орендне зобов'язання в балансі не визнаються. Орендні платежі визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди. Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без

урахування овердрафту). Ставка відсотка в оренді - це відсоткова ставка довгострокового кредитування, яку заплатила б Установа, щоб запозичити на строк оренди необхідні кошти для отримання активу у вигляді права на користування за подібних економічних умов. Амортизація об'єкту оренди (базового активу) нараховується із застосуванням прямолінійного методу. При оприбуткуванні капітальних інвестицій в орендовані основні засоби строк корисного використання визначається як строк оренди.

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

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти.

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

(10) Основні засоби.

Основні засоби відображаються за первісною вартістю, без урахування витрат на повсякденне обслуговування, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення. Зміни очікуваного терміну корисного використання відображаються у фінансовій звітності як зміна періоду або методу амортизації, залежно від ситуації, і враховуються як зміни оціночних значень.

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

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

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

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

(11) Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення. Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням. Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після

первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Нематеріальні активи з обмеженим строком корисного використання амортизуються протягом строку корисного використання. Період і метод амортизації нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються принаймні щорічно в кінці кожного звітного року. Витрати на амортизацію нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання визнаються у звіті про прибутки та збитки у тій категорії витрат, яка відповідає функції нематеріального активу. Амортизація розраховується з використанням лінійного методу списання вартості нематеріальних активів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання: Строк корисного використання на програмне забезпечення та інші нематеріальні активи складає від 2 до 10 років, відповідно норма амортизації - від 10% до 50% щорічно. Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки, за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності.

(12) Знецінення нефінансових активів.

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічну перевірку активу на знецінення, Установа проводить оцінку суми очікуваного відшкодування. Якщо балансова вартість активу або підрозділу, що генерує грошові потоки перевищує суму очікуваного відшкодування, актив вважається знеціненим і списується до суми відшкодування. На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу, за винятком гудвілу, більше не існують або скоротилися. Якщо така ознака є, Установа визначає суму очікуваного відшкодування активу або підрозділу, що генерує грошові потоки. Таке відновлення визнається у звіті про прибутки та збитки.

(13) Резерви.

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

(14) Оподаткування.

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

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

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

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 80% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань змінюється відповідною постановою

Кабінету Міністрів України.

(16) Звітність за сегментами Установа здійснює діяльність в одному економічному сегменті - іпотечне кредитування та одному географічному сегменті - Україна. Відповідно інформація за сегментами не надається.

(17) Умовні зобов'язання і активи. Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Вони розкриваються у примітках до фінансової звітності, за виключенням випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є незначною. Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, якщо існує достатня ймовірність надходження економічних вигід.

(18) Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень Нові та переглянуті стандарти оцінюються на предмет їх впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені у фінансовій звітності Установи. Керівництво Установи наразі здійснює оцінку впливу поправок та нових стандартів на фінансову звітність Установи у майбутніх періодах.

4. Опис обраної політики щодо фінансування діяльності особи, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності.

ДПУ знаходиться в процесі реорганізації шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія" на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено запис №1000701270048041728 щодо припинення ДПУ як юридичної особи в результаті її реорганізації.

5. Опис політики щодо досліджень та розробок, сума витрат на дослідження та розробку за звітний рік. Емітент не здійснював досліджень та розробок.

6. Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи:

- 1) опис продуктів (товарів та/або послуг), які виробляє/надає особа;
- 2) обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі);
- 3) середньореалізаційні ціни продуктів;
- 4) загальна сума виручки;
- 5) загальна сума експорту, частка експорту в загальному обсязі продажів;
- 6) залежність від сезонних змін;
- 7) основні клієнти (більше 5 % у загальній сумі виручки);
- 8) ринки збуту та країни, в яких особою здійснюється діяльність;
- 9) канали збуту;
- 10) основні постачальники та види товарів та/або послуг, які вони постачають/надають особі, країни з яких здійснюється постачання/надання товарів/послуг;
- 11) особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність особа;
- 12) опис технологій, які використовує особа у своїй діяльності;
- 13) місце особи на ринку, на якому вона здійснює діяльність;
- 14) рівень конкуренції в галузі, основні конкуренти особи;
- 15) перспективні плани розвитку особи;

6. Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи:

- 1) опис продуктів (товарів та/або послуг), які виробляє/надає особа;

Установа використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти): іпотечне кредитування; фінансовий лізинг; фінансові кредити на будівництво житла. Фінансовий лізинг. Головним досягненням ДПУ наразі є запровадження з 2019 року нового для України кредитно-фінансового механізму - фінансового лізингу житлової нерухомості. Першим таким "пілотним проектом" стала реалізація, за підтримки Міністерства внутрішніх справ України та Міністерства фінансів України, Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового

лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201). Цей Порядок спрямований на поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських Національної поліції України та осіб рядового і начальницького складу Державної служби України з надзвичайних ситуацій, що без сумнівів є ефективним соціальним стимулом державної підтримки виконання ними службових обов'язків. Незважаючи на те, що на фінансовому ринку України такий механізм забезпечення житлом, як фінансовий лізинг до цього не використовувався, Державна іпотечна установа не тільки розробила прогресивну модель забезпечення житлом громадян, які потребують державної підтримки у забезпеченні правоохоронців та рятувальників гідними житловими умовами, а й "з нуля" запровадила та у найкоротший термін, забезпечила понад 2 300 родин (станом на кінець 2022р.) службовців Національної поліції та ДСНС житлом на пільгових умовах фінансового лізингу. У зв'язку з тим, що географія дії програми "Житло у фінансовий лізинг" - це вся територія України, а компанія не має представництв у регіонах, початок її реалізації був пов'язаний з налагодженням комунікацій з численною кількістю органів забезпечення житлом Національної поліції та ДСНС (біля 130 органів системи МВС), деякими технічними складнощами, які оперативно вирішували фахівці ДІУ. Незважаючи на всі перепони і труднощі, колектив ДІУ впорався з цим непростим завданням. Безумовно, без всебічної підтримки з боку Міністерства внутрішніх справ, Міністерства фінансів, Міністерства економіки, Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій це було б неможливим. Важливо одне, що запроваджена ДІУ ця державна програма, умови та механізм придбання та передачі житла у фінансовий лізинг отримали схвальні відгуки українців та суспільства. Таким чином, поєднання зусиль центральних органів виконавчої влади та можливостей державної фінансової установи призводить до позитивного результату щодо забезпечення житлом громадян України за державної підтримки. Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу Державної іпотечної установи, стратегічною метою є поширення її на інші категорії громадян, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови.

Параметри цієї програми наступні:

- Нормативна площа житла: 52,5 м² - 94,5 м²

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

- Ставка винагороди: 3,8 % - 17,8% річних (залежить від вартості грошових коштів, задіяних Установою для фінансування цієї програми). За час реалізації програми середньозважена ставка винагороди склала - 8,8% річних

- Строк договору фінансового лізингу: до 20 років.

- Перший внесок - відсутній

Станом на 31.12.2022 року ДІУ придбано та передано поліцейським та рятувальникам у фінансовий лізинг 2 293 квартири на суму 2,5 млрд гривень.

Відповідно до п.20 Порядку 1201 службовці МВС України мають право на компенсацію частини лізингових платежів, що включає суму яка відшкодовує як частину вартості придбаного житла (в залежності від вислуги та кількості неповнолітніх дітей), так і в повному обсязі суму винагороди за використання фінансового лізингу. Більше 14 000 працівників МВС були зареєстровані в черзі бажаних отримати житло на умовах фінансового лізингу відповідно цієї державної програми.

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

Рефінансуванню підлягають ті, іпотечні кредити, які надаються банками-партнерами Установи та відповідають вимогам, встановленим постановою Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 р. N 1094, єдиними Стандартами, затвердженими наглядовою радою ДІУ. Рефінансування здійснюється за умови відступлення банками-партнерами на користь Установи іпотечних активів та при наявності зобов'язання банків замінити протягом місяця іпотечний актив на тих самих умовах рефінансування на інший, сума якого не менше вартості іпотечного активу, що замінюється, або повернути Установі кошти

рефінансування в межах вартості іпотечного активу, якщо позичальник кредиту достроково його погашає та/або у разі невиконання чи неналежного виконання протягом трьох місяців зобов'язань за кредитним договором, а також погіршення характеристик предмета іпотеки. Рефінансування здійснюється відповідно до заявок банків про отримання коштів рефінансування в межах лімітів сум, визначених за методикою, затвердженою Установою.

У рамках реалізації Державною іпотечною установою цієї державної програми банками було надано та ДІУ рефінансовано понад 10 тис. іпотечних кредитів на загальну суму понад 1,9 млрд. гривень (рефінансування іпотечних кредитів). Починаючи з 2016 року ДІУ призупинено рефінансування іпотечних кредитів. Фінансові кредити для стимулювання іпотечного кредитування. Для стимулювання іпотечних кредиторів у наданні іпотечних кредитів за Стандартами, ДІУ надає банкам- іпотечним кредиторам короткострокові фінансові кредити на строк до 180 днів, забезпеченням за якими виступають активи іпотечного кредитора, у тому числі іпотечні активи у розмірі не менше 120% від суми фінансового кредиту. За період діяльності ДІУ було надано фінансових кредитів для стимулювання іпотечного кредитування іпотечними кредиторами-банками на загальну суму 6,1 млрд. гривень. Загальна схема рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для надання та формування портфелю іпотечних кредитів відповідно вимог Установи наступна: 1. ДІУ надає банку фінансовий кредит строком до 180 днів для стимулювання надання іпотечних та формування портфелю кредитів, відповідно до Стандартів ДІУ. В якості забезпечення повернення кредиту Банком надається забезпечення у вигляді цінних паперів ДІУ, ОВДП, іпотечних кредитів або нерухомого майна, що належить Банку. 2. Банки-партнери ДІУ надають іпотечні кредити громадянам за рахунок коштів Кредиту рефінансування, відповідно до Стандартів ДІУ. 3. Банк здійснює рефінансування іпотечних кредитів та зменшує свої зобов'язання за отриманим Кредитом рефінансування. За період діяльності ДІУ було надано фінансових кредитів для стимулювання іпотечного кредитування іпотечними кредиторами-банками на загальну суму 6,1 млрд. гривень.

Рефінансування іпотечних кредиторів для кредитування будівництва житла

Загальні правила та умови рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах здійснюється на підставі Статуту ДІУ та внутрішніх положень Стандартів ДІУ. Таке фінансування будівництва житла здійснюється ДІУ строком не більше 2,5 років. Забезпеченням за цими фінансовими кредитами є активи іпотечного кредитора та замовника будівництва розміром не менше 150% від суми кредиту, перелік яких визначений Стандартами ДІУ. В рамках реалізації цього фінансово-кредитного механізму, ДІУ було направлено грошових коштів у розмірі 1,1 млрд. гривень на фінансування добудови 40 багатоквартирних житлових будинків загальною площею 670,9 тис. м², із них 29 будинків було здано в експлуатацію тільки за умови отримання фінансування за цією програмою.

4. За підсумками 2022 року доходи ДІУ склали 216 088 тис. грн., за підсумками 2021 року - 336 983 тис. грн., за підсумками діяльності 2020 року - 2 236 559 тис. грн. За аналогічний період 2019 року доходи Державної іпотечної установи склали 1 638 876 тисяч гривень. Зменшення обсягу доходів в 2022 році в порівнянні 2021 роком складає 1,6 рази або на 120 895 тис. грн. за рахунок зменшення обсягів фінансування активних операцій.

Загалом, протягом 2019-2020 років спостерігається зростання доходів ДІУ, що обумовлене впровадженням програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу". В 2021 та 2022 роках спостерігається різке зниження доходів, що обумовлено припиненням фінансування програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу", та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", а також повномасштабною військовою агресією росії та змінами економічних умов

на свою діяльність.

	2022 р.	2021 р.	2020 р.	2019 р.
ЧИСТИЙ ДОХІД				
Процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу:				
проценти за кредитами фізичним особам	209 880	227 033	289 777	46 922
проценти за фінансовим лізингом	23 825	27 397	185 841	35 483
	186 055	199 636	103 936	11 439
Процентний дохід від розміщення тимчасово вільних коштів	5 024	1 190	12 776	28 400
Проценти за державними цінними паперами	-	-	43 680	-
Дохід від операцій дисконтування облігацій	-	-	440 596	120 817
Всього	214 904	228 223	786 829	148 672
ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ				
дохід від передачі нерухомості в фінлізинг	-	79 415	1 284 812	1 105 904
штрафи, пені, неустойки; нарахування згідно з судовими рішеннями	873	7 436	5 066	1 205
дохід від продажу службових автомобілів	-	-	522	315
інші доходи від операційної діяльності	311	869	119 192	287
Всього	1 184	87 720	1 409 592	1 107 711
ІНШІ ДОХОДИ				
Дохід від розформування резерву знецінення активів	-	21 040	40 016	186 220
Дохід від дооцінки -	-	21 040	40 138	186 354
ДОХОДИ ВСЬОГО: Всього	216 088	336 983	2 236 559	1 638 876

(11). Особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність особа

Фінансовий лізинг житлової нерухомості це новітній фінансовий продукт, що не має аналогів на ринку і виступає єдиною альтернативою іпотечному кредитуванню. На поточний момент, порівнюючи показники NPL за укладеними договорами фінансового лізингу та виданими іпотечними кредитами, слід зазначити що показник NPL за договорами фінансового лізингу житла (без врахування житла що розташоване на тимчасово окупованих територіях) наближається до значення 5%-6%, в той час, як розмір резервів, що сформовані під непрацюючі іпотечні кредити становить 50%-60% від обсягу відповідної заборгованості.

(12). Опис технологій, які використовує особа в своїй діяльності.

На даний момент у своїй діяльності ДІУ використовує наступні технології: Технології дистанційної роботи (VPN (SSTP Protocol), Remote Desktop Protocol); Електронний цифровий підпис; Мікросервіси, асинхронні фреймворки для розробки високонавантажених систем; Віртуалізація програмного

забезпечення; Пристрої комплексної безпеки FortiGate, що забезпечують неперевершену продуктивність і захист, одночасно спрощуючи мережеву інфраструктуру; Служби каталогів корпорації Microsoft Active Directory.

(13). Місце особи на ринку, на якому вона здійснює діяльність. На фінансовому ринку України кредитно-фінансовий механізм - фінансовий лізинг житлової нерухомості до 2018 року не використовувався. Тому реалізація Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201) є унікальною.

(14). Рівень конкуренції в галузі, основні конкуренти особи. Фінансовий лізинг житлової нерухомості - це перший "пілотний проект" в Україні, розроблений та реалізований відповідно до Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201). На поточну дату, відповідно до наданої ліцензії, послуги з надання житла на умовах фінансового лізингу мають виключно 2 компанії: ДІУ (біля 2 200 квартир) та ПрАТ "Укрфінжитло" (3 квартири). Відповідно, рівень конкуренції визначається як відсутній.

(15). Перспективні плани розвитку особи. 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 щодо реорганізації Державної іпотечної установи шляхом її приєднання до Приватного акціонерного товариства "Українська фінансова компанія".

Зазначеною постановою затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Серед заходів, визначених Порядком, зокрема зазначено, що з дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації повноваження наглядової ради та правління Установи припиняються. До комісії з реорганізації ДІУ з дня затвердження її персонального складу переходять повноваження щодо управління справами Установи. Міністерством фінансів України наказом від 29.09.2021 року за № 527 був затверджений персональний склад комісії з реорганізації Державної іпотечної установи.

8. Опис ризиків, як притаманні діяльності особи, підходи до управління ризиками, заходи особи щодо зменшення впливу ризиків.

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує такі види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний ризик, ризик репутації, стратегічний, комплаєнс-ризик. Кредитний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником /лізингоодержувачем/ контрагентом взятих 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.

Ризик 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 плану витрат ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого плану; застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

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

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.

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.

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.

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

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 доброчесної конкуренції, правил корпоративної етики, Антикорупційної програми ДІУ, у тому числі виникнення конфлікту інтересів, а також внутрішніх нормативних документів Установи.

Завдання та політика особи щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Протягом 2022 року система управління ризиками в ДІУ була побудована наступним чином:

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 органи управління ДІУ/комісія з реорганізації ДІУ. У процесі управління ризиками правління ДІУ/комісія з реорганізації 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.

Система управління базується на розподілі обов'язків між підрозділами Установи із застосуванням моделі трьох ліній захисту:

- перша лінія - на рівні бізнес-підрозділів Установи та підрозділів підтримки діяльності Установи. Ці підрозділи приймають ризики та несуть відповідальність за них і подають звіти щодо поточного управління такими ризиками;
- друга лінія - на рівні підрозділу з управління ризиками та підрозділів, що виконують функції контролю за дотриманням норм (комплаєнс);
- третя лінія - на рівні підрозділу внутрішнього аудиту щодо перевірки та оцінки ефективності функціонування системи управління ризиками.

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.

Схильність особи до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

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". 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.

Наразі у діяльності Установи наявний реалізований ризик ліквідності та високий рівень кредитного ризику, які є наслідком неповернення коштів, розміщених на рахунках, та фінансових кредитів, що надавались Установою банкам-партнерам, у зв'язку запровадженням процедури ліквідації цих банків.

Крім того, у зв'язку триваючим воєнним станом наявний високий кредитний ризик:

втрата/пошкодження нерухомого майна (житла), яке придбано ДІУ за операціями фінансового лізингу та отримано в якості забезпечення іпотечних кредитів, через агресію російської федерації;

недоотримання / втрата частини надходжень у заплановані строки за іпотечними договорами та договорами фінансового лізингу через погіршення фінансового стану позичальників або лізингоодержувачів, через агресію російської федерації.

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

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". 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. 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.

10. Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років, а також якщо плануються будь-які значні інвестиції або придбання, то також необхідно надати їх опис, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування.

Інформація про капітальні вкладення емітента

	2018	2019	2020	2021	2022	РАЗОМ
Напрямки капітальних вкладень					тис. грн.	
Придбання (виготовлення) основних засобів	1059,2	18318,1	1553,5	0	0	20930,8
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	0	61,7	391,1	5,9	0	458,7
Придбання (створення) нематеріальних активів	61,2	171	822,2	11,3	0	1065,7
РАЗОМ:	1120,4	18550,8	2766,8	17,2	0	22455,2

За останні 5 років ДПУ було здійснено капітальних вкладень на суму 22 455,2 тис. грн.

У зв'язку з тим, що бюджет Державної іпотечної установи на 2021 рік не був затверджений в установленому порядку, - капітальні інвестиції у зазначеному періоді не здійснювались. У 2022 році капітальні інвестиції не здійснювались у зв'язку з тим, що 08.09.2021 року Кабінетом Міністрів України було прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія" (постанова № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія").

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

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

Найменування

основних засобів	Власні ОЗ, тис.грн.		Орендовані ОЗ, тис.грн.		Всього ОЗ, тис.грн.	
	На початок періоду	На кінець періоду	На початок періоду	На кінець періоду	На початок періоду	На кінець періоду
1. Виробничого призначення						
	4765	3393	3453	16	8218	3409
Будівлі і споруди	635	561	3437	0	4072	561
Машини і обладнання	2531	1765	0	0	2531	1765
Транспортні засоби	1591	1060	0	0	1591	1060
Інші	8	7	16	16	24	23
2. Невиробничого призначення						
	0	0	0	0	0	0
Будівлі і споруди	0	0	0	0	0	0
Машини і обладнання	0	0	0	0	0	0
Транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
Інші	0	0	0	0	0	0

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

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

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

Очікувані терміни корисного використання наступні:

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

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

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

Станом на 31 грудня 2022 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

В результаті оціночних процедур в ході незалежної оцінки майна Державної іпотечної установи, яку було здійснено ТОВ "Агенція консалтингових послуг", суб'єктом оціночної діяльності, що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №976/18, виданого Фондом державного майна України 17.12.2018 р., було визначено ринкову вартість оцінюваного майна, а саме: нематеріальних активів та основних засобів, на дату оцінки 30.09.2021 року, на загальну суму 6 141 тис. грн.

Мета оцінки оцінюваного майна: визначення ринкової вартості майна, активів Установи, відповідно чинного законодавства України. Ціль оцінки - надання оцінки Антимонопольному комітету України для дозволу на концентрацію суб'єктів господарювання. З урахуванням амортизації за 4 квартал 2021 року на загальну суму 484 тис. грн. в Звіті про фінансовий стан балансова оцінка нематеріальних активів та основних засобів визначена на загальну суму 5 465 тис. грн. Розбіжність у сумі 192 тис. грн. між балансовою вартістю нематеріальних активів, основних засобів Установи та ринковою вартістю оцінюваного майна Установи суб'єктом оціночної діяльності станом на 31.12.2021 року не є суттєвою.

Установа 1 липня 2019 року відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права на користування на суму 14 441 тис. грн. та орендне зобов'язання на суму 14 441 тис. грн. на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди 2,9 роки (35 місяців), у 2021 році первісну вартість активу збільшено до 20 826 тис. грн., у 2022 році - до 22 259 тис. грн.

Балансова вартість активу з права користування станом на 31.12.2022 року - 0 тис. грн.

Амортизація активу з права користування - 0 тис. грн., списано амортизацію при вибутті 22 259 тис. грн.

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

Відсотки за орендним зобов'язанням склали 345 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2022 рік.

Заборгованість за орендним зобов'язанням відповідно до договору оренди офісного приміщення

станом на 31.12.2022 року - 0 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року - 4 627 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 0 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року - 4 627 тис. грн.). Станом на 31.12.2022 року строк оренди офісного приміщення менше 12 місяців, актив з права користування в балансі не визнається. Орендні платежі визнаються витратами протягом строку оренди.

12. Проблеми, які впливають на діяльність особи, в тому числі ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень.

З 2021 року спостерігається різке зниження доходів, що обумовлено припиненням фінансування програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу", та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", а також повномасштабною військовою агресією росії та змінами економічних умов на свою діяльність. Станом на 31.12.2022 р. триває процес реорганізації.

Збройна агресія російської федерації та повномасштабні воєнні дії спричинили масштабні руйнування цивільної інфраструктури, та призвели до тимчасової окупації окремих територій. Всебічна і точна оцінка втрат буде можлива лише після завершення воєнного стану та звільнення тимчасово окупованих територій. Незважаючи на повномасштабну агресію росії Установа не припиняла жодних видів діяльності, продовжує обслуговувати іпотечний кредитний портфель та портфель договорів фінансового лізингу, наданих відповідно до програми "Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201. Установа також здійснює заходи, спрямовані на раціональне використання адміністративних та операційних витрат шляхом обмеження фінансування визначених статей витрат.

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

14. Середньооблікова чисельність штатних працівників особи, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня), розмір фонду оплати праці. Крім того, зазначається про факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року.

Інформація про фонд оплати праці та чисельність працівників

Показник за період 2021 р.

Фонд оплати праці - всього (тис.грн.)

91 243

Середньооблікова чисельність працівників - всього

106 осіб

Показники станом на 31.12.2022

Фонд оплати праці - всього (тис. грн.)

72 477

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу

103 осіб

Середня чисельність позаштатних працівників

0 осіб

Зовнішні сумісники

0 осіб

На умовах неповного робочого часу

0 осіб

За підсумком 2022 року фонд оплати праці в порівнянні з 2021 роком зменшився на 18 766 тис. грн.

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

ДІУ знаходиться в процесі реорганізації шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", згідно до постанови Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська

фінансова житлова компанія".

16. Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки стейкхолдерами фінансового стану та результатів діяльності особи.

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". 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.

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.

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку 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 фінансових послуг	
Надання послуг з фінансового лізингу	-	27.09.2017	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	4 765	3 393	3 453	16	8 218	3 409
будівлі та споруди	635	561	3 437	0	4 072	561
машини та обладнання	2 531	1 765	0	0	2 531	1 765
транспортні засоби	1 591	1 060	0	0	1 591	1 060
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	8	7	16	16	24	23
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0

Усього	4 765	3 393	3 453	16	8 218	3 409															
Додаткова інформація	Основні засоби Державної іпотечної установи поділенні на власні та орендовані. Основні засоби (включаючи обладнання, яке утримується за договорами операційної оренди, відповідно до яких Установа виступає в якості орендодавця) відображаються за первісною вартістю, без урахування витрат на повсякденне обслуговування, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення. Зміни очікуваного терміну корисного використання відображаються у фінансовій звітності як зміна періоду або методу амортизації, залежно від ситуації, і враховуються як зміни оціночних значень. Амортизація розраховується прямолінійним методом з метою списання вартості основних засобів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання. Земля не амортизується. Очікувані терміни корисного використання наступні: <table><tr><td>а.</td><td>Будівлі</td><td>20 років</td></tr><tr><td>б.</td><td>Передавальні пристрої</td><td>10 років</td></tr><tr><td>в.</td><td>Меблі та обладнання</td><td>5 років</td></tr><tr><td>г.</td><td>Комп'ютери</td><td>5 років</td></tr><tr><td>д.</td><td>Транспортні засоби</td><td>5 років</td></tr></table> Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигод. Дохід або витрати, що виникають в результаті припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за той рік, в якому було припинено визнання, за статтею "Інші операційні доходи". Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від зменшення корисності. Переоцінка може проводитись кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів. Станом на 31 грудня 2022 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань. В результаті оціночних процедур в ході незалежної оцінки майна Державної іпотечної установи, яку було здійснено ТОВ "Агенція консалтингових послуг", суб'єктом оціночної діяльності, що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №976/18, виданого Фондом державного майна України 17.12.2018 р., було визначено ринкову вартість оцінюваного майна, а саме: нематеріальних активів та основних засобів, на дату оцінки 30.09.2021 року, на загальну суму 6 141 тис. грн. Мета оцінки оцінюваного майна: визначення ринкової вартості майна, активів Установи, відповідно чинного законодавства України. Ціль оцінки - надання оцінки Антимонопольному комітету України для дозволу на концентрацію суб'єктів господарювання. З урахуванням амортизації за 4 квартал 2021 року на загальну суму 484 тис. грн. в Звіті про фінансовий стан балансова оцінка нематеріальних активів та основних засобів визначена на загальну суму 5 465 тис. грн.						а.	Будівлі	20 років	б.	Передавальні пристрої	10 років	в.	Меблі та обладнання	5 років	г.	Комп'ютери	5 років	д.	Транспортні засоби	5 років
а.	Будівлі	20 років																			
б.	Передавальні пристрої	10 років																			
в.	Меблі та обладнання	5 років																			
г.	Комп'ютери	5 років																			
д.	Транспортні засоби	5 років																			

	Розбіжність у сумі 192 тис. грн. між балансовою вартістю нематеріальних активів, основних засобів Установи та ринковою вартістю оцінюваного майна Установи суб'єктом оціночної діяльності станом на 31.12.2021 року не є суттєвою. Установа 1 липня 2019 року відповідно до договору оренди офісного приміщення визнала актив у вигляді права на користування на суму 14 441 тис. грн. та орендне зобов'язання на суму 14 441 тис. грн. на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди 2,9 роки (35 місяців), у 2020 році актив збільшено до 18 487 тис. грн., у 2021 році первісну вартість активу збільшено до 20 826 тис. грн. Балансова вартість активу з права користування станом на 31.12.2021 року - 3 437 тис. грн. Амортизація активу з права користування - 17 389 тис. грн. Ставка дисконтування - 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ на 20.03.2020 року). Відсотки за орендним зобов'язанням склали 1 369 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2021 рік. Заборгованість за орендним зобов'язанням відповідно до договору оренди офісного приміщення станом на 31.12.2021 року - 4 627 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року - 10 869 тис. грн.), в т. ч. поточна заборгованість за орендним зобов'язанням 4 627 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року - 7 409 тис. грн.).
--	---

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	3 064 080	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	3 064 080	X	X
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	469 955	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	21.11.2018	301 316	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	24.12.2019	637 856	11	03.12.2029
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.12.2019	455 612	11	03.12.2029
Облігації підприємств серії "F3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2020	1 199 341	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 векселями (всього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (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	2 044 833	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	5 108 913	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, Київська обл., - р-н, м. Київ, вул.Тропініна, 7Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 363-04-00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарію цінних паперів.

Повне найменування або ім'я	Акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
Місцезнаходження	01001, Україна, Київська обл., - р-н, м. Київ, вул. Госпітальна, 12-Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ № 286660
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	(044) 426-43-86
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - Інші види грошового посередництва

Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи
Повне найменування або ім'я	Приватне акціонерне товариство Фондова біржа "Перспектива"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33718227
Місцезнаходження	49000, Україна, Дніпропетровська обл., - р-н, м. Дніпро, Воскресенська, буд. 30
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	146
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.03.2018
Міжміський код та телефон	(056) 373-95-94
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	66.11 - Управління фінансовими ринками
Вид послуг, які надає особа	Професійна діяльність на ринку цінних паперів: діяльність по організації торгівлі на ринку цінних паперів.

Повне найменування або ім'я	Акціонерне товариство "Фондова біржа ПФТС"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	21672206
Місцезнаходження	01601, Україна, Київська обл., - р-н, м. Київ, вул. Шовковична, 42/44
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	138
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	06.03.2019
Міжміський код та телефон	(044) 277-50-00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	66.11 - Управління фінансовими ринками
Вид послуг, які надає особа	Професійна діяльність на ринку цінних паперів: діяльність по організації торгівлі на ринку цінних паперів.

Повне найменування або ім'я	Приватне акціонерне товариство "Страхова компанія "Універсальна"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	20113829
Місцезнаходження	01133, Україна, Київська обл., - р-н, м.Київ, бул-р Л.Українки,9
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	AB594195
Найменування державного органу, що видав ліцензію або	Національна комісія, що здійснює

інший документ	державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.03.2011
Міжміський код та телефон	(044)281-61-50
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	65.12 - Інші види страхування, крім страхування життя
Вид послуг, які надає особа	Страхування нерухомого майна

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "АКТИВ-АУДИТ"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	30785437
Місцезнаходження	03115, Україна, Київська обл., - р-н, м.Київ, вул. Генерала Наумова, 23-Б
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	2315
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044)498-56-52
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування
Вид послуг, які надає особа	Бухгалтерські та аудиторські послуги

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номинальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.12.2013	293/2/2013	НКЦПФР	UA4000178438	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9	один раз на півроку	0	12.12.2018
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія АЗ. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, 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 облігації серії АЗ були погашені, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 456 500 000,00 грн. 28.12.2018 до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облігацій. Станом на 31.12.2022 року облігації серії АЗ знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA4000178446	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	18.11.2020
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія ВЗ. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, 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. Станом на 31.12.2022 року облігації серії ВЗ знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	295/2/2013	НКЦПФР	UA4000178453	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	15.12.2020

										півроку		
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія С3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, 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. Станом на 31.12.2022 року облігації серії С3 знаходяться в процесі погашення..										
27.12.2013	296/2/2013	НКЦПФР	UA400017 8461	відсотко ві	100 000	10 000	Електрон ні іменні	1 000 000 000	10	один раз на півроку	79 122 6 08,4	14.12.202 3
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія D3. Облігації включено до біржового реєстру (лістингові) ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива". Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, 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 в сумі 79 122 608,40 грн. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене Емітентом у разі дострокового викупу 100% облігацій цієї серії. Більш детальну інформацію про Облігації серії D3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Проспекті емісії облігацій ДІУ на сайті ДІУ (https://ipoteka.gov.ua/prospekt-emisii-obliatsii-serii/ , розмір 2903 KB, MD5 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778)										
13.12.2019	88/2/2019-Т	НКЦПФР	UA500000 1598	відсотко ві	100 000	12 000	Електрон ні іменні	1 200 000 000	11	один раз на півроку	131 638 320	03.12.202 9
Додаткова інформація		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 Е3. Облігації включено до біржового списку ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива" та АТ "Фондова біржа ПФТС". Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій 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 - 1 200 000 000 гривень), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. У звітному періоді виплачено процентний дохід в сумі 131 638 320,00 грн. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Більш детальну інформацію про облігації серії Е3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiiu-obliatsii-serii-e3/ , розмір 1805 KB, D5e143d013337ac70baf20d725a11d124d)										

14.01.2020	05/2/2020	НКЦПФР	UA500000 1975	відсотко ві	100 000	13 000	Електрон ні іменні	1 300 000 000	11	один раз на півроку	1 426 08 1,8	07.01.203 0
Додаткова інформація		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". Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій 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. У звітному періоді виплачено процентний дохід в сумі 1 426 081,80 грн, Крім того Міністерство фінансів України виконало гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 28.12.2019 року №13010-05/286, а саме: сплатило 99 % від суми належного до сплати відсоткового доходу: 10.06.2022 та 20.06.2022 року- за четвертий відсотковий період - кошти в сумі 70 591 049,10 грн, а 02.12.22 та 07.12.22 року - за п'ятий відсотковий період - в сумі 70 591 049,10 грн. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. 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-emisiu-oblihatzii-serii/ , розмір 9134 KB, MD5i153d013338ac70be f20d725a11d124d)										

Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску, грн	Вид забезпечення (порука/ застава/ страхування/ гарантія)	Повне найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
27.12.2013	293/2/2013	UA4000178438	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	Облігації серії "A3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання						

	зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що 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.						
27.12.2013	294/2/2013	UA4000178446	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	Облігації серії "B3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, 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.						
27.12.2013	295/2/2013	UA4000178453	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	Облігації серії "C3" 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.						
27.12.2013	296/2/2013	UA4000178461	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	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 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.						

13.12.2019	88/2/2019	UA500000 1598	12000000 00	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1200000000
Додаткова інформація	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 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	UA500000 1975	13000000 00	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1300000000
Додаткова інформація	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 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.
--	--

Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів особи, в тому числі необхідність отримання від особи або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів

Дата випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Вид цінних паперів	Міжнародний ідентифікаційний номер	Найменування органу, що наклав обмеження	Характеристика обмеження	Строк обмеження
1	2	3	4	5	6	7
27.12.2013	НКЦПФР	Облігація підприємства відсоткова бездокументарна іменна	UA4000178461	НКЦПФР	Зупинення обігу : заборона вчинення правочинів, пов'язаних з переходом прав власності на облігації, з 22.11.2021 року	з 22.11.2021
Додаткова інформація	Зупинено обіг облігацій у зв'язку з внесенням 05.10.2021 до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань запису №1000701270048041728 щодо припинення Державної іпотечної установи, як юридичної особи в результаті її реорганізації, шляхом приєднання до ПрАТ «Укрфінжитло».					
13.12.2019	НКЦПФР	Облігація підприємства відсоткова бездокументарна іменна	UA5000001298	НКЦПФР	Зупинення обігу : заборона вчинення правочинів, пов'язаних з переходом прав власності на облігації, з 22.11.2021 року	з 22.11.2021
Додаткова інформація	Зупинено обіг облігацій у зв'язку з внесенням 05.10.2021 до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань запису №1000701270048041728 щодо припинення Державної іпотечної установи, як юридичної особи в результаті її реорганізації, шляхом приєднання до ПрАТ «Укрфінжитло».					
14.01.2020	НКЦПФР	Облігація підприємства відсоткова бездокументарна іменна	UA5000001975	НКЦПФР	Зупинення обігу : заборона вчинення правочинів, пов'язаних з переходом прав власності на облігації, з 22.11.2021 року	з 22.11.2021

Додаткова інформація	Зупинено обіг облігацій у зв'язку з внесенням 05.10.2021 до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань запису №1000701270048041728 щодо припинення Державної іпотечної установи, як юридичної особи в результаті її реорганізації, шляхом приєднання до ПрАТ «Укрфінжитло».
----------------------	--

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

<https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2025/07/Finzvrit-DIU-31.12.2022.pdf>

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо фінансової звітності за звітний рік:

1	Повне найменування	Державна іпотечна установа
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АКТИВ-АУДИТ"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	30785437
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	2315
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	2315
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (аудитори - "1"; суб'єкти аудиторської діяльності - "2"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності - "3"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес - "4")	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2021 по 31.12.2022
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	02 - із застереженням
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	1138 від 30.05.2023
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 30.05.2023 по 25.07.2023
13	Дата аудиторського звіту	25.07.2023
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності	

	підприємства, що становить суспільний інтерес, що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	
--	--	--

Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ТОВ "АФ "АКТИВ-АУДИТ"

щодо аудиту річної фінансової звітності

Державної іпотечної установи

станом на кінець дня 31 грудня 2022 року

Цей Звіт незалежного аудитора адресується:

Ї керівництву Державної іпотечної установи;

Ї Національному банку України;

Ї Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку;

Ї всім іншим можливим користувачам річної фінансової звітності Державної іпотечної установи.

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Державної іпотечної установи (надалі - Установа), що складається зі Звіту про фінансовий станом на 31 грудня 2022 року, Звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, Звіту про зміни у власному капіталі та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питань, описаних в розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи на 31 грудня 2022 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 №996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

За результатами проведеного аудиту ми зазначаємо:

У Звіті про фінансовий стан за статтею "Кредити" Установою станом на звітну дату відображена заборгованість АТ "ДЕЛЬТА БАНК" в розмірі 1 965 032 тис. грн., за якою сформований 100% резерв під знецінення. Зазначена заборгованість відображена Установою з врахуванням здійсненого взаємозаліку зустрічних вимог між АТ "ДЕЛЬТА БАНК" та Установою за залишками грошових коштів, розміщеними Установою в АТ "ДЕЛЬТА БАНК", та випущеними Установою борговими цінними паперами, утримувачем яких є АТ "ДЕЛЬТА БАНК". Водночас на сьогодні тривають судові спори щодо визнання за Установою юридичного права на таке згортання. Інформація щодо зазначеного розкрита в примітці 3.2 "Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення" до річного фінансового звіту. Враховуючи невизначеності щодо ймовірності результатів розгляду судових позовів, ми не змогли визначити вплив зазначеного питання на фінансовий стан Установи станом на 31.12.2022.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Установи згідно з Кодексом етики професійних

бухгалтерів (включаючи міжнародні стандарти незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Річна фінансова звітність була складена на основі припущення, що Установа здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ми звертаємо увагу на:

- на примітку 3.2 до фінансової звітності, в якій розкривається інформація, що існує суттєва невизначеність, пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військових дій на території України, що триває;
- на Звіт про фінансовий стан станом на 31.12.2022, Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за 2022 рік та примітку 21, в яких розкрито інформацію про накопичені збитки минулих та поточного років, в результаті чого чисті активи Установи на звітну дату мають від'ємне значення та складають (3 085 758 тис. грн.).

Зазначене свідчить, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під сумнів здатність Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, вона не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності. Інформація стосовно цього питання належно розкрита у фінансовій звітності.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

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

Додатково до питань, які описані у розділах "Основа для думки із застереженням" та "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності" ми визначили, що ключовими питанням аудиту, інформацію про які слід відобразити в нашому звіті, є:

- судження та оцінки щодо кредитів та розміру очікуваних кредитних збитків;
- судження та оцінки щодо випущених боргових цінних паперів.

Судження та оцінки щодо кредитів та розміру очікуваних кредитних збитків

Ми визначили цю область ключовим питанням аудиту, оскільки оцінка суми резерву під знецінення кредитів була ключовою областю професійних суджень керівництва Установи. Станом на звітну дату кредити складають 97,3% від загальних активів Установи та мають значний вплив на її фінансовий стан, грошові потоки та результати діяльності.

При оцінці очікуваних кредитних ризиків клієнтів керівництво Установи робить суттєві судження щодо фінансового стану позичальників, обсягу очікуваних майбутніх грошових потоків за кредитами, рівня ймовірності дефолту. Відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" суб'єкт господарювання при оцінці очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом має розглянути всю обґрунтовано необхідну та підтверджувану інформацію, доступну без надмірних витрат або зусиль, що є доречною для оцінювання очікуваних кредитних збитків, зокрема внутрішні дані про досвід кредитних збитків, внутрішні рейтинги, досвід кредитних збитків інших суб'єктів господарювання, а також зовнішні рейтинги, звіти та статистику. Ті суб'єкти господарювання, які не мають джерел власних даних суб'єкта господарювання або мають їх у недостатньому обсязі, мають право використовувати досвід аналогічної групи в роботі з зіставними фінансовими інструментами (або групами фінансових інструментів).

Протягом звітного періоду та станом на звітну дату при визначенні розміру необхідних резервів під очікувані кредитні збитків за фінансовими інструментами Установою не використовувалися внутрішні дані про досвід власних кредитних збитків, а керівництвом було прийнято рішення про застосування

при розрахунку резервів під знецінення активів коефіцієнти ймовірності дефолту (PD) та коефіцієнтів втрати в разі дефолту (LGD), які були визначені на основі значень відповідних показників, передбачених нормативно-правовими актами Національного банку України, та затверджені у внутрішньому порядку Установи. На думку керівництва Установи зазначений підхід є найбільш прийнятним з огляду на специфіку діяльності та поточні економічні умови.

Наші аудиторські процедури зокрема включали:

- розгляд та оцінку методології знецінення, та перевірку доречності та точності застосованих Установою вхідних даних при розрахунку резервів;
- оцінку та перевірку ключових припущень, прийнятих управлінським персоналом при оцінках суттєвого збільшення кредитного ризику, ймовірності настання дефолту, втрат в разі дефолту та оцінці очікуваних кредитних збитків за кредитами;
- незалежну оцінку розміру створених резервів під знецінення кредитів на основі перегляду інформації, що міститься в кредитних справах, включаючи оцінку фінансового стану позичальників, своєчасність сплати заборгованості, аналіз прогнозів майбутніх грошових потоків тощо.

Інформація щодо кредитів та розміру їх знецінення наведена в примітках 6, 13, 14 до річної фінансової звітності. Інформація щодо суттєвих облікових оцінок, застосованих при визначенні балансової вартості кредитів, очікуваних кредитних збитків за ними наведена у примітці 3.3 до річної фінансової звітності.

Судження та оцінки щодо випущених боргових цінних паперів

Ми визначили цю область ключовим питанням аудиту, оскільки на звітну дату випущені боргові цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю, складають 60,1% від загальних зобов'язань Установи та мають суттєвий вплив на її фінансовий стан, грошові потоки та результати діяльності.

Наші аудиторські процедури зокрема включали отримання розуміння процесу оцінки балансової вартості цінних паперів, джерел вхідних даних та обґрунтованості припущень управлінського персоналу. Ми здійснили аналіз суджень та припущень керівництва Установи, що були використані в процесі визначення балансової вартості цінних паперів, включаючи умови їх випуску, ринковість ефективної процентної ставки та коректність її розрахунку.

Інформація щодо випущених боргових цінних паперів розкрита в примітках 18, 20 до річної фінансової звітності. Інформація щодо суттєвих облікових оцінок наведена у примітці 3.3 до річної фінансової звітності.

Пояснювальний параграф - Основа обліку

Не модифікуючи нашу думку з цього питання ми звертаємо увагу на основу обліку, відповідно до якої була складена річна фінансова звітність

За основу облікової політики, методів оцінки активів та зобов'язань та принципів ведення бухгалтерського обліку, застосовану при складанні фінансового звіту, прийняті вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності та припущення, що Установа здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Водночас, як зазначається у примітці 3.2, у звітному 2021 році прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". При цьому ПрАТ "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 ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія".

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається:

- з інформації, яка міститься в Звіті про діяльність Державної іпотечної установи за 2022 рік (надалі - Звіт про діяльність), але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї, який ми отримали до дати цього звіту незалежного аудитора;
- з іншої інформації, що включається до Річної інформації емітента цінних паперів, яку ми очікуємо отримати після дати цього звіту незалежного аудитора;

- з інформації, яка міститься у Звітних даних Установи за 2022 рік.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту, включаючи факти неузгодженості фінансової інформації у Звіті про діяльність та/або Звітних даних з фінансовою звітністю та/або з іншою інформацією, отриманою нами під час аудиту.

Звіт з надання впевненості щодо Звітних даних Установи від 25 липня 2023 року надається окремо.

Відповідно до вимог ст. 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" повідомляємо наступне.

Ми перевірили інформацію, викладену у розділі "Звіт про корпоративне управління" Звіту про діяльність, щодо:

- дотримання Установою положень кодексу корпоративного управління,
- проведених протягом звітного періоду загальних зборів акціонерів Товариства та прийнятих на зборах рішень,
- персонального складу Комісії з реорганізації, комітетів, проведених засідань та прийнятих на них рішень.

та зазначаємо:

- Установою не розроблялися і не затверджувалися принципи чи кодекс корпоративного управління;
- Звіт про корпоративне управління не містить інформації щодо загальних зборів акціонерів, оскільки єдиним засновником та власником Установи є держава в особі Кабінету Міністрів України. Протягом звітного 2022 року діяльність Установи регламентувалася розпорядчими документами Кабінету Міністрів України, Міністерства економіки України;
- ми не встановили суттєвих невідповідностей з інформацією, викладеною Установою у Звіті про корпоративне управління з іншою інформацією або нашими знаннями, отриманими під час аудиту.

Ми розглянули питання, що містяться в розділі "Звіт про корпоративне управління" Звіту про діяльність, стосовно:

- основних характеристик системи внутрішнього контролю і управління ризиками Установи;
- переліку власників істотної участі (в тому числі осіб, що здійснюють контроль за фінансовою установою), їх відповідність встановленим законодавством вимогам та зміну їх складу за рік;
- порядку призначення та звільнення посадових осіб Установи;
- повноважень посадових осіб Установи.

та висловлюємо свою думку, що зазначена інформація розкрита управлінським персоналом з дотриманням вимог чинного законодавства, зокрема Законів України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" та "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", узгоджена з іншими частинами річного звіту та не суперечить інформації, отриманій нами під час аудиту фінансової звітності Установи.

Коли ми ознайомимося з Річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити про це питання тих, кого наділено найвищими повноваженнями.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" та

Міжнародних стандартів фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями (Комісія з реорганізації), несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Установи.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

" ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

" отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

" оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

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

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

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

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

відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту.

Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

Відповідно до п. 4 ст. 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" надаємо наступну інформацію.

Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту, дата призначення суб'єкта аудиторської діяльності та загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень для надання послуг з обов'язкового аудиту

Ми були призначені на проведення обов'язкового аудиту діяльності Державної іпотечної установи за 2022 рік рішенням Комісії з реорганізації Установи від 29.05.2023 (протокол №6).

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень для надання послуг з обов'язкового аудиту - 2 роки.

Опис та оцінка найбільш значущих ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, у тому числі внаслідок шахрайства. Опис заходів, вжитих аудитором для врегулювання таких ризиків. Результативність аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством

Під час аудиту фінансової звітності, за результатами якого складено цей Звіт незалежного аудитора, ми виконали аудиторські процедури з оцінки ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, що перевірялася, зокрема внаслідок шахрайства, що включають ризик завищення у фінансовій звітності вартості кредитів (примітки 3.3, 13, 14 до фінансової звітності), повноти та достовірності визнання резервів (примітки 3.3, 6 до фінансової звітності), процентних доходів та витрат (примітки 3.3, 4, 5 до фінансової звітності), податкових зобов'язань (примітки 3.3, 10 до фінансової звітності) та повноти відображення зобов'язань за випущеними борговими цінними паперами (примітки 3.3, 18, 20) Установи через необґрунтоване застосування управлінським персоналом облікових оцінок.

Цілями нашого аудиту стосовно шахрайства є: ідентифікувати та оцінювати ризики суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства; отримувати достатні належні аудиторські докази щодо оцінених ризиків суттєвих викривлень, спричинених шахрайством, шляхом розробки та впровадження відповідних заходів; а також належним чином реагувати на шахрайство або підозри на шахрайство, виявлені під час аудиту.

Наші процедури щодо врегулювання значущих ризиків зокрема включали отримання розуміння правової та нормативної бази, що регулюють діяльність Установи та мають прямий вплив на складання фінансової звітності, перегляд ключових політик управлінського персоналу, перегляд кореспонденції Установи з регуляторними та контролюючими органами, здійснення відповідних запитів до управлінського персоналу Установи, ознайомлення з протоколами засідань Комісії з реорганізації, комітетів Комісії з реорганізації, здійснення запитів до керівників юридичного підрозділу щодо існуючих та потенційних судових позовів та претензій, підрозділів ризиків, безпеки, внутрішнього аудиту, відповідальній особі за проведення фінансового моніторингу тощо.

Крім того, у відповідь на ідентифіковані ризики суттєвого викривлення ми:

" розглянули питання щодо вибору та обґрунтованості застосування управлінським персоналом облікової політики та облікових оцінок, в тому числі ключові судження та припущення, що лежать в основі визначення очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, оцінки юридичних ризиків щодо існування ймовірності втрати Установою активів, визначення балансової вартості капіталу в

дооцінках;

" розглянули ефективність ключових контролів Установи щодо процесів визначення справедливої/балансової вартості активів;

" вибірково здійснили тестування по суті статей, що визначені нами як такі, що схильні до ризиків суттєвого викривлення внаслідок помилки або шахрайства.

Основну відповідальність за запобігання і виявлення випадків шахрайства несуть ті, кого наділено найвищими повноваженнями, і управлінський персонал Установи.

За результатами проведених процедур ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність Установи містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства чи помилок, крім обставин, зазначених у розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту.

Ми надаємо наступні твердження

Ми підтверджуємо, що думка аудитора, викладена в цьому Звіті незалежного аудитора, узгоджена з нашим додатковим звітом, наданим Комісії з реорганізації та Тендерному комітету Установи.

Ми не надавали Установі неаудиторські послуги, визначені статтею 6 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність". Ми не надавали Установі жодних інших послуг, крім послуг з обов'язкового аудиту, результатом яких є цей звіт незалежного аудитора. ТОВ "АФ "АКТИВ-АУДИТ" не надавало жодних послуг будь-яким контрольованим Установою суб'єктам господарювання.

ТОВ "АФ "АКТИВ-АУДИТ", включаючи ключового партнера з аудиту, були незалежними по відношенню до Державної іпотечної установи під час проведення аудиту.

Обсяг аудиту та властиві для аудиту обмеження

Інформація щодо обсягу нашого аудиту та властивих для аудиту обмежень розкрита у параграфі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності".

Обсяг аудиторської перевірки визначається нами таким чином, щоб забезпечити отримання нами достатніх і відповідних аудиторських доказів щодо:

" суттєвих господарських операцій Установи;

" інших операцій, які, незалежно від їх обсягу, характеризуються істотним ступенем аудиторського ризику через сприйнятливість до шахрайства або з інших причин;

" доцільності припущення щодо безперервності діяльності Установи, що використано при складанні фінансової звітності.

Характер і обсяг аудиторської роботи, яку ми виконуємо, безпосередньо пов'язані з результатом проведених нами оцінок ризику. Через невід'ємні обмеження аудиту існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансової звітності можуть бути невиявленими, навіть якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

Відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, затверджених рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №555 від 22.07.2021, наводимо наступну інформацію.

Вступний параграф

Повне найменування юридичної особи - Державна іпотечна установа.

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності відповідно до встановлених нормативно-правових вимог - на підставі п.9 ч.2 ст. 9 Закону України №755-IV від 15.05.2023 у державних установ кінцевий бенефіціарний власник відсутній.

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

На нашу думку, станом на дату аудиту Установою в повному обсязі розкрита інформація про структуру власності відповідно до встановлених нормативно-правових вимог, зокрема Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України №163 від 19.03.2021, та Положення про вимоги до структури власності надавачів фінансових послуг, затвердженого постановою Правління Національного банку України №30 від 14.04.2021.

Структура власності Державної іпотечної установи опублікована на офіційному вебсайті Установи за посиланням <https://ipoteka.gov.ua/about/>.

Установа не має дочірніх підприємств.

Установа не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" Державна іпотечна установа є підприємством, що становить суспільний інтерес.

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку не встановлюються пруденційні показники для Установи.

Інформація стосовно:

1) даних щодо перевірки інформації, зазначеної у пунктах 1 - 4 частини третьої статті 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки";

2) думки аудитора щодо інформації, зазначеної у пунктах 5 - 9 частини третьої статті 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки",

яка міститься у Звіті про діяльність Державної іпотечної установи за 2022 рік (включаючи Звіт про корпоративне управління), зазначена в параграфі "Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї" цього Звіту.

Відповідно до діючого Статуту в Установи не створювалася ревізійна комісія (ревізор).

Відомості про суб'єкта аудиторської діяльності

Повне найменування - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АКТИВ-АУДИТ"

Ідентифікаційний код юридичної особи - 30785437

Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розділи "Суб'єкти аудиторської діяльності", "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності", "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес" - 2315

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності - <https://active-audit.com.ua>

Дата та номер договору на проведення аудиту - Договір №1138 про надання послуг з проведення аудиторської перевірки від 30.05.2023.

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту - аудит здійснювався з 30.05.2023 по 20.07.2023.

При проведенні аудиту фінансової звітності за 2022 рік були розглянуті ті політики та процедури у системах бухгалтерського обліку, внутрішнього контролю та управління ризиками, які стосуються тверджень у фінансових звітах.

Додаток:

о Річна фінансова звітність Установи за рік, що закінчився 31.12.2022;

о Звіт про діяльність Установи за 2022 рік.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Потопальська Олена Володимирівна.

Підписано від імені аудиторської фірми ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АКТИВ-АУДИТ"

Директор

номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ "Аудитори") - 100062

Володимир МНІЩЕНКО

Партнер із завдання з аудиту

Олена ПОТОПАЛЬСЬКА

номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ "Аудитори") - 100068

Місцезнаходження: м. Київ, вул. Генерала Наумова, 23-б
Фактичне місце розташування: м. Київ, вул. М. Грінченка, 4
25 липня 2023 року

4. Твердження щодо річної інформації

Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, річна фінансова звітність станом на 31.12.2022 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність" (зі змінами та доповненнями), містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

Річна фінансова звітність за 2022 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до істотних умов, подій і планів керівництва. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан Установи разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими вони стикаються у своїй господарській діяльності. 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.

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)

1. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від голови ради особи

Не звертались тому, що 08.09.2021 року Кабінетом Міністрів України було прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія" (постанова № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"). Постановою також було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія".

2. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника особи

Не звертались тому, що 08.09.2021 року Кабінетом Міністрів України було прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія" (постанова № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"). Постановою також було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія".

3. Інформація про розвиток та вірогідні перспективи подальшого розвитку особи

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" та затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з таким приєднанням. 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.

4. Інформація про укладення деривативних контрактів або вчинення правочинів щодо деривативних цінних паперів емітентом (крім укладених / вчинених особою, яка провадить клірингову діяльність центрального контрагента, у межах провадження нею клірингової діяльності центрального контрагента), якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат
Протягом 2022 року Установа не укладала деривативи та не вчиняла правочини щодо похідних цінних паперів.

1) Завдання та політика особи щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Протягом 2022 року система управління ризиками в ДІУ була побудована наступним чином:

1. Система управління базувалась 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.
2. Система управління ризиками включала наступні етапи:
 - ідентифікація ризиків;
 - оцінка ризиків;
 - мінімізація ризиків;
 - моніторинг ризиків.
3. 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 охоплював всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.

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

У процесі управління ризиками правління ДІУ делегувало 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

2) Схильність особи до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

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 органи управління ДІУ. 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.

На даний час ДІУ здійснює операції з надання та супроводження 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 МВС. Договором визначається механізм компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел.

Очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку.

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

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

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.

Інформація про проведені засідання колегіального виконавчого органу та загальний опис прийнятих рішень

1	2
Кількість засідань ради у звітному періоді:	7
з них очних:	0
з них заочних:	7
Опис ключових рішень ради:	1. Обрання секретаря Комісії. 2. Розгляд рішення Комітету по управлінню активами і пасивами Державної іпотечної установи (протокол від 11.05.2022 №3) про встановлення рівня відсоткової ставки за облігаціями Державної іпотечної установи серії "Е3" на шостий відсотковий період (Додаток №1). 3. Розгляд питання щодо виплати Національному банку України відсоткового доходу за чотирнадцятий відсотковий період за облігаціями серії "В3" в сумі 36 702 149,12 грн. (Додаток №2). 4. Розгляд рішення Комітету по управлінню активами і пасивами Державної іпотечної установи (протокол від 13.01.2022 №1) про оскарження рішення Господарського суду м. Києва від 21.12.2021р. у справі № 910/10721/21 в апеляційному порядку (Додаток №3). 5. Розгляд рішення Кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 28.12.2021 №63) щодо розгляду заяви Корчинського Ігоря Вікторовича про відмову від Договору фінансового лізингу № ФЛ202000522 від 27.10.2020р. та користування предметом лізингу за адресою: м. Київ, пр-т Перемоги, буд. 55-А, кв. 280 (Додаток №4). 6. Розгляд рішення Кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 10.01.2022 №1) щодо укладання мирової угоди між Державною іпотечною

	установою та Головним управлінням Національної гвардії України у справі № 904/8683/21 (Додаток №5). 7. Розгляд рішення Кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 10.01.2022 №1) щодо укладання мирової угоди між Державною іпотечною установою та Головним управлінням Національної гвардії України у справі № 916/3460/21 (Додаток №5). 8. Розгляд рішення Кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 12.01.2022 №2) щодо затвердження Переліку пов'язаних із Державною іпотечною установою осіб (Додаток №6). 9. Розгляд рішення Кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 25.01.2022 №6) щодо затвердження суми резерву під очікувані кредитні збитки активів станом на кінець дня 31.12.2021 року (Додаток №7). 10. Розгляд рішення Технологічного комітету Державної іпотечної установи (протокол від 25.01.2022 №1) про схвалення Положення про уповноважену особу із закупівель Державної іпотечної установи (Додаток №8). 11. Розгляд рішення Технологічного комітету Державної іпотечної установи (протокол від 08.02.2022 №2) про схвалення інструкції про організацію розгляду звернень громадян у Державній іпотечній установі (Додаток №9). 12. Розгляд рішення Технологічного комітету Державної іпотечної установи (протокол від 08.02.2022 №2) про схвалення внесення змін до Положення про тендерний комітет Державної іпотечної установи (Додаток №9). 13. Розгляд рішення Комітету по управлінню активами і пасивами Державної іпотечної установи (протокол від 11.02.2022 №2) про затвердження суми ліміту на здійснення значних правочинів в Державній іпотечній установі (Додаток №10). 14. Розгляд рішення Кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 06.04.2022 №8) щодо звільнення від відповідальності лізингоодержувачів за прострочення сплати лізингових платежів та не нарахування лізингових платежів за окремими договорами фінансового лізингу (Додаток №11). 15. Розгляд рішення Кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 21.04.2022 №9) щодо затвердження суми резерву під очікувані кредитні збитки активів станом на кінець дня 31.03.2022 (Додаток №12). 16. Розгляд питання щодо укладання нового договору суборенди нежилого приміщення з приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" (подання господарського відділу Державної іпотечної установи 23-14/06-01 від 09.06.2022р. додається). 17. Розгляд питання щодо виплати відсоткових доходів за облігаціями ДІУ відповідно до витрат, передбачених Кошторисом витрат, пов'язаних з роботою комісії з реорганізації ДІУ на 2022 рік від 31.12.2021 року (службова записка управління казначейських операцій ДІУ №12-15/09 від 09.06.2022 року додається). 18. Розгляд рішення Комітету по управлінню активами і пасивами Державної іпотечної установи (протокол від 09.06.2022 №4) про встановлення рівня відсоткової ставки за облігаціями Державної іпотечної установи серії "F3" на шостий відсотковий період (подання КУАП ДІУ, витяг з протоколу КУАП ДІУ від 09.06.2022 року №4 додається).
--	---

2. Корпоративні та інші договори

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

Для фізичної особи: ім'я, РНОКПП, УНЗР або повне найменування осіб, що є сторонами договору та/або правочину	Дата укладення договору та дата набрання чинності ним та/або дата вчинення правочину	Предмет договору та/або правочину	Ціна договору та/або правочину	Строк дії договору та/або правочину
1	2	3	4	5
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 11.12.2019. Дата набрання чинності договором: 13.12.2019. Дата вчинення правочину: 13.12.2019	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	1 200 000 000,00	Держгарантія та відповідно зобов'язання із Договору забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 років з дати державної реєстрації випуску
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 28.12.2019. Дата набрання чинності договором: 14.01.2020. Дата вчинення правочину: 14.01.2020	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	3 700 000 000,00	Держгарантія та відповідно зобов'язання із Договору забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 років з дати державної реєстрації випуску

5. Перелік посилань на внутрішні документи особи, що розміщені на вебсайті особи

№ з/п	Назва внутрішнього документа	Опис ключових питань, які регулюються внутрішнім документом	URL-адреса вебсайту особи, за якою розміщено внутрішній документ
1	2	3	4
1	Правила надання послуг з фінансового лізингу Державною іпотечною установою	Ці Правила надання послуг з фінансового лізингу Державною іпотечною установою (далі - Правила) розроблені на основі Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України "Про фінансовий лізинг", Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності", Закону України "Про захист прав споживачів", інших нормативно-правових актів України, Статуту Державної іпотечної установи, інших нормативних документів Державної іпотечної установи (далі - Установа, ДІУ). Умови та порядок укладання договорів з лізингоодержувачами	https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/nadannia-posluzh-z-finansovoho-lizynhu-Derzhavnoiu-ipotechnoiu-ustanovoiu.pdf
2	Правила надання Державною іпотечною установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту	Правила встановлюють загальні умови та процедури надання Установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту: - банкам та небанківським фінансовим установам для надання іпотечних кредитів фізичним особам; - банкам та небанківським фінансовим установам для кредитування замовників з метою будівництва об'єктів житлової нерухомості.	https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/nadannia-Derzhavnoiu-ipotechnoiu-ustanovoiu-koshtiv.pdf

3	Стандарти надання , рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів	Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі - Стандарти) Державної іпотечної установи (далі - Установа) є багатоскладовим документом, який включає в себе взаємопов'язані правила, положення і форми документів. Стандарти Установи: встановлюють уніфіковані та прозорі вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують надійні та прозорі процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів, запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи. Стандарти Установи визначають умови та правила здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів, включаючи і надання рефінансування первинним кредиторам для формування портфелю іпотечних кредитів за Стандартами Установи та передачею прав вимоги за ними Установі.	https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/nadannia-De-rzhavnoi-u-ipotechnoi-u-ustanovo-iu-koshtiv.pdf

VI. Список посилань на регульовану інформацію, яка була розкрита протягом звітного року

2. Особлива інформація

№ з/п	Вид особливої інформації	Дата розкриття інформації	URL-адреси, за якими розміщена інформація, яка розкривалася протягом звітного року
1	2	3	4
1	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента Згідно наказу Міністерства економіки України від	13.10.2022	https://ipoteka.gov.ua/osoblyva-informatsiia-29-09-2021/

	13.05.2022 №1206 "Про внесення змін до складу комісії з реорганізації Державної іпотечної установи" відбулися зміни у складі посадових осіб Державної іпотечної установи.		
--	---	--	--

		Дата	КОДИ
		за ЄДРПОУ	01.01.2023
Підприємство	Державна іпотечна установа	за ЄДРПОУ	33304730
Територія	Київська обл.	за КАТОТТГ	UA800000000000 0624772
Організаційно-правова форма господарювання	Державна організація (установа, заклад)	за КОПФГ	425
Вид економічної діяльності	Інші види кредитування	за КВЕД	64.92

Середня кількість працівників: 103

Адреса, телефон: 01133 Київ, бульв. Лесі Українки, 34, +38 (044) 207-14-14

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2022 р.
Форма №1

		Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	4 137	200
первісна вартість	1001	22 249	1 422
накопичена амортизація	1002	(18 112)	(1 222)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	4 765	3 393
первісна вартість	1011	7 253	7 253
знос	1012	(2 488)	(3 860)
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	2 220 358	1 968 005
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
Усього за розділом І	1095	2 229 260	1 971 598
ІІ. Оборотні активи			
Запаси	1100	5 213	6 672
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 перестрахування	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	7 704	7 648
у тому числі з податку на прибуток	1136	2 521	2 521
з нарахованих доходів	1140	16 809	16 989
із внутрішніх розрахунків	1145	509	293
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	0	0
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	23 046	18 599
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	23 046	18 599
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 ІІ	1195	53 281	50 201
ІІІ. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	1 356	1 356
Баланс	1300	2 283 897	2 023 155

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
І. 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	-5 009 199	-5 403 672

Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-2 691 285	-3 085 758
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	216	176
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	3 028 331	2 292 809
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	3 028 547	2 292 985
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	4 627	771 271
товари, роботи, послуги	1615	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	4	0
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	67	0
одержаними авансами	1635	9 404	5 515
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	8 721	10 067
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	1 923 812	2 029 075
Усього за розділом III	1695	1 946 635	2 815 928
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	2 283 897	2 023 155

Керівник

Є.М.Притула

Головний бухгалтер

Л.О.Овчиннікова

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
33304730

**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)**

за 2022 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	214 904	228 223
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий:			
прибуток	2090	214 904	228 223
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	1 184	87 720
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	(83 373)	(105 967)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(132 074)	(86 092)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	641	123 884
збиток	2195	(0)	(0)

Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	0
Інші доходи	2240	0	21 040
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(390 433)	(500 269)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(4 721)	(2 479)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(394 513)	(357 824)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	40	49
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(394 473)	(357 775)

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	-394 473	-357 775

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	682	789
Витрати на оплату праці	2505	60 975	77 382
Відрахування на соціальні заходи	2510	11 502	13 861
Амортизація	2515	6 742	10 352
Інші операційні витрати	2520	135 546	89 675
Разом	2550	215 447	192 059

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

Є.М.Притула

Головний бухгалтер

Л.О.Овчиннікова

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2023
33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2022 рік
Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	198 990	222 917
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	301	805
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	16	2
Надходження від операційної оренди	3040	172	120
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	177 474	220 625
Інші надходження	3095	22	1 155
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(11 040)	(73 677)
Праці	3105	(48 115)	(60 855)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(11 187)	(13 256)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(13 530)	(16 155)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(29)	(21)
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	(48 661)	(3 368)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	244 442	278 313
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			

фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(0)	(0)
необоротних активів	3260	(0)	(11)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	0	-11
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(248 889)	(368 405)
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)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-248 889	-368 405
Чистий рух коштів за звітний період	3400	-4 447	-90 103
Залишок коштів на початок року	3405	23 046	113 149
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	18 599	23 046

Керівник

Є.М.Притула

Головний бухгалтер

Л.О.Овчиннікова

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

33304730

Звіт про власний капітал

За 2022 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2 355 660	1 944	0	11 918	-5 009 199	0	-51 608	-2 691 285
Коригування:	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	2 355 660	1 944	0	11 918	-5 009 199	0	-51 608	-2 691 285
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	-394 473	0	0	-394 473
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									

Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	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
Внески учасників: 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
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	-394 473	0	0	-394 473
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	1 944	0	11 918	-5 403 672	0	-51 608	-3 085 758

Керівник

Є.М.Притула

Головний бухгалтер

Л.О.Овчиннікова

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

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік,

що закінчився 31 грудня 2022 року

ЗМІСТ

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН.....	3
ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД	4
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ	5
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ	6
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	7
1. Інформація про Установу	7
2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність	9
3. Облікова політика	12
3.1. Основа складання фінансової звітності	12
3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення	12
3.3. Істотні положення облікової політики	16
3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень	27
3.5. Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності	28
4. Процентні та аналогічні доходи	30
5. Процентні та аналогічні витрати	30
6. Чисте збільшення (-)/зменшення (+) резервів під знецінення активів	30
7. Інші доходи	30
8. Витрати на персонал	31
9. Інші витрати	31
10. Податок на прибуток	32
11. Грошові кошти та їх еквіваленти	33
12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	34
13. Кредити	34
14. Інші активи	35
15. Нематеріальні активи	37
16. Основні засоби	37
17. Актив з права користування	38

18.	Випущені боргові цінні папери	39
19.	Заборгованість за орендним зобов'язанням	41
20.	Інші зобов'язання	41
21.	Випущений капітал та фонди	41
22.	Справедлива вартість	42
23.	Додаткова інформація про рух грошових коштів	45
24.	Аналіз строків погашення активів і зобов'язань	45
25.	Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди	47
25.1.	Судові позови	47
25.2.	Оренда	48
26.	Розкриття інформації про пов'язані сторони	48
27.	Введення	51
27.1.	Кредитний ризик	52
27.2.	Ризик ліквідності	53
27.3.	Ринкові ризики	54
27.4.	Процентний ризик	55
27.5.	Операційні ризики	56
28.	Події після звітної дати	57

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 31 грудня 2022 року

	Примітки	31.12.2022	31.12.2021
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	18 599	23 046
Кредити	13	1 968 005	2 220 358
Інші активи	14	32 958	31 591
Нематеріальні активи	15	200	700
Основні засоби	16	3 393	4 765
Актив з права користування	17	0	3 437
Всього активи		2 023 155	2 283 897
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ			
Випущені боргові цінні папери	18	3 064 080	3 028 331
Заборгованість за орендним зобов'язанням	19	0	4 627
Інші зобов'язання	20	2 044 657	1 942 008

Відстрочені податкові зобов'язання	10	176	216
Всього зобов'язання		5 108 913	4 975 182
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	(5 403 672)	(5 009 199)
Всього капітал		(3 085 758)	(2 691 285)
Всього зобов'язання та капітал		2 023 155	2 283 897

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер Леся ОВЧИННІКОВА

?

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД
за 2022 рік

		Примітки	2022	2021
Процентні та аналогічні доходи	4		214 904	228 223
Процентні та аналогічні витрати	5		(390 433)	(500 269)
Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів	6		(81 535)	21 040
Інші доходи		7	1 184	87 720
Витрати на персонал	8		(72 477)	(91 243)
Амортизація нематеріальних активів	15		(500)	(563)
Амортизація основних засобів	16		(1 372)	(1 373)
Амортизація активу з права користування	17		(4 870)	(8 416)
Інші витрати		9	(59 414)	(92 943)
Прибуток до оподаткування			(394 513)	(357 824)
Доходи (витрати) з податку на прибуток	10		40	49

ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК	(394 473)	(357 775)
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК	(394 473)	(357 775)

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер Леся ОВЧИННІКОВА

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

за 2022 рік

Примітки	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Вилучений капітал	Непокритий збиток	Разом
1 січня 2021 року	2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 651 424)	(2 333 510)
Зареєстрований статутний капітал -	-	-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік	-	-	-	-	(357 775)	(357 775)
Інший сукупний дохід	-	-	-	-	-	-
Сукупний дохід за звітний рік	-	-	-	-	(357 775)	(357 775)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету 12, 27

	-	-	-	-	-	-
31 грудня 2021 року	2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(5 009 199)	(2 691 285)
Зареєстрований статутний капітал -	-	-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік	-	-	-	-	(394 473)	(394 473)
Інший сукупний дохід	-	-	-	-	-	-
Сукупний дохід за звітний рік	-	-	-	-	(394 473)	(394 473)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

	-	-	-	-	-	-
31 грудня 2022 року	2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(5 403 672)	(3 085 758)

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Головний бухгалтер Леся ОВЧИННІКОВА

?

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за 2022 рік

		Примітки	2022	2021
Операційна діяльність				
Погашення кредитів			177 474	220 625
Проценти отримані			198 990	222 917
Інші надходження		23	511	2 082
Платежі постачальникам			(11 040)	(73 677)
Платежі працівникам			(48 115)	(60 855)
Відрахування ЄСВ			(11 187)	(13 256)
Податки, збори			(13 501)	(16 134)
Інші платежі		23	(48 705)	(3 136)
Сплачений податок на додану вартість			(29)	(21)
Сплачений податок на прибуток			-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності			244 398	278 545
Інвестиційна діяльність				
Надходження від погашення державних цінних паперів	-	-		
Витрачання на придбання державних цінних паперів			-	-
Надходження від продажу необоротних активів			-	-
Витрачання на придбання необоротних активів			-	(11)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності			-	(11)
Фінансова діяльність				
Випуск власних боргових цінних паперів	18		-	-
Проценти сплачені		18	(248 889)	(368 405)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності			(248 889)	(368 405)
Чистий рух грошових коштів за звітний період			(4 491)	(89 871)
Залишок коштів на початок року		11	23 278	113 149
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	11		18 787	23 278

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер Леся ОВЧИННІКОВА

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту - Установа) за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 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 (далі - Мінфін).

Наказом Міністерства економіки України від 11.01.2022 №83-22 "Про утворення комісії з питань передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи до сфери управління Міністерства економіки України" була створена комісія та 03.02.2022 року був підписаний акт приймання-передачі об'єкту (цілісного майнового комплексу ДІУ), що передається із сфери управління Міністерства фінансів України до сфери управління Міністерства економіки 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" (код згідно з ЄДРПОУ 44098710) прийняте рішення реорганізувати Державну іпотечну устанovu шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія".

Постановою встановлено:

- о 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 існуватимуть на момент підписання передавального акту;
- о 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, утворюється комісія з реорганізації, до складу якої включаються представники Установи, Укрфінжитла, Мінфіну, Мінекономіки, 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 органом управління. 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.

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.12.2021 року № 1265 "Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" встановлено передати цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки України. Також, цією постановою передані повноваження з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі ПрАТ "Укрфінжитло" Міністерству економіки України.

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. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

Статутом Установи передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- о 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 31.12.2022 року: 103 (станом на 31.12.2021 - 106).

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

Економіка України скоротилася на більш як 35% у 2022 році через масове руйнування інфраструктури, зокрема залізничного та інших сполучень із сусідніми країнами, дорожньої мережі та мостів. Порушено виробничу та торговельну діяльність, є великі втрати робочої сили через міграцію або призов до армії. На стан економіки істотно впливають атаки росії на об'єкти енергетичної інфраструктури, блокування портів та пошкодження металургійних заводів. Доходи бюджету різко скоротилися, щомісячний дефіцит сягає близько 5 млрд доларів. Пряме монетарне фінансування з боку Національного банку забезпечило покриття близько третини загальних потреб у державних видатках. Це призвело до виснаження валютних резервів, що підштовхнуло Україну до девальвації національної валюти. Проте Україна отримує потужну двосторонню та багатосторонню фінансову підтримку. Допомога Євросоюзу, США, МВФ, Світового банку та інших структур покрила майже половину загальних потреб у 2022 році. Допомога надається частково у вигляді кредитів, що збільшує борговий тягар. Хоча у 2023 році Європейський Союз планує виділити 18 млрд євро на економічну підтримку України, цього може бути недостатньо.

Національний банк України залишив облікову ставку на рівні 25% річних, встановлену з 03.06.2022 року. Курсова стабільність, підтримана цим рівнем облікової ставки і додатковими заходами Національного банку України, і надалі сприятиме збереженню керованості інфляційних процесів. Інфляція в умовах війни очікувано зростає, але залишається керованою.

Національний банк прогнозує уповільнення інфляції до 18,7% у 2023 році. Цьому сприятимуть збереження жорстких монетарних умов, зниження світової інфляції та слабкий споживчий попит в умовах відключень електроенергії.

За даними НБУ, у 2022 році споживчі ціни зросли на 26,6%. Водночас упродовж IV кварталу 2022 року показник інфляції в річному вимірі майже не змінювався. Стабілізації інфляційного тиску сприяли деокупація територій, розширення пропозиції продуктів харчування та слабкий споживчий попит в умовах енергетичного терору росії. Стримували інфляцію й незмінні тарифи на житлово-комунальні послуги, фіксований курс гривні та налагодження логістики. Річна інфляція склала 26,6%.

Заходи Національного банку, зокрема запровадження депозитних інструментів для хеджування валютного ризику, а також обмежений розмір монетизації бюджету сприяли стабілізації ситуації на готівковому валютному ринку наприкінці 2022 року. Водночас ціновий тиск залишається значним через наслідки війни, у тому числі руйнування підприємств та інфраструктури, порушення ланцюгів виробництва та постачання. Крім того, витрати бізнесу й надалі зростали внаслідок енергетичного терору росії. Інфляційні очікування, попри стабілізацію, залишалися підвищеними.

Отримання анонсованих обсягів міжнародної допомоги та спільні дії Національного банку та уряду з активізації ринку внутрішніх боргових залучень дадуть змогу уникнути емісійного фінансування дефіциту бюджету та балансувати валютний ринок.

У наступні роки інфляція сповільнюватиметься швидше завдяки зниженню безпекових ризиків, повноцінному відновленню логістики та збільшенню врожаїв. Національний банк очікує, що вона зменшиться до 18,7% у 2023 році, до 10,4% у 2024 році та 6,7% у 2025 році. Основний внесок в інфляцію в ці роки матиме адміністративна компонента через необхідність приведення тарифів на житлово-комунальні послуги до ринкових рівнів.

Після глибокого падіння на початку війни економіка України пожвавлюється. Поступове відновлення продовжиться в 2023-2024 роках.

Міжнародна фінансова допомога та пожвавлення експорту сприяли нарощуванню валютних надходжень в Україну. Міжнародна фінансова допомога стала основним джерелом покриття значних бюджетних потреб під час повномасштабної війни. Дефіцит бюджету в наступні роки зменшуватиметься, але все ще перебуватиме на високому рівні через потребу підтримання обороноздатності країни та безперебійного функціонування економіки.

Співпраця з міжнародними партнерами залишатиметься критично важливим джерелом наповнення бюджету. Міжнародна підтримка також дасть змогу Національному банку утримувати золотовалютні резерви на достатньому рівні, забезпечувати контрольованість очікувань та макрофінансову стабільність.

Ключовим припущенням прогнозу є суттєве зниження безпекових ризиків із середини 2023 року. Основним ризиком для економічного розвитку залишається триваліший термін повномасштабної військової агресії росії проти України. Якщо термін повномасштабної війни буде тривалішим, ніж у базовому сценарії поточного прогнозу, довше зберігатимуться пригнічений попит, низькі інвестиції та логістичні обмеження для експорту. За таких умов відновлення української економіки буде повільнішим, а інфляція - вищою, ніж очікується зараз.

Актуальними для прогнозу є також інші ризики, реалізація більшості з яких погіршуватиме динаміку інфляції та стримуватиме економічне відновлення.

Зокрема:

" зберігається, попри певне послаблення, ризик розбалансування державних фінансів з огляду на непередбачуваний характер війни, можливі проблеми з ритмічністю надходження міжнародної допомоги та появою додаткових бюджетних потреб. Окремою проблемою може стати формування великих квазіфіскальних дефіцитів в енергетичній сфері, ураховуючи високу вартість енергоносіїв;

" терористичні атаки російської федерації на об'єкти української енергетичної інфраструктури посилюють ризики, пов'язані з проходженням

зими. Нестача потужностей призведе до необхідності економії енергії та тимчасового відключення як побутових споживачів, так і підприємств. Це матиме наслідком скорочення обсягів виробництва;

" тривалість та інтенсивність воєнних дій разом із "енергетичним терором" посилюють ризики неповернення значної частини громадян, що виїхали за кордон, а також додаткового виїзду населення з України. Демографічна криза загальмує повоєнне відновлення через скорочення споживчого попиту та загострення структурних проблем на ринку праці;

" зберігається ризик блокування морських портів України з боку російської федерації. Це значно ускладнить експорт продовольства, зменшить валютні надходження в країну та фінансові можливості аграріїв і відповідно негативно позначиться на економіці країни як наприкінці 2022 року, так і наступного року.

Прогноз НБУ передбачає збереження облікової ставки на рівні 25% щонайменше до II кварталу 2024 року. Національний банк України готовий за потреби підвищити ключову ставку понад прогноз, а також надалі вживатиме додаткових заходів для захисту міжнародних резервів і збереження керованості інфляційних процесів. Фінансова підтримка міжнародних партнерів України буде вагомим джерелом валютних надходжень в Україну. Іншими відносно стабільними джерелами залишатимуться перекази трудових мігрантів та доходи ІТ-індустрії.

Остаточна оцінка втрат економіки від повномасштабної агресії росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій. Запорукою швидкого відновлення України є подальше проведення структурних реформ, залучення масштабної міжнародної підтримки та інтеграція в Європейський союз.

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність в Україні. Протягом 2022 року Установа продовжила реалізацію програми по забезпеченню ДІУ працівників МВС житлом на умовах фінансового лізингу відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 №1201 "Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу" із змінами та доповненнями, яка була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме - більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 31.12.2022 року Установою вже було придбано 2292 квартир на суму 2 460 млн. грн., з них 2 286 квартир на суму 2 454 млн. грн. передано у фінансовий лізинг, у тому числі 2267 квартир на суму 2 438 млн. грн працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. Решта, будуть передані після укладання відповідних договорів.

Державна іпотечна установа - українська компанія другого рівня, що займається рефінансування іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавалися 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:

- о Установа вимушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого житла;
- о Установі не були повернуті фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла;

- о було суттєво обмежено доступ Установи до грошових коштів, розміщених на поточних рахунках, відкритих в цих банках.

ДІУ використовує в своїй діяльності наступні основні операції:

- о рефінансування іпотечних кредитів;

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

На поточний момент ДПУ здійснює рефінансування банків та іпотечних кредитів і операції фінансового лізингу в національній валюті. Середньозважена ставка по портфелю рефінансованих ДПУ кредитів складає 13,5% річних та по портфелю переданого у фінансовий лізинг житла складала 9% річних.

ДПУ 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 ДПУ.

3. Облікова політика

3.1. Основа складання фінансової звітності

Ця 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 (запасів), які оцінюються за найменшою з двох величин - балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції?, пов'язаних з продажем.

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

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

Фінансова звітність за 2022 рік складена на основі відповідних бухгалтерських регістрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

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

Заява про відповідність

Фінансова звітність Установи станом на 31.12.2022 року складена у відповідності до МСФЗ в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з тлумачень Міжнародної? фінансової? звітності, та повною мірою відповідає усім вимогам МСФЗ та 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. Фінансова звітність за 2022 рік підготовлена відповідно до міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки.

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

Фінансова звітність за 2022 рік 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". Крім того, постановою передбачено, 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".

Вплив пандемії COVID-19

В період розповсюдження пандемії COVID-19 в 2020-2022 роках більшість урядів, включаючи Уряд України, провели ряд заходів боротьби із спалахом пандемії, ввели територіальні зони карантину, що включають введення обмежень на поїздки, заборонили або ввели обмеження в роботі підприємства та організації, запровадили необхідність проведення вакцинації. Дані заходи вплинули на рівень попиту на товари та послуги, а також на ступінь ділової активності в цілому. Пандемія сама по собі та відповідні заходи з охорони здоров'я і соціальні обмеження можуть впливали на діяльність підприємств та організацій в різних галузях економіки України. Урядом України та Національним банком України прийнято низку рішень, що убезпечили значне погіршення економічних показників в зв'язку з пандемією COVID-19. Ці заходи включають кредитні канікули для населення та бізнесу, заборону підвищення відсоткової ставки за споживчими кредитами та заборону застосування штрафів, пені тощо за

прострочення кредитних зобов'язань, реструктуризації кредитів позичальників, послаблення та відтермінування введення окремих нормативів для підтримки фінансового сектору та його здатності надавати фінансові ресурси клієнтам для уникнення недостатньої ліквідності підприємств в зв'язку із застосуванням заходів стримування розповсюдження COVID-19.

В період розповсюдження пандемії 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 31.12.2022 року складає 4 825 549 тис. грн. Враховуючи прогнози показників, Установа затвердила резерв під очікувані кредитні збитки активів станом на 31.12.2022 року в обсязі 3 020 617 тис. грн.

Вплив війни російської федерації проти України

24 лютого 2022 року російська федерація почала воєнні дії проти України. Військова агресія та запровадження військового стану негативно впливають на економіку України та в певній мірі на світову економіку, підвищують відповідні макроекономічні та інші ризики в Україні (операційні, валютні, ліквідності, кредитні, тощо), призводять до суттєвої курсової нестабільності, обмеження доступу або втрати компаніями України активів та ліквідності, значного погіршення бізнес-середовища, та інших негативних факторів.

Перспективи української економіки у 2023 та 2024 роках є дуже невизначеними й залежатимуть від багатьох чинників, зокрема від припинення бойових дій та початку відновлювальних робіт. За оцінками експертів, повоєнна відбудова України потребуватиме величезних ресурсів - від 350 до 500 млрд євро.

Установа продовжує оцінювати ефект впливу від повномасштабної агресії росії проти України та зміни економічних умов на свою діяльність, фінансовий стан, фінансові результати. Остаточна оцінка втрат економіки від війни росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій та наслідки цих дій передбачити вкрай складно.

Таким чином, на сьогодні існує суттєва невизначеність, пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військових дій на території України, що триває, на припущення, що лежать в основі оцінок керівництва, яка може поставити під сумнів здатність Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, вона не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

Ця 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.

Зменшення корисності та принцип формування резервів під очікувані кредитні збитки

Під час визначення зменшення корисності та здійснення оцінки очікуваних кредитних збитків для фінансових активів Установа керується вимогами МСФЗ 9. Застосування моделі зменшення корисності відповідно до МСФЗ 9 вимагає від Установи значних професійних суджень щодо того, яким чином зміни економічних факторів впливають на очікувані кредитні збитки, що визнаються шляхом зважування щодо ймовірності їх виникнення.

Вимоги МСФЗ 9 у частині зменшення корисності є складними та вимагають застосування суджень і припущень, особливо відносно того, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом з моменту його первісного визнання, а також відносно включення прогнозованої інформації в оцінку кредитних збитків.

Установа переглядає індивідуально значні кредити та аванси на кожну дату складання звіту про фінансовий стан для того, щоб визначити, чи

повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми очікуваних збитків від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятися від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві. Кредити та аванси, які були оцінені в індивідуальному порядку і не вважаються знеціненими, а також кредити, які не є індивідуально матеріальними і аванси оцінюються на загальній основі за групами активів з аналогічними характеристиками кредитного ризику, для визначення необхідності створення резерву для понесеного збитку, щодо якої існує об'єктивне свідчення знецінення, але вплив якого ще не є очевидним. У процесі оцінки на сукупній основі враховуються дані по кредитному портфелю (наприклад, рівні простроченої заборгованості, використання кредиту, коефіцієнту відношення кредитів до забезпечення і т.д.).

Припущення щодо результатів розгляду судових справ

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.

Установа докладає максимальних зусиль 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.

На підставі вимог п. 8 ч.2 ст. 46 Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб" та поданих до АТ "ДЕЛЬТА БАНК" заяв про зарахування зустрічних однорідних вимог за зобов'язаннями ДІУ було здійснено зарахування зобов'язань перед АТ "ДЕЛЬТА БАНК" за облігаціями серій "А3", "В3", "С3" на загальну суму 829 млн. грн.

На день випуску фінансової звітності тривають судові спори щодо наявності у ДІУ юридичного права на здійснення такого взаємозаліку. Остаточні судові рішення за цими судовими справами ще не прийняті, проте управлінський персонал розглядає ймовірність задоволення вимог ДІУ як високу (вище 60%).

Крім того, на дату випуску фінансової звітності також тривають судові справи щодо задоволення вимог ДІУ як кредитора ПАТ "АвтоКразБанк" та ПАТ "ПРОМЕКОНОМБАНК" на загальну суму 62,8 млн. грн.

1. Справа проти ТОВ "КПМК-2", який є майновим поручителем за фінансовим кредитом ПАТ "АвтоКразБанк". Судами першої та апеляційної інстанції ТОВ "КПМК-2" відмовлено у задоволенні позовних вимог до ДІУ про визнання припиненими правовідносин за договором іпотеки. На теперішній час планується оформлення права власності за ДІУ майнових прав на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки за договором іпотеки майнових прав на нерухоме майно від 19.03.2013 № 89/4.1-3.

2. На теперішній час відкрите кримінальне провадження, порушене за заявою Установи, відносно посадових осіб ТОВ "ВКП "ІНТЕРТРАНССТРОЙ", який є майновим поручителем за фінансовим кредитом ПАТ "ПРОМЕКОНОМБАНК". За результатами кримінального провадження планується погашення заборгованості ТОВ "ВКП "ІНТЕРТРАНССТРОЙ" перед ДІУ за рахунок стягнення коштів з осіб причетних до вчинення протиправних дій, що призвело до втрати предмету іпотеки.

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.

З огляду на проведену у судовому порядку роботу щодо задоволення позовів Установи, юридичні ризики щодо існування ймовірності втрати

закріпленого права на договірні потоки за фінансовими активами та на згортання фінансового активу та фінансового зобов'язання за судженням управлінського персоналу є низькими.

Бізнес-модель з управління фінансовими активами

МСФЗ 9 передбачає підхід до класифікації та оцінки фінансових активів, що відображає Бізнес-модель, яка використовується для управління цими активами, і характеристики пов'язаних з ними грошових потоків.

МСФЗ 9 містить три основні категорії, за якими класифікуються фінансові активи, а саме фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю, за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI) та за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL).

Метою бізнес-моделі Установи є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків, які є платежами в рахунок основної суми та процентів на непогашену частину основної суми.

Відстрочені податкові активи

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

3.3. Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

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

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

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

Станом на 31 грудня 2022 та 2021 років основні офіційні обмінні курси, встановлені Національним банком України, що використовувалися для переоцінки в гривню залишків рахунків в іноземній валюті, були наступними:

	2022	2021
Долар США	36,5686	27,2782
Євро	38,951	30,9226

(2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

(i) Первісне визнання

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

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

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

(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів

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

(iii) Класифікація фінансових активів

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

" бізнес-моделі з управління фінансовими активами; та

" установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

" фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, що є зобов'язаннями, надалі оцінюються за справедливою вартістю;

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

- " договорів фінансової гарантії;
- " зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.

(v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

(i) Фінансові активи

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

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

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

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

визнається в прибутку чи збитку.

(ii) Фінансові зобов'язання

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

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

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

(4) Зменшення корисності фінансових активів

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

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

враховують суму і строковість платежів, кредитний збиток виникає навіть у тому разі, коли Установа очікує одержання платежу в повному обсязі, але пізніше договірного строку його сплати.

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

Критерії збільшення кредитного ризику, стадії кредитного ризику:

- у разі прострочення договірних платежів менше ніж на 30 днів, вважається що кредитний ризик не зазнав суттєвого зростання з моменту первісного визнання;
- у разі прострочення договірних платежів від 31 до 90 днів, вважається що відбулося значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання;
- у разі прострочення договірних платежів більше ніж 91 день вважається що існують об'єктивні свідчення знецінення (дефолт).

Політика по визначенню складових кредитного ризику (PD, LGD)

На підставі судження управлінського персоналу прийнято рішення про застосування при розрахунку резервів під знецінення активів коефіцієнти ймовірності дефолту (PD) та коефіцієнтів втрати в разі дефолту (LGD), які були визначені на основі значень відповідних показників, передбачених нормативно-правовими актами Національного банку України, та затверджені у внутрішньому порядку Установи.

Індивідуальна та групова оцінка

Резерв за однорідними активами (поточні рахунки, депозити, придбані державні цінні папери, іпотечні кредити фізичних осіб, операції з фінансового лізингу, інша банківська дебіторська заборгованість, інша дебіторська заборгованість (по господарським операціям) тощо) розраховується на портфельній основі.

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

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

(5) Метод ефективного відсотка

Метод ефективної ставки відсотка - метод обчислення амортизованої собівартості фінансового активу або фінансового зобов'язання (або групи фінансових активів чи фінансових зобов'язань) та розподілу доходів у вигляді процентів чи витрат на виплату процентів протягом відповідного періоду часу.

Ефективна ставка відсотка - ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів або надходжень упродовж очікуваного терміну дії фінансового активу чи фінансового зобов'язання до валової балансової вартості фінансового активу або до амортизованої собівартості фінансового зобов'язання. Банк здійснює розрахунок ефективної ставки відсотка на основі майбутніх очікуваних грошових потоків з урахуванням усіх умов договору за фінансовим активом без урахування очікуваних кредитних збитків.

Ефективна ставка відсотка, скоригована з урахуванням кредитного ризику - ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів або надходжень упродовж очікуваного строку дії фінансового активу до амортизованої собівартості фінансового активу, який є придбаним або створеним знеціненим фінансовим активом. ДІУ здійснює розрахунок ефективної ставки відсотка, скоригованої з урахуванням кредитного

ризик, на основі майбутніх очікуваних грошових потоків з урахуванням усіх умов договору за фінансовим активом та очікуваних кредитних збитків.

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

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

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

(6) Прибутки та збитки

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

- " він є частиною відносин хеджування;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Взаємозалік фінансових інструментів

Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань з відображенням нетто-суми в звіті про фінансовий стан (баланс) здійснюється тоді, і тільки тоді, коли існує юридично закріплене право провести взаємозалік визнаних сум і намір провести розрахунки на нетто-основі, або реалізувати

актив одночасно з врегулюванням зобов'язання. Це, як правило, не виконується щодо генеральних угод про взаємозалік, і відповідні активи і зобов'язання відображаються в балансі в повній сумі.

(8) Оренда

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

(i) Установа як орендар

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

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту). Ставка відсотка в оренді - це відсоткова ставка довгострокового кредитування, яку заплатила б Установа, щоб запозичити на строк оренди необхідні кошти для отримання активу у вигляді права на користування за подібних економічних умов.

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Установа як орендодавець

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

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

Додати опис облікової політики: облік запасів та прийнятої застави

(9) Облік запасів

Запаси визнаються активом, якщо існує імовірність того, що Установа отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, та їх вартість може бути достовірно визначена.

Для цілей бухгалтерського обліку Установа включає до запасів:

- о матеріальні цінності, що призначені для обслуговування Установи й адміністративних потреб;
- о товари у вигляді матеріальних цінностей, що придбані (отримані) та утримуються Установою з метою подальшого продажу (безоплатного передавання);
- о малоцінні та швидкозношувані предмети, що використовуються 16 протягом не більше одного року або нормального операційного циклу, якщо він більше одного року.

Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування або однорідна група (вид). Придбані (отримані) запаси зараховуються на баланс Установи за первісною вартістю. Первісною вартістю запасів, що придбані за плату, є їх собівартість. Оцінка запасів при їх вибутті здійснюється

Установою за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу) з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними особами протягом строку їх фактичного використання.

Особливості обліку операцій з квартирами.

Виконуючи відповідні рішення Кабінету Міністрів України, Установа здійснює операції з придбання та наступної передачі квартир. Для цілей бухгалтерського обліку Установа класифікує придбані квартири як запаси (товари). Придбані квартири зараховуються на баланс Установи за первісною вартістю. Первісною вартістю придбаної Установою квартири є її собівартість, яка дорівнює сумі коштів, які сплачено продавцю цієї квартири згідно з умовами відповідного договору. Під час передачі квартири у фінансовий лізинг, списуються з рахунку запасів витрати за собівартістю (первісною вартістю) за придбаною квартирою для подальшої передачі (реалізації) цієї квартири у фінансовий лізинг та одночасно визнається фінансовий інструмент - договір фінансового лізингу.

(10) Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються на дату балансу за амортизованою собівартістю.

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

(11) Основні засоби

Основні засоби (включаючи обладнання, яке утримується за договорами операційної оренди, відповідно до яких Установа виступає в якості орендодавця) відображаються за первісною вартістю, без урахування витрат на повсякденне обслуговування, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення. Зміни очікуваного терміну корисного використання та методу амортизації відображаються як зміни облікової оцінки.

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

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

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

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

В 2022 році терміни корисного використання та норми амортизації основних засобів не змінювалися.

На кожну річну дату балансу (один раз на рік) Установа визнає зменшення корисності основних засобів, якщо є свідчення можливої втрати економічної вигоди.

Зменшення корисності основних засобів у 2022 році не визнавалось.

(12) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

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

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

Нематеріальні активи мають обмежений або невизначений строк корисного використання. Нематеріальні активи з обмеженим строком корисного використання амортизуються протягом строку корисного використання. Строк корисного використання і метод амортизації нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються принаймні щорічно в кінці кожного звітного року. Зміна очікуваного строку корисного використання відображається як зміна облікової оцінки. Витрати на амортизацію нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання визнаються у звіті про прибутки та збитки у тій категорії витрат, яка відповідає функції нематеріального активу.

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

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

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за первісною вартістю за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності. В 2022 році терміни корисного використання та норми амортизації нематеріальних активів не змінювалися.

На кожну річну дату балансу (один раз на рік) Установа визнає зменшення корисності необоротних активів, якщо є свідчення можливої втрати економічної вигоди.

Зменшення корисності нематеріальних активів у 2022 році не визнавалось.

(13) Знецінення нефінансових активів

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

оцінки. Дані розрахунки підкріплюються коефіцієнтами оцінки, котируваннями цін на акції дочірніх компаній, які обертаються на біржі або іншими доступними індикаторами справедливої вартості.

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

(14) Резерви

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

(15) Оподаткування

(i) Поточні податки

Сума поточного податку на прибуток визначається відповідно до податкового законодавства України. Витрати з податку на прибуток у фінансовій звітності складаються з поточного податку та змін у сумах відстрочених податків.

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

Основою для визначення оподатковуваного прибутку є фінансовий результат, визначений за правилами бухгалтерського обліку відповідно до МСФЗ з урахуванням можливих коригувань, передбачених Податковим кодексом України, на які збільшується чи зменшується фінансовий результат до оподаткування.

(ii) Відстрочені податки

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

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

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

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

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

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

(16) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2020 № 349 "Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України" починаючи з 1 січня 2020 року норматив відрахування до бюджету визначено в розмірі 80 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства. Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 80% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань змінюється відповідною постановою Кабінету Міністрів України.

(17) Звітність за сегментами

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

(18) Умовні зобов'язання і активи

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

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

3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень

Такі стандарти та тлумачення були прийняті Установою до застосування вперше стосовно фінансового року, який починається на або після 1 січня 2022 року:

Щорічні удосконалення МСФЗ, цикл 2018 - 2020 років - це комплексний пакет змін до МСФЗ, що зокрема передбачає:

Зміни до МСФЗ 1 "Перше застосування МСФЗ", які полягають у тому, що дочірня компанія, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, може оцінювати накопичені курсові різниці по всім іноземним підрозділам в своїй фінансовій звітності за балансовою вартістю, в якій вони були включені в консолідовану фінансову звітність материнської компанії. Аналогічна можливість є і у асоційованій компанії

та спільного підприємства.

Раніше, до відповідних змін до МСФЗ 1, дочірня компанія повинна була відображати накопичені курсові різниці у складі іншого сукупного доходу з наступним перенесенням на прибутки або збитки при вибутті іноземного підрозділу або вважати їх рівними нулю при переході на МСФЗ та коригувати їх при вибутті іноземного підрозділу.

Тобто, вищезазначені зміни до МСФЗ 1 звільняють дочірню компанію від додаткових розрахунків та коригувань, дозволяючи використовувати величину курсових різниць, які вже відображені в МСФЗ звітності материнської компанії.

Зміни до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" - пояснюють, які комісії мають бути враховані, коли застосовується тест "10 відсотків", передбачений пунктом В3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи слід припиняти визнання фінансового зобов'язання.

Умови фінансових зобов'язань вважаються суттєво відмінними якщо дисконтована теперішня вартість грошових потоків на нових умовах, включаючи будь-які сплачені комісії за вирахуванням будь-яких комісій, що були одержані та дисконтовані за первісною ефективною ставкою відсотка, відрізняється принаймні на 10 % від дисконтованої теперішньої вартості залишкових грошових потоків за первісним фінансовим зобов'язанням. При визначенні величини виплат комісійних за вирахуванням отриманих комісійних позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійні, виплачені або отримані позичальником або кредитором від імені один одного.

Зміни до МСБО 41 "Сільське господарство". З 1 січня 2022 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 МСБО 41 скасовано. Тепер вимоги МСБО 41 щодо визначення справедливої вартості повністю відповідають положенням МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості".

Суб'єкти звітування для визначення більш точної справедливої вартості біологічного активу самостійно вирішують, які застосовувати: види ставок дисконтування - до чи після оподаткування; грошові потоки - з урахуванням витрат з оподаткування чи без.

Компаніям, у яких є біологічні активи, потрібно перевірити та привести у відповідність до поправок свої методики, моделі розрахунку справедливої вартості біологічних активів та облікові політики оцінки справедливої вартості біологічних активів.

Зміни до МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу" стосуються посилань на нову редакцію Концептуальної основи фінансової звітності (далі - Концептуальна основа), зокрема, змінено посилання на Концептуальну основу в нормі, в якій визначено умови визнання ідентифікованих придбаних активів та прийнятих зобов'язань при придбанні. Такі активи та зобов'язання мають відповідати визначенню активів і зобов'язань, наведених у Концептуальній основі.

Крім того, передбачено виключення, згідно з яким щодо деяких зобов'язань та умовних зобов'язань покупець має застосовувати МСБО 37, щоб визначити, чи є на дату придбання зобов'язання, що виникло в результаті минулих подій.

Визначено, що покупець не може визнавати умовний актив на дату придбання.

Щодо обов'язкових платежів, що знаходяться у сфері застосування IFRIC 21 "Обов'язкові платежі", покупець має застосовувати цей IFRIC, щоб визначити, чи відбулася до дати придбання подія, що зобов'язує, яка призводить до виникнення зобов'язання зі сплати обов'язкового платежу.

Зміни до МСФЗ 16 "Основні засоби" стосуються обліку та розкриття інформації в частині надходжень по основним засобам до їх використання за призначенням. Зокрема, передбачено заборону виключати із собівартості основних засобів суми, отримані від продажу продукції, виробленої в період підготовки активу до використання за призначенням. Такі доходи від продажу та відповідні витрати мають визнаватися в прибутку або збитку.

Суб'єкти господарювання повинні застосовувати ці зміни ретроспективно, але тільки щодо тих об'єктів основних засобів, які були доставлені до місця знаходження та приведені в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом, на дату або після дати початку найбільш раннього з представлених у фінансовій звітності періоду, в якому вперше застосовуються ці зміни. Суб'єкти господарювання мають визнавати кумулятивний ефект первісного застосування цих змін як коригування вхідного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу) на дату початку цього найбільш раннього представленого періоду.

Зміни до МСБО 37 "Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи" уточнюють, які саме витрати мають включатися в оцінку витрат на виконання зобов'язань за договором з метою визначення його як обтяжливого. 1 січня 2022 року встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором і включають: додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали; і розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання серед інших даного договору.

Дані зміни не мали впливу на фінансову звітність Установи.

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

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

Стандарти/тлумачення Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після цієї дати

Поправки до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - поправки стосовно класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових, поправки стосовно розкриття інформації про облікову політику 1 січня 2023 року

МСФЗ 17 "Договори страхування"- стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття договорів страхування 1 січня 2023 року

МСФЗ 4 "Страхові контракти" - поправки стосовно дати закінчення застосування підходу перенесення на майбутні періоди 1 січня 2023 року

МСБО 37 "Резерви, умовні зобов'язання та умовні активи" - поправки стосовно витрат, які мають враховуватись під час оцінки на предмет того, чи є договір обтяжливим 1 січня 2023 року

МСБО 8 "Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки" - поправки стосовно облікових оцінок, визначення бухгалтерських оцінок 1 січня 2023 року

МСБО 12 "Податки на прибуток" - поправка пов'язана з відстроченим податком до активів і зобов'язань, що виникають при розрахунку податку на прибуток 1 січня 2023 року

МСФЗ 16 "Оренда" - поправка стосовно зобов'язання при продажу та зворотна оренда 1 січня 2024 року

МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - поправки щодо класифікації зобов'язань як поточні та непоточні 1 січня 2024 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

Керівництво Установи наразі здійснює оцінку впливу поправок та нових стандартів на фінансову звітність Установи у майбутніх періодах.

4. Процентні та аналогічні доходи

2022 2021

Проценти за кредитами фізичним особам	23 825	27 397
Проценти за фінансовим лізингом	186 055	199 636
Проценти за залишками на поточних рахунках	5 024	1 190
	214 904	228 223

5. Процентні та аналогічні витрати

	2022	2021
Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(354 340)	(354 340)
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	(345)	(1 369)
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	(35 748)	(144 560)
	(390 433)	(500 269)

6. Чисте збільшення (-)/зменшення (+) резервів під знецінення активів

	2022	2021
Кредити фізичним особам	(35 470)	18 774
Кредити банкам	0	1
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	(41 852)	1 294
Поточні рахунки в національній валюті	45	899
Інша дебіторська заборгованість	(4 258)	72
	(81 535)	21 040

7. Інші доходи

	2022	2021
Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг	-	79 415
Дохід від операційної оренди активів (офісне приміщення)	125	118
Штрафи та пені	873	7 436
Інші	186	751
	1 184	87 720

Протягом 2022 року Установа обслуговувала договори фінансового лізингу, згідно Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 із змінами та доповненнями.

Станом на 31.12.2022 року всього передано у фінансовий лізинг 2 286 квартир на загальну суму 2 454 млн. грн., у тому числі 2267 квартир на суму 2

438 млн. грн працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. За період дії програми повністю погашено 10 договорів фінансового лізингу на загальну суму 8 млн. грн.

Враховуючи повномасштабну агресію росії, звернення лізингоодержувачів Національної поліції України та відповідно до Тимчасової процедури взаємодії ДІУ та Національної поліції України щодо житла, переданого у фінансовий лізинг та яке знаходиться на тимчасово окупованих територіях чи районах проведення бойових дій, затвердженої рішенням комісії з реорганізації ДІУ від 28.11.2022 року (протокол №6), Установа призупинила дію договорів фінансового лізингу і договорів про компенсацію частини лізингових платежів за визначенням населеного пункту, як окупованого чи такого де ведуться бойові дії. Тимчасова процедура здійснена відповідно до наказу Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 року № 309 "Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією". Враховуючи Тимчасову процедуру Установа призупинила дію 89 договорів.

Станом на 31.12.2022 року, відповідно до Тимчасової процедури, Установа недоотримала лізингових платежів по договорах фінансового лізингу з відшкодування предмету лізингу на суму 704 тис. грн. та недоотримала винагороду за фінансовим лізингом на суму 2 597 тис. грн.

Станом на 31.12.2022 року на обліку в Установі перебувають 2276 квартир, що передані у фінансовий лізинг на загальну вартістю 2 446 360 тис. грн. Залишок заборгованості за 2276 договорами фінансового лізингу станом на 31.12.2022 складає 1 993 720 тис. грн.

8. Витрати на персонал

Витрати на заробітну плату, соціальні внески до державних фондів України, оплачувані річні відпустки та лікарняні, а також премії та винагороди нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Установи. В Установи відсутнє юридичне або конструктивне зобов'язання здійснювати пенсійні або інші подібні виплати, крім єдиного соціального внеску.

	2022	2021
Оплата праці персоналу	(55 945)	(70 878)
Резерв відпусток	(5 965)	(7 786)
Відрахування ЄСВ	(10 567)	(12 579)
	(72 477)	(91 243)

9. Інші витрати

	2022	2021
Собівартість придбаного майна (квартир, житло)		
для передачі у фінансовий лізинг	0	(79 349)
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(249)	(377)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(845)	(105)
Аудиторські послуги	(0)	(800)
Відрахування профспілковій організації	(2 232)	(2 806)
Судовий збір, держмити	(1 490)	(970)

Плата за надання державних гарантій	(349)	(349)
Матеріальні витрати	(682)	(789)
Послуги депозитарію	(291)	(614)
Послуги по організації торгівлі та зберіганню ЦП	(0)	(4)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(136)	(139)
Витрати на відрядження	(18)	(109)
Послуги зв'язку	(209)	(315)
Послуги банку	(19)	(25)
Нотаріальні послуги	(11)	(250)
Страхування державного майна	(924)	(1531)
Послуги з оцінки майна	(2)	(622)
Витрати на охорону та охорону праці	(117)	(168)
Відшкодування витрат по оренді приміщення	(835)	(805)
Штрафи, пені згідно судових рішень	(46 262)	(28)
Інші	(4 743)	(2 788)
	(59 414)	(92 943)

10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року:

Поточний податок		
- поточний податок на прибуток	-	-
Відстрочений податок		
- пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць	40	49
	40	49

Звірка витрат по податку

Нижче представлена звірка між витратами з податку на прибуток та бухгалтерським прибутком, помноженим на ставку податку на прибуток, що діяв в Україні в 2022 та 2021 роках:

	2022	2021
Бухгалтерський прибуток (збиток) до оподаткування	(394 513)	(357 824)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні - 18% (2021 - 18%)	-	-
Витрати, що не зменшують податкову базу	48 715	2 983

Прибуток до оподаткування в податковому обліку	(345 798)	(354 841)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні - 18% (2021 - 18%)	-	-
Витрати (вигоди), що не зменшують податкову базу	40	49
Доходи (витрати) з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки	40	49
Ставка податку на прибуток в 2022 - 18% (2021 - 18%).		

Відстрочений податок

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

	2022		2021	
	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про прибутки та збитки	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про прибутки та збитки
Основні засоби	(154)	29	(183)	28
Нематеріальні активи	(22)	11	(33)	21
	(176)	40	(216)	49

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31.12.2022	31.12.2021
Поточні рахунки в національній валюті	18 787	23 279
Депозитні рахунки в національній валюті	0	0
Резерв під знецінення	(188)	(233)
	18 599	23 046

Аналіз зміни резервів під знецінення грошових коштів та їх еквівалентів

Усього	
1 січня 2021 року	(1 131)
Витрати за рік	-
Списання	898
Використання/сторнування	-
31 грудня 2021 року	(233)
Витрати за рік	-
Списання	45
Використання/сторнування	-

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

	31.12.2022	31.12.2021
Прибуток (збиток) за звітний період	(394 473)	(357 775)
Інший дохід (дооцінка необоротних активів)	-	-
Сукупний дохід	(394 473)	(357 775)
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 80% у 2022р., норматив відрахувань 80% у 2021р.)	-	-
Сплачено до бюджету частину чистого прибутку	-	-
Переплата до бюджету частину чистого прибутку, що буде врахована в наступних періодах	5 112	5 112

13. Кредити

	31.12.2022	31.12.2021
Кредити фізичних осіб	427 215	457 689
Кредити банків	2 404 614	2 404 614
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	1 993 720	2 148 508
	4 825 549	5 010 811
Резерв під знецінення	(2 857 544)	(2 790 453)
	1 968 005	2 220 358

До складу кредитів банків станом на 31.12.2022 року входять:

о розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 371 660 тис. грн. (31 грудня 2021 року - 2 371 660 тис. грн.);

о 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 2021 року - 32 954 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

Кредити фізичних осіб

Кредити банків

Фінансовий лізинг Усього

1 січня 2021 року	(358 107)	(2 404 615)	(39 034)	(2 801 756)
Витрати за рік	-	-	-	-
Списання	-	-	-	-
Використання/сторнування	9 982	1	1 320	11 303
31 грудня 2021 року	(348 125)	(2 404 614)	(37 714)	(2 790 453)
Витрати за рік	(25 881)	-	(41 210)	(67 091)
Списання	-	-	-	-
Використання/сторнування	-	-	-	-
31 грудня 2022 року	(374 006)	(2 404 614)	(78 924)	(2 857 544)

Аналіз кредитної якості кредитів					
2022	Менше 30 днів	Від 31 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше 91 днів	Усього
Кредити					
- кредити фізичним особам	52 992	5 299	1 817	367 106	427 214
- кредити банкам	-	-	-	2 404 614	2 404 614
- фінансовий лізинг	1 808 779	7 533	7279	170129	1 993 725
2021	Менше 30 днів	Від 31 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше 91 днів	Усього
Кредити					
- кредити фізичним особам	115 612	5 064	1 002	336 011	457 689
- кредити банкам	-	-	-	2 404 614	2 404 614
- фінансовий лізинг	2 148 013	-	-	495	2 148 508

14. Інші активи

	31.12.2022	31.12.2021
Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу	5 998	4 898
Податок на прибуток	2 522	2 522
Розрахунки за іншими податками	15	70
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	27	7
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	5 112	5 112
Розрахунки за нарахованими доходами	175 390	164 901
Інша дебіторська заборгованість	6 779	2 476
Резерв під знецінення	(162 885)	(148 395)
	32 958	31 591

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

Установа, взаємодіючи з МВС України, структурними підрозділами Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій, отримує перелік необхідного житла та заяви від поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту (заявники), які виявили бажання отримати його у фінансовий лізинг. Відповідно до переліку необхідного житла Установа купує квартири, які зазначені в заяві (заявників). Вибір житла та його продавця здійснюється заявником, який має право на забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, відповідно до вимог Порядку.

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

На балансі ДПУ станом на 31.12.2022 року обліковується 6 квартир на загальну суму 5 998 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

Станом на 01.01.2020 року відсоткова ставка винагороди ДПУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складала 3,8%, з 01.04.2020 року, враховуючи залучення ДПУ по облігаціям серії "F3" та Постанову правління ДПУ №7/2 від 15.01.2020 року, відсоткову ставку затверджено на рівні 15,3%.

Відповідно до Постанови правління ДПУ №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 2022 року ставки не змінювались.

Середньозважена ставка за договорами фінансового лізингу на 31.12.2022 року складає 9% річних.

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.

Згідно з наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 №1213 "Про затвердження Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих

активів та операцій і Змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства фінансів України з бухгалтерського обліку"" 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.

Станом на 31.12.2022 року на балансі ДІУ обліковується 119 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 43 258 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 43 258 тис. грн. За 2022 рік було безоплатно передано Нацгвардії України 1 квартиру на суму 469 тис. грн.

Станом на 31.12.2021 року на балансі обліковується 120 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 43 727 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 43 727 тис. грн.

15. Нематеріальні активи

Первісна вартість

Залишок на 01 січня 2021 року 1 412

- надходження 11

- вибуття -

Залишок на 31 грудня 2021 року 1423

- надходження -

- вибуття -

Залишок на 31 грудня 2022 року 1 423

Накопичена амортизація

Залишок на 01 січня 2021 року (160)

- амортизаційні відрахування(563)

- вибуття

Залишок на 31 грудня 2021 року (723)

- амортизаційні відрахування(500)

- вибуття -

Залишок на 31 грудня 2022 року (1223)

Чиста балансова вартість

Залишок на 01 січня 2021 року 1 252

Залишок на 31 грудня 2021 року 700

Залишок на 31 грудня 2022 року 200

16. Основні засоби

Будинки, споруди Машини та обладнання Транспортні засоби Інші основні засоби Разом

Первісна вартість

Залишок на 01 січня 2021 року	750	3 840	2 653	10	7 253
- надходження	-	-	-	-	-
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2021 року	750	3 840	2 653	10	7 253
- надходження	-	-	-	-	-
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2022 року	750	3 840	2 653	10	7 253
Накопичена амортизація					
Залишок на 01 січня 2021 року	(41)	(542)	(531)	(1)	(1 115)
- амортизаційні відрахування(74)	-	(767)	(531)	(1)	(1 373)
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2021 року	(115)	(1 309)	(1 062)	(2)	(2 488)
- амортизаційні відрахування(74)	-	(766)	(531)	(1)	(1 372)
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2022 року	(189)	(2 075)	(1 593)	(3)	(3 860)
Чиста балансова вартість					
Залишок на 01 січня 2021 року	709	3 298	2 122	9	6 138
Залишок на 31 грудня 2021 року	635	2531	1 591	8	4 765
Залишок на 31 грудня 2022 року	561	1 765	1 060	7	3 393

Станом на 31 грудня 2021 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань, також Установа не має основних засобів які знаходяться у податковій заставі.

В 2022 році переоцінка основних засобів не здійснювалася.

17. Актив з права користування

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

	31.12.2022	31.12.2021
Первісна вартість		
Початок звітного періоду	20 826	18 487
Надходження та модифікація	1 433	2 339
Вибуття	22 259	-
Первісна вартість на кінець звітного періоду	0	20 826
Амортизація		
Початок звітного періоду	(17 389)	(8 974)

Нарахування за період	(4 870)	(8 416)
Списання при вибутті	(22 259)	-
Амортизація на кінець звітного періоду	0	(17 389)
Балансова вартість	0	3 437

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

В 2022 році Установа підписала додаткові угоди на зміну строку оренди та умов оплати в період воєнного стану. Відповідно до МСФЗ 16 "Оренда" суб'єкт господарювання проводить повторну оцінку договору чи є договір орендою, або чи містить договір оренду, лише якщо змінюються умови договору. За результатами оцінки зміни умов договору облік оренди відображається як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

За 2022 рік активи з права користування мали наступний вплив на фінансовий результат Установи:

	31.12.2022	31.12.2021
Суми визнані у складі прибутків та збитків:		
Витрати на амортизацію актива з права користування	(4 870)	(8 416)
Процентні витрати за орендним зобов'язанням (враховуються у складі процентних та аналогічних витрат)	(345)	(1 369)
Операційні витрати за договором оренди	(835)	(805)
Всього вплив на фінансовий результат	(6 050)	(10 590)

18. Випущені боргові цінні папери

	31.12.2022	31.12.2021
Облігації, гарантовані державою	3 064 080	3 028 331
	3 064 080	3 028 331

Станом на 31.12.2022 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 1 093 468 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 1 199 341 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 771 271 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 31.12.2022 року складає 10,76% річних.

Станом на 31.12.2021 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 1 084 432 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 1 190 857 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 753 042 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.

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 21).

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

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 звітного періоду та відсоткова ставка за випущеними борговими цінними паперами:

31.12.2022	31.12.2021				
	Сума, тис. грн.	Ставка, %	Сума, тис. грн.	Ставка, %	
державна гарантія 2013 року №15010-03/128					
серія "D3"	793 400	10	793 400	10	
державна гарантія 2019 року №13010-05/227					
серія "E3"	1 200 000	11	1 200 000	11	
державна гарантія 2019 року №13010-05/286					
серія "F3"	1 300 000	11	1 300 000	11	
	3 293 400		3 293 400		

Відповідно до постанови КМУ 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 на виконання вимог "Положення про порядок здійснення емісії облигацій підприємств, облигацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу", затвердженого рішенням НКЦПФР від 27.12.2013 № 2998 та "Положення про порядок здійснення емісії облигацій підприємств та їх обігу", затвердженого рішенням НКЦПФР від 21.06.2018 №425, здійснено зупинення обігу облигацій серії "D3", "E3" та "F3" з 22.11.2021 року.

19. Заборгованість за орендним зобов'язанням

	31.12.2022	31.12.2021
Заборгованість за орендним зобов'язанням	0	4 627
	0	4 627

Поточна заборгованість за орендним зобов'язанням відповідно до договору оренди офісного приміщення станом на 31.12.2022 року - 0 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року - 4 627 тис. грн.), довгострокова заборгованість відсутня. (Примітка 17).

20. Інші зобов'язання

	31.12.2022	31.12.2021
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	75 486	111 217
Резерв на оплату відпусток	10 067	8 721
Аванси отримані	5 515	9 404
Міністерство фінансів України (Державний бюджет України)	1 953 334	1 812 152
Інші	255	514
	2 044 657	1 942 008

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 у червні та грудні 2022 року сплатило відсотки на загальну суму 141 182 тис. грн. за облігаціями серії "F3".

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 у 2021 році 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.

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 у 2021 році сплатило відсотки в розмірі 141 182 тис. грн. за облігаціями серії "F3".

Державна іпотечна установа, в свою чергу, у 2021 році погасила борг в розмірі 70 591 тис. грн. за облігаціями серії "F3".

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 11.12.2019 р. №13010-05/226 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 11.12.2019 р. №13010-05/227 у 2021 році сплатило відсотки в розмірі 65 161 тис. грн. за облігаціями серії "E3".

21. Випущений капітал та фонди

Статутний капітал

Статутний капітал (zareestrovaniy kapital) 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.

Відповідно до Статуту Установи, що затверджений наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 р. №43 станом на 31.12.2022 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2021 року - 2 355 660 тис. грн.).

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

Вилучений капітал

Станом на 31.12.2022 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2021 року - 51 608 тис. грн.), що складається із суми уцінки квартир, безоплатно переданих окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, відповідно до рішення постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №832 та від 27 липня 2011 року №855.

Капітал у дооцінках

Станом на 31.12.2022 року капітал у дооцінках Установи становить 1 944 тис. грн. (31 грудня 2021 року - 1 944 тис. грн.).

Для визначення справедливої вартості необоротних 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 01.01.2020 року, яка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 "Основні засоби".

В результаті прийняття оцінки вартості необоротних активів здійснено дооцінку на суму 1 944 тис. грн., яку відображено у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

Резервний фонд

Станом на 31.12.2022 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2021 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 2022 рік відрахувань до резервного фонду не здійснювала і не використовувала резервний фонд.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2022 року непокритий збиток Установи становить 5 403 672 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року - 5 009 199 тис. грн.). Установа за 2022 рік отримала збиток 394 473 тис. грн.

Власний капітал

Станом на 31.12.2022 року власний капітал Установи має від'ємне значення та відображений у сумі **3 085 758** тис. грн. (станом на 31.12.2021 року від'ємне значення 2 691 285 тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу сформоване за рахунок отриманих збитків, що в основному пов'язані із прийняттям та застосуванням МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти". Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею "Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів". Сума резерву під знецінення активів станом на 31.12.2022 року складає 3 020 617 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року 2 939 081 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).

Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2022 рік (тис. грн.)

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки	Усього справедлива вартість	Усього балансова вартість
ринкові котирування (рівень 1) модель оцінки, що використовує спостережні дані(рівень 2) модель оцінки, що використовує показники, не підтверджені ринковими даними(рівень 3)			

АКТИВИ

1	Грошові кошти та їх еквіваленти	18 599	-	-	18 599	18 599
2	Кредити	-	-	1 968 005	1 968 005	1 968 005
4	Інші активи	-	-	32 958	32 958	32 958

	Нематеріальні активи	-	-	200	200	200
4	Основні засоби	-	3 393	-	3 393	3 393
7	Усього активів	18 599	3 393	2 001 163	2 023 155	2 023 155
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ						
8	Випущені боргові цінні папери	-	3 064 080	-	3 064 080	3 064 080
1	Інші зобов'язання	-	-	2 044 657	2 044 657	2 044 657
1	Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	176	176	176
1	Усього зобов'язань	-	3 064 080	2 044 833	5 108 913	5 108 913

Справедлива вартість за різними моделями оцінки ринкові котирування(рівень 1) модель оцінки, що використовує спостережні дані(рівень 2) модель оцінки, що використовує показники, не підтверджені ринковими даними(рівень 3)

Усього справедлива вартість

Усього балансова вартість

АКТИВИ

1	Грошові кошти та їх еквіваленти	23 046	-	-	23 046	23 046
2	Кредити,	-	-	2 220 358	2 220 358	2 220 358
4	Інші активи	-	-	31 591	31 591	31 591
	Нематеріальні активи	-	-	700	700	700
4	Основні засоби	-	4 765	-	4 765	4 765
7	Усього активів	23 046	4 765	2 252 649	2 280 460	2 280 460
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ						
8	Випущені боргові цінні папери	-	3 028 331	0	3 028 331	3 028 331
1	Інші зобов'язання	-	-	1 942 008	1 942 008	1 942 008
1	Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	216	216	216
1	Усього зобов'язань	-	3 028 331	1 942 224	4 970 555	4 970 555

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 2022 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 511 тис. грн. (за 2021 - 2 082 тис. грн.) із них:

- " перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду - 12 тис. грн. (за 2021 - 39 тис. грн.);
- " повернення помилково сплачених грошових коштів, інші надходження - 10 тис. грн. (за 2021 - 1 116 тис. грн.);
- " надходження від операційної оренди - 172 тис. грн. (за 2021 - 120 тис. грн.);
- " цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 301 тис. грн. (за 2021 - 805 тис. грн.);

" надходження штрафів, пені - 16 тис. грн. (за 2021 - 2 тис. грн.).

До складу статті "Інші платежі" Звіту про рух грошових коштів станом за 2022 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 48 705 тис. грн. (за 2021 - 3 136 тис. грн.) із них :

" сплату внесків профспілковій організації - 2 447 тис. грн. (за 2021 - 3 084 тис. грн.);

" сплата штрафів, пені, інфляційних згідно судових рішень - 46 231 тис. грн. (за 2021 - 28 тис. грн.);

" інші платежі - 27 тис. грн. (за 2021 - 24 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:

о 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

31 грудня 2022 року	Менше 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	18 599	-	18 599
Кредити	166 761	1 801 244	1 968 005
Інші активи	32 958	-	32 958
Нематеріальні активи	-	200	200
Основні засоби	-	3 393	3 393
Всього активи	218 318	1 804 837	2 023 155
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	771 271	2 292 809	3 064 080
Інші зобов'язання	2 044 657	-	2 044 657
Відстрочені податкові зобов'язання	-	176	176
Всього зобов'язання	2 815 928	2 292 985	5 108 913
31 грудня 2021 року	Менше 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 046	-	23 046
Кредити	183 191	2 037 167	2 220 358
Інші активи	31 591	-	31 591

Нематеріальні активи	-	700	700
Основні засоби	-	4 765	4 765
Актив з права користування	3 437	-	3 437
Всього активи	241 265	2 042 632	2 283 897
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	-	3 028 331	3 028 331
Заборгованість за орендним зобов'язанням	4 627	-	4 627
Інші зобов'язання	1 942 008	-	1 942 008
Відстрочені податкові зобов'язання	-	216	216
Всього зобов'язання	1 946 635	3 028 547	4 975 182

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.

Переважна 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 докладася максимальних зусиль 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. 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. Більш докладно зазначене описано у примітці до фінансових звітів 3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення, параграф "Припущення щодо результатів розгляду судових справ".

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 з договором оренди нерухомості (нежиле 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 17.

Враховуючи воєнний стан у країні з орендодавцем підписана додаткова угода з оренди офісного приміщення на 2023 рік. Платежі за оренду згідно додаткової угоди можуть змінюватись в залежності від економічного та воєнного стану у країні. Договір можливо продовжити.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Менше одного року	7 561	4 815
Від року до п'яти років	-	-
	7 561	4 815

26. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Згідно з МСБО 24 пов'язані сторони - сторони вважаються зв'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною. Операція зі зв'язаною стороною - обмін ресурсами або зобов'язаннями між зв'язаними сторонами незалежно від того, чи призначається ціна.

При розгляді взаємовідносин кожної можливої пов'язаної сторони особлива увага надається змісту відносин, а не лише їх юридичній формі.

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 було віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України, а з 02.12.2021 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №1285 від 02.12.2021 року до сфери управління Міністерства економіки України.

Таким чином, Міністерство економіки України має суттєвий вплив на Установу. Органами управління Установи до 08.09.2021 виступали наглядова рада і правління. Персональний склад наглядової ради затверджувався Міністерством фінансів України.

Відповідно абз.2 п.5 Порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року №945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", з дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації ДІУ повноваження наглядової ради та правління Державної іпотечної установи припиняються.

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.12.2021 року № 1265 "Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" встановлено передати цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки України. Також, цією постановою передаються повноваження з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі ПрАТ "Укрфінжитло" Міністерству економіки України.

Відповідно, операції та залишки за розрахунками з пов'язаними сторонами складаються з операцій з державою, в особі органів державної влади, які контролюють Установу, з українськими компаніями, що пов'язані з державою (як безпосередньо, так і опосередковано знаходяться під контролем і суттєвим впливом держави), а також іншими пов'язаними особами, що 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 комісії з реорганізації Установи, головний бухгалтер Установи, керівник підрозділу внутрішнього аудиту Установи, керівники та члени колегіальних органів Установи (комітетів).

Згідно з наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 року № 527 "Про реорганізацію Державної іпотечної установи", затверджено персональний склад комісії з реорганізації Державної іпотечної установи.

Наказом Міністерства економіки України від 16.01.2023 року №334 " Про внесення змін до складу комісії з реорганізації Державної іпотечної установи" внесені зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ. До складу комісії включено працівників ДІУ, представників Укрфінжитла, Міністерства економіки України, Головного управління ДПС у м. Києві, Фонду державного майна України.

Грошова винагорода та інші виплати членам комісії, які не є працівниками ДІУ, не передбачені.

Загальна сума винагороди провідному управлінському персоналу Установи включена до адміністративних витрат за 2022 рік та аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

	2022 р.	2021 р.		
	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати
Винагорода провідному управлінському персоналу	25 844	4 003	31 894	3 132

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 є пов'язаними особами з Установою.

Протягом звітного періоду Установа здійснювала такі операції з іншими суб'єктами господарювання, що контролюються державою: відкриття рахунків та розміщення коштів на них, 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:

	2022	2021
Залишки на кінець звітного періоду		
Грошові кошти та їх еквіваленти	18 705	22 860
Випущені боргові цінні папери (номінальна вартість)	3 293 400	3 293 400
Заборгованість перед Міністерством фінансів України (Державний бюджет України)	1 953 334	1 812 152
Операції протягом звітного періоду		
Процентні доходи	5 024	1 190
Доходи від утримання державних цінних паперів	-	-
Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах	(354 340)	(354 340)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Станом на 31.12.2022 року частина чистого прибутку не нараховувалась та не виплачувалась до бюджету.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31.12.2022 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (31 грудня 2021 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 комісія з реорганізації, у межах своїх повноважень.

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

Зокрема в системі управління ризиків установи комітети здійснюють наступні функції:

- до компетенції Комітету з питань проблемних боргів належить прийняття рішень щодо здійснення заходів для врегулювання проблемної кредитної заборгованості юридичних та фізичних осіб перед Установою, а також прийняття рішень щодо визнання заборгованості безнадійною;
- основними завданнями Комітету з управління активами і пасивами є формування та реалізація політики ДІУ стосовно здійснення активно-пасивних операцій; визначення стратегії діяльності ДІУ на середньостроковий та довгостроковий періоди; регламентування проведення активних і пасивних операцій; - планування фінансових потоків ДІУ;
- основними завданнями Кредитно-інвестиційного комітету є формування та реалізація кредитної та інвестиційної політики ДІУ; забезпечення виконання принципу колегіальності під час прийняття рішень і належного обґрунтування доцільності здійснення ДІУ операцій, які мають кредитний ризик.

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

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

Назва фінансової установи		
Міжнародний кредитний рейтинг	2022	2021
Залишки грошових коштів		

ПАТ КБ "Приват банк" СС	2	2
ПАТ АБ "Укргазбанк" СС	6 545	21 895
АТ "Ощадбанк" СС	818	909
АТ "Укресімбанк" СС	11 152	45
Інші залишки грошових коштів Не визначений	82	195
Всього	18 599	23 046

Станом на 01.01.2023 року міжнародне рейтингове агентство Fitch Ratings підтвердило довгостроковий рейтинг дефолту емітента (РДЕ) України в іноземній валюті на рівні "СС". Підтвердження довгострокового РДЕ України в іноземній валюті на рівні "СС" відображає думку Fitch про ймовірну подальшу реструктуризацію комерційного боргу в іноземній валюті, враховуючи масштаби економічної шкоди від війни з росією і пов'язану з цим значну фінансову шкоду.

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.

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

2022	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше 3 років	Усього
Фінансові активи	29 875	170 085	163 945	164 735	4 315 695	4 844 335
Грошові кошти	18 787 -	-	-	-	-	18 787
Кредити:	11 088	170 085	163 945	164 735	4 315 695	4 825 548
кредити фізичним особам	5 947	25 376	15 525	12 247	368 119	427 214
Фінансовий лізинг	5 141	144 709	148 420	152 488	1 542 962	1 993 720
Інші	-	-	-	-	2 404 614	2 404 614

Фінансові зобов'язання	2 044 658	793 400	-	-	2 500 000	5 240 035
Випущені цінні папери	-	793 400	-	-	2 500 000	3 293 400
Інші	2 044 658	-	-	-	-	2 044 658
Усього	(2 014 783)	(623 315)	163 945	164 735	1 815 695	(395 700)

2021	На вимогу	Менше 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Більше 3 років	Усього
Фінансові активи	40 161	193 470	174 153	163 945	4 462 360	5 034 089
Грошові кошти	23 278	-	-	-	-	23 278
Кредити:	16 883	193 470	174 153	163 945	4 462 360	5 010 811
кредити фізичним особам	4 438	43 193	25 376	15 525	369 157	457 689
Фінансовий лізинг	12 445	150 277	148 777	148 420	1 688 589	2 148 508
Інші	-	-	-	-	2 404 614	2 404 614

Фінансові зобов'язання	1 942 008	4 627	793 400	-	2 500 000	5 240 035
Випущені цінні папери	-	-	793 400	-	2 500 000	3 293 400
Інші	1 942 008	4 627	-	-	-	1 946 635
Усього	(1 901 847)	188 743	(619 247)	163 945	1 962 360	(205 946)

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 без ризиковою 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 31 грудня 2022 року та на 31 грудня 2021 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

	2022		2021	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи				
Грошові кошти	18 787	16,8	23 278	2,4
Кредити всього, в т. ч.:	2 420 939		2 606 197	
Кредити фізичним особам	427 214	13,3	457 689	13,3
Заборгованість за фінансовим лізингом	1 993 725	9	2 148 508	9
Фінансові зобов'язання				
Випущені цінні папери	3 293 400	10,76	3 293 400	10,76

27.5. Операційні ризики

Операційні ризики - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або

помилки 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.

28.6 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 ДПУ;
- 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.

28.7. 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.

28.8. 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

В єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ДІУ внесений запис №1000701270048041728 щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації. Станом на 31.12.2022 р. триває процес реорганізації.

Станом на дату затвердження фінансової звітності в Україні продовжуються бойові дії, частина територій півдня та сходу тимчасово окуповані, боротьба за які продовжується. Враховуючи, що негативні наслідки продовження воєнних дій можуть вплинути в майбутньому, з метою оцінки ситуації, побудови належних прогнозів у подальшому при потребі Установа буде регулярно відслідковувати дефолти за іпотечними кредитами та фінансовим лізингом та проводити оцінку таких ризиків. Непередбачуваність сценаріїв подальшого розгортання воєнних дій не дає змоги точно оцінити, яка частка клієнтів зможе повернутися до нормального обслуговування кредитів і в якому часовому горизонті.

Установа проводить інвентаризацію активів та зобов'язань з урахуванням обмежень, які є наслідками воєнних дій. Вартість активів, що знаходяться на тимчасово окупованих територіях або територіях, де тривають активні бойові дії, що не дають можливості безпечно провести процедури інвентаризації, складає 227 759 тис. грн.

На даний момент вплив економічної кризи та політичної нестабільності, а також їхнє остаточне врегулювання, неможливо передбачити, та відповідні ризики неможливо оцінити з достатньою вірогідністю. Неможливо також визначити в якій мірі нестабільність і відповідні ризики та їх реалізація можуть негативно вплинути на економіку України загалом та зокрема операційну діяльність Установи у майбутньому.

Керівництву Установи не відомі інші факти або події після дати балансу 31 грудня 2022 року, які могли б негативно вплинути на подальшу діяльність, а також потребують коригування фінансової звітності Установи за 2022 рік.

Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА