

# Титульний аркуш

30.09.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

3125/12/7

(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)

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

Вербицький Дмитро  
Віталійович

(прізвище та ініціали керівника або  
уповноваженої особи)

## Річний звіт Державна іпотечна установа (33304730) за 2021 рік

Рішення про затвердження річного звіту: Засідання комісії з реорганізації ДІУ від 29.09.2025 (протокол №10).

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](http://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 Державної іпотечної установи відсутні філіали та відокремлені структурні підрозділи. "Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій", "Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)", "Інформація про загальні збори акціонерів", "Опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента", "Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента", "Інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента", "Інформація про випуски акцій емітента", "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами", "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента", "Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі", "Інформація про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість (далі - правочини із заінтересованістю), або про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів та відомості про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю", "Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента." - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнена оскільки установа не здійснювала випуск інших цінних паперів, крім облігацій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки установа не випускала цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції" так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. "Інформація 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.

### **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

## І. Загальна інформація

### 1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

|    |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Повне найменування                                                                                                                                                   | Державна іпотечна установа                                                                                                                                     |
| 2  | Скорочене найменування                                                                                                                                               | Державна іпотечна установа                                                                                                                                     |
| 3  | Ідентифікаційний код юридичної особи                                                                                                                                 | 33304730                                                                                                                                                       |
| 4  | Дата державної реєстрації                                                                                                                                            | 28.12.2004                                                                                                                                                     |
| 5  | Місцезнаходження                                                                                                                                                     | 01133, Україна, м.Київ, м.Київ, бульвар Лесі Українки,34.<br>Фактичне: 01133, Україна, Київська обл., м.Київ, бульвар Лесі Українки,34                         |
| 6  | Адреса для листування                                                                                                                                                | бульвар Лесі Українки,34 м.Київ, 01133                                                                                                                         |
| 7  | Особа, яка розкриває інформацію                                                                                                                                      | V Емітент<br>Особа, яка надає забезпечення                                                                                                                     |
| 8  | Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес                                                                                                       | V Так<br>Ні                                                                                                                                                    |
| 9  | Категорія підприємства                                                                                                                                               | V Велике<br>Середнє<br>Мале<br>Мікро                                                                                                                           |
| 10 | Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку                                                                                                               | office@ipoteka.gov.ua                                                                                                                                          |
| 11 | Адреса вебсайту                                                                                                                                                      | https://ipoteka.gov.ua                                                                                                                                         |
| 12 | Номер телефону                                                                                                                                                       | 0442071414                                                                                                                                                     |
| 13 | Статутний капітал, грн                                                                                                                                               | 2355659719,85                                                                                                                                                  |
| 14 | Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі                                                                                              | 100                                                                                                                                                            |
| 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                                                                                                                      | 106                                                                                                                                                            |
| 17 | Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)                                                                   |                                                                                                                                                                |
| 18 | Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД                                                                                               | 64.92 - Інші види кредитування<br>64.91 - Фінансовий лізинг<br>64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у. |
| 19 | Структура управління особи                                                                                                                                           | V Однорівнева<br>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 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 |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p> пройшов державну<br/> реєстрацію<br/> національною<br/> комісією з цінних<br/> паперів та фондового<br/> ринку. Державна<br/> гарантія є публічною.<br/> У разі невиконання<br/> емітентом<br/> гарантованих<br/> зобов'язань, будь-яка<br/> особа, що є<br/> власником облігацій,<br/> має право пред'явити<br/> Гарантові вимоги<br/> щодо виконання<br/> зобов'язань за<br/> Державною гарантією<br/> за умов, у порядку й<br/> строки, зазначені в<br/> Державній гарантії.<br/> Державна гарантія є<br/> безвідкличною.<br/> Умови гарантії не<br/> можуть бути змінені<br/> протягом всього<br/> строку дії Державної<br/> гарантії. Зобов'язання<br/> Гаранта<br/> поширюються тільки<br/> на випадки<br/> невиконання<br/> Емітентом<br/> гарантованих<br/> зобов'язань. Гарант не<br/> гарантує виконання<br/> Емітентом будь-яких<br/> інших зобов'язань<br/> перед власниками<br/> облігацій, в тому<br/> числі зобов'язань по<br/> сплаті сум відсотків,<br/> нарахованих на<br/> облігації, будь-яких<br/> комісій, неустойки,<br/> штрафів, пені за<br/> прострочення<br/> виконання<br/> зобов'язань за </p> |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>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</p> |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |              |                                                                               |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              |                                                                               |          | облігації є недійсною.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2 | UA4000178446 | Облігації серії "B3" -<br>іменні, відсоткові з<br>додатковим<br>забезпеченням | 00031101 | Облігації серії "B3"<br>мають додаткове<br>забезпечення у формі<br>Державної гарантії за<br>зобов'язаннями<br>Емітента, що видана<br>Кабінетом Міністрів<br>України в особі<br>Міністра фінансів<br>України від 26 грудня<br>2013 року<br>№15010-03/128 (далі -<br>Гарант). Державна<br>гарантія видана<br>відповідно до статті<br>17 Бюджетного<br>кодексу України,<br>статті 6 Закону<br>України "Про<br>Державний бюджет<br>України на 2013 рік",<br>постанови Кабінету<br>міністрів України від<br>11.12.2013 №919 та<br>гарантує виконання<br>Державною<br>іпотечною установою<br>гарантованих<br>зобов'язань, а саме:<br>зобов'язань<br>Державної іпотечної<br>установи з виплати<br>власникам облігацій<br>номінальної вартості<br>облігацій<br>(повернення основної<br>суми боргу) при їх<br>погашенні Емітентом<br>на дату погашення<br>облігацій,<br>передбачених<br>Проспектом емісії<br>облігацій, який<br>пройшов державну<br>реєстрацію<br>національною<br>комісією з цінних |



|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>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</p> |
|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |              |                                             |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|--------------|---------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              |                                             |          | <p>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.</p> |
| 3 | UA4000178453 | Облігації серії "С3" - іменні, відсоткові з | 00031101 | Облігації серії "С3" мають додаткове                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |  |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>ДОДАТКОВИМ<br/>забезпеченням</p> | <p>забезпечення у формі<br/>Державної гарантії за<br/>зобов'язаннями<br/>Емітента, що видана<br/>Кабінетом Міністрів<br/>України в особі<br/>Міністра фінансів<br/>України від 26 грудня<br/>2013 року<br/>№15010-03/128 (далі -<br/>Гарант). Державна<br/>гарантія видана<br/>відповідно до статті<br/>17 Бюджетного<br/>кодексу України,<br/>статті 6 Закону<br/>України "Про<br/>Державний бюджет<br/>України на 2013 рік",<br/>постанови Кабінету<br/>міністрів України від<br/>11.12.2013 №919 та<br/>гарантує виконання<br/>Державною<br/>іпотечною установою<br/>гарантованих<br/>зобов'язань, а саме:<br/>зобов'язань Держаної<br/>іпотечної установи з<br/>виплати власникам<br/>облігацій номінальної<br/>вартості облігацій<br/>(повернення основної<br/>суми боргу) при їх<br/>погашенні Емітентом<br/>на дату погашення<br/>облігацій,<br/>передбачених<br/>Проспектом емісії<br/>облігацій, який<br/>пройшов державну<br/>реєстрацію<br/>Національною<br/>комісією з цінних<br/>паперів та фондового<br/>ринку. Державна<br/>гарантія є публічною.<br/>У разі невиконання<br/>емітентом</p> |
|--|--|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p> гарантованих<br/> зобов'язань, будь-яка<br/> особа, що є<br/> власником облігацій,<br/> має право пред'явити<br/> Гарантові вимоги<br/> щодо виконання<br/> зобов'язань за<br/> Державною гарантією<br/> за умов, у порядку й<br/> строки, зазначені в<br/> Державній гарантії.<br/> Державна гарантія є<br/> безвідкличною.<br/> Умови гарантії не<br/> можуть бути змінені<br/> протягом всього<br/> строку дії Державної<br/> гарантії. Зобов'язання<br/> Гаранта<br/> поширюються тільки<br/> на випадки<br/> невиконання<br/> Емітентом<br/> гарантованих<br/> зобов'язань. Гарант не<br/> гарантує виконання<br/> Емітентом будь-яких<br/> інших зобов'язань<br/> перед власниками<br/> облігацій, в тому<br/> числі зобов'язань по<br/> сплаті сум відсотків,<br/> нарахованих на<br/> облігації, будь-яких<br/> комісій, неустойки,<br/> штрафів, пені за<br/> прострочення<br/> виконання<br/> зобов'язань за<br/> облігаціями; для<br/> уникнення сумнівів,<br/> прострочене<br/> виконання або<br/> невиконання<br/> Емітентом таких<br/> зобов'язань перед<br/> власниками облігацій<br/> не є гарантійним </p> |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |              |                                                                      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              |                                                                      |          | <p>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.</p> |
| 4 | UA4000178461 | Облігації серії "D3" - іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням | 00031101 | <p>Облігації серії "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>України в особі<br/>Міністра фінансів<br/>України від 26 грудня<br/>2013 року<br/>№15010-03/128 (далі -<br/>Гарант). Державна<br/>гарантія видана<br/>відповідно до статті<br/>17 Бюджетного<br/>кодексу України,<br/>статті 6 Закону<br/>України "Про<br/>Державний бюджет<br/>України на 2013 рік",<br/>постанови Кабінету<br/>міністрів України від<br/>11.12.2013 №919 та<br/>гарантує виконання<br/>Державною<br/>іпотечною установою<br/>гарантованих<br/>зобов'язань, а саме:<br/>зобов'язань Держаної<br/>іпотечної установи з<br/>виплати власникам<br/>облігацій номінальної<br/>вартості облігацій<br/>(повернення основної<br/>суми боргу) при їх<br/>погашенні Емітентом<br/>на дату погашення<br/>облігацій,<br/>передбачених<br/>Проспектом емісії<br/>облігацій, який<br/>пройшов державну<br/>реєстрацію<br/>національною<br/>комісією з цінних<br/>паперів та фондового<br/>ринку. Державна<br/>гарантія є публічною.<br/>У разі невиконання<br/>емітентом<br/>гарантованих<br/>зобов'язань, будь-яка<br/>особа, що є<br/>власником облігацій,<br/>має право пред'явити</p> |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною.</p> <p>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</p> |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |              |                                                                      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              |                                                                      |          | <p>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.</p> |
| 5 | UA5000001598 | Облігації серії "Е3" - іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням | 00031101 | <p>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 -</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>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</p> |
|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною.</p> <p>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</p> |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |              |                                                                      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              |                                                                      |          | <p>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.</p> |
| 6 | UA5000001975 | Облігації серії "F3" - іменні, відсоткові з додатковим забезпеченням | 00031101 | <p>Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі в.о. Міністра фінансів України від 28 грудня 2019 року №13010-05/286 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону</p>                                                                                                                                                                                                                             |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>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</p> |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>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</p> |
|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>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.</p> |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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                             | <p>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).</p> <p>2.Облігації серії "ЕЗ" 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</p> |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 № 1117 (далі - Гарант).</p> <p>Гарант гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія).</p> <p>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.</p> <p>Факт невиконання - невиконання або часткове виконання (неповне виконання) Емітентом Гарантованих зобов'язань.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії, в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Гарант гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія).</p> <p>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.</p> <p>Факт невиконання - невиконання або часткове виконання (неповне виконання) Емітентом Гарантованих зобов'язань.</p> <p>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.</p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>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 впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії, в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.</p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Банки, що обслуговують особу:**

|   |                                                     |                                           |
|---|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 | Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку) | АБ "Укргазбанк"                           |
|   | Ідентифікаційний код юридичної особи                | 23697280                                  |
|   | IBAN                                                | UA613204780000000002650180354             |
|   | Валюта рахунку                                      | 980                                       |
| 2 | Повне найменування (в т.ч.                          | АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПЕРШИЙ УКРАЇНСЬКИЙ |

|   |                                                     |                                                                    |
|---|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|   | філії, відділення банку)                            | МІЖНАРОДНИЙ БАНК"                                                  |
|   | Ідентифікаційний код юридичної особи                | 14282829                                                           |
|   | IBAN                                                | UA753348510000000000026504510                                      |
|   | Валюта рахунку                                      | 980                                                                |
| 3 | Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку) | Акціонерне товариство "УкрСиббанк"                                 |
|   | Ідентифікаційний код юридичної особи                | 09807750                                                           |
|   | IBAN                                                | UA983510050000026509048435900                                      |
|   | 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 "Державний ощадний банк України"             |
|   | Ідентифікаційний код юридичної особи                | 00032129                                                           |
|   | IBAN                                                | UA633004650000000026506301869                                      |
|   | Валюта рахунку                                      | 980                                                                |
| 6 | 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                                                                |

**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<br>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<br>10.08.2021                 | Північний апеляційний господарський суд | Національний банк України | Державна іпотечна установа | Кабінет Міністрів України                                                                                        | Про стягнення 82 492 407,87 грн.  | 21.12.2021 рішенням суду першої інстанції позов задоволено |
| 3     | 910/20302/21<br>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. | Підготовче провадження у суді першої інстанції             |

## 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 ДІУ        | Голова комісії<br>заступник голови комісії<br>члени комісії ( 14 осіб) | Притула Єгор Михайлович<br>- голова комісії<br>Будник Сергій Іванович<br>- заступник голови комісії<br>Овчиннікова Леся Олександрівна<br>- член комісії<br>Ступак Ольга Іванівна<br>- член комісії<br>Шевченко Олена Валеріївна<br>- член комісії<br>Вербицький Дмитро Віталійович<br>- член комісії<br>Євтушевська Оксана Анатоліївна<br>- член комісії<br>Зубченко Оксана Миколаївна<br>- член комісії<br>Левенко Наталія Франківна<br>- член комісії<br>Марченко Наталія Юріївна<br>- член комісії<br>Перегида Ярослав Володимирович<br>- член комісії<br>Писарева Тетяна Степанівна<br>- член комісії<br>Романчук Ольга Захарівна<br>- член комісії<br>Стрельников Павло Олександрович<br>-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<br>Голова правління<br>РНОКПП не надано                                                                                                    | 05.10.2021<br>безстроково                         | Ні                                                             |
| 2     | член комісії з реорганізації ДІУ                      | Ступак Ольга Іванівна          |        |      | 1972           | Повна вища, технічна    | 23                  | Державна іпотечна установа 33304730<br>начальник відділу кадрів ДІУ<br>РНОКПП не надано                                                                                        | 29.09.2021<br>безстроково                         | Ні                                                             |
| 3     | головний бухгалтер, член комісії з реорганізації ДІУ, | Овчиннікова Леся Олександрівна |        |      | 1965           | Повна вища, економічна  | 39                  | Державна іпотечна установа 33304730<br>заступник головного бухгалтера - начальник відділу бухгалтерського обліку та звітності Державної іпотечної установи<br>РНОКПП не надано | 29.11.2010<br>безстроково                         | Ні                                                             |
| 4     | Заступник голови комісії з реорганізації              | Будник Сергій Іванович         |        |      | 1965           | Повна вища, юридична    | 36                  | Державна іпотечна установа 33304730<br>заступник голови правління<br>РНОКПП не надано                                                                                          | 06.10.2021<br>безстроково                         | Ні                                                             |
| 5     | член комісії з реорганізації ДІУ                      | Вербицький Дмитро Віталійович  |        |      | 1982           | Повна вища, юридична    | 13                  | Державна іпотечна установа 33304730<br>Заступник начальника Юридичного управління Департаменту правового та адміністративного забезпечення<br>РНОКПП не надано                 | 29.09.2021<br>безстроково                         | Ні                                                             |
| 6     | член комісії з реорганізації ДІУ                      | Євтушевська Оксана Анатоліївна |        |      | 1984           | Повна вища, економічна, | 21                  | Міністерство фінансів України 00013480<br>Начальник відділу наукових досліджень та організаційних                                                                              | 29.09.2021<br>безстроково                         | Ні                                                             |

|    |                                     |                                   |  |  |      |                                  |    |                                                                                                                                                                                                                                  |                           |    |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------|--|--|------|----------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----|
|    |                                     |                                   |  |  |      | юридичн<br>а                     |    | заходів головного розпорядника<br>бюджетних коштів Департаменту<br>фінансово-економічного<br>планування, аналізу та майнових<br>вдосин Мінфіну<br>РНОКПП не надано                                                               |                           |    |
| 7  | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Зубченко Олена<br>Миколаївна      |  |  | 1983 | Повна<br>вища,<br>юридичн<br>а   | 14 | Міністерство фінансів України<br>00013480<br>директор департаменту<br>фінансової політики<br>Міністерства фінансів України.<br>РНОКПП не надано                                                                                  | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |
| 8  | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Левенко Наталія<br>Франківна      |  |  | 1976 | Повна<br>вища,<br>економіч<br>на | 26 | ПрАТ " Українська фінансова<br>житлова компанія"<br>44098710<br>РНОКПП не надано                                                                                                                                                 | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |
| 9  | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Марченко Наталія<br>Юрїївна       |  |  | 1976 | Повна<br>вища,<br>економіч<br>на | 29 | ПрАТ " Українська фінансова<br>житлова компанія"<br>44098710<br>Заступник Голови Правління<br>РНОКПП не надано                                                                                                                   | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |
| 10 | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Перегуда Ярослав<br>Володимирович |  |  | 1975 | Повна<br>вища<br>,економі<br>чна | 24 | Головне управління ДПС у м.<br>Києві<br>44116011<br>головний державний<br>ревизор-інспектор відділу<br>перевірок небанківських<br>фінансових установ управління<br>податкового аудиту фінансових<br>операцій<br>РНОКПП не надано | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |
| 11 | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Писарева Тетяна<br>Степанівна     |  |  | 1959 | Повна<br>вища,<br>економіч<br>на | 44 | Міністерство фінансів України<br>00013480<br>начальник відділу майнових<br>вдосин Департаменту<br>фінансово-економічного<br>планування, аналізу та майнових<br>вдосин<br>РНОКПП не надано                                        | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |
| 12 | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Романчук Ольга<br>Захарівна       |  |  | 1979 | Повна<br>вища                    | 24 | Міністерство фінансів України<br>00013480                                                                                                                                                                                        | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |

|    |                                     |                               |  |  |      |                                |    |                                                                                                                                                                                                                                                |                           |    |
|----|-------------------------------------|-------------------------------|--|--|------|--------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----|
|    |                                     |                               |  |  |      | юридич<br>на                   |    | начальник відділу<br>договірно-правової роботи<br>управління<br>нормативно-правового<br>забезпечення та договірної<br>роботи Юридичного<br>департаменту<br>РНОКПП не надано                                                                    |                           |    |
| 13 | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Стрельников Павло<br>Олегович |  |  | 1957 | Повна<br>вища,<br>юридичн<br>а | 30 | Фонд державного майна України<br>00032945<br>головний спеціаліст відділу<br>супроводження припинення<br>діяльності підприємств<br>Департаменту відновлення<br>платоспроможності та<br>припинення діяльності<br>підприємств<br>РНОКПП не надано | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |
| 14 | член комісії з<br>реорганізації ДІУ | Шевченко Олена<br>Валеріївна  |  |  | 1981 | Повна<br>вища,<br>юридичн<br>а | 17 | Державна іпотечна установа<br>33304730<br>начальник відділу<br>нормативно-правової та<br>договірної роботи Юридичного<br>управління Департаменту<br>правового та адміністративного<br>забезпечення<br>РНОКПП не надано                         | 29.09.2021<br>безстроково | Ні |

**3. Структура власності**

**4. Опис господарської та фінансової діяльності**

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.

ДІУ 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.

ДІУ 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).

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".

Збитки від знецінення кредитів та авансів

Установа переглядає індивідуально значні кредити та аванси на кожен дату складання звіту про фінансовий стан для того, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть 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 якого існує об'єктивне свідчення знецінення, але вплив якого ще не є очевидним. У процесі оцінки на сукупній основі враховуються дані по кредитному портфелю (наприклад, рівні простроченої заборгованості, використання кредиту, коефіцієнту відношення кредитів до забезпечення і т.д.).

**Забезпечення за судовими процесами**

Установа виступає в якості позивача/відповідача у численних судових процесах. Забезпечення за судовими процесами є оцінкою керівництвом можливих втрат, що можуть бути понесені в результаті негативних судових рішень. Зміни оцінок можуть суттєво вплинути на фінансову звітність.

**Бізнес-модель з управління фінансовими активами**

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

**Відстрочені податкові активи**

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

**Істотні положення облікової політики**

(1) **Перерахунок сум в іноземній валюті**

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

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

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

(2) **Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка**

(i) **Первісне визнання**

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

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

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

(ii) **Первісна оцінка фінансових інструментів**

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

### (iii) Класифікація фінансових активів

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

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

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

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

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

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

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

### (iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

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

### (v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

### (i) Фінансові активи

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

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

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

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

визнається в прибутку чи збитку.

#### (ii) Фінансові зобов'язання

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

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

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

#### (4) Зменшення корисності

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

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

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

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

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

#### (5) Метод ефективного відсотка

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

- придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів. До таких фінансових активів Установа застосовує відкориговану на кредитний ризик ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу з моменту первісного визнання.
- фінансових активів, які не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами, але згодом стали кредитно-знеціненими фінансовими активами. До таких фінансових активів Установа застосовує ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу в наступних звітних періодах.

#### (6) Прибутки та збитки

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

- він є частиною відносин хеджування;

- він є інвестицією в інструмент власного капіталу, а Установа прийняла рішення враховувати прибутки та збитки за такою інвестицією у складі іншого сукупного доходу;
- він є фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- він є фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід. Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку в момент припинення визнання фінансового активу, його перекласифікації, у процесі амортизації або для визнання прибутку або збитку від зменшення корисності.

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

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

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

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

#### (7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

#### (8) Оренда

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

##### (i) Установа як орендар

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

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. До первісної вартості активу включаються прямі витрати та витрати на відновлення активу. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (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 нежилото 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.

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(10) Основні засоби

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

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

Очікувані терміни корисного використання наступні:

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

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

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

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

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

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

#### (12) Знецінення нефінансових активів

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

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

#### (13) Резерви

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

#### (14) Оподаткування

##### (i) Поточні податки

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

##### (ii) Відстрочені податки

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

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма тимчасовими різницями, перенесеними на майбутні періоди невикористаними податковими пільгами і невикористаними податковими збитками, тією мірою, в якій існує ймовірність отримання у майбутньому 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 кожен 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 кожен дату складання звіту про фінансовий стан і визнаються в тій мірі, в якій стає ймовірним, що майбутній оподатковуваний прибуток дозволить відшкодувати відстрочені податкові активи.

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

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

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

#### (15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138 "Про затвердження Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями". 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.

#### (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.

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 2021 року:

Поправки до МСБО 1 і МСБО 8 - покликані полегшити розуміння визначення суттєвості в МСБО 1 і не призначені для зміни основної концепції суттєвості в стандартах МСФЗ. Визначення суттєвості в МСБО 8 було замінено посиланням на МСБО 1;

Поправки до МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу" - визначення бізнесу;

Поправки до МСБО 39, МСФЗ 7,4,16, МСФЗ 9 - Реформа базової відсоткової ставки Міжбанківської ставки IBOR - це процентні базові ставки, такі як LIBOR. Тепер вони повинні бути замінені безризикованими процентними ставками, які базуються на даних про ліквідність. Заміна ставок IBOR пов'язана з бухгалтерськими ускладненнями для компаній;

Поправки МСФЗ 1 - поправки в результаті щорічних вдосконалень МСФЗ за період 2018-2020 років.

Прийняття до застосування поправок до стандартів не завдало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені у фінансовій звітності, і не призвели до будь-яких змін в обліковій політиці Установи та сум, відображених за поточний або попередній роки.

Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

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

Основним видом доходів ДІУ є доходи від надання фінансових послуг (проведення діяльності з рефінансування іпотечних кредитів та надання фінансових кредитів, лізинг). Доходи від надання фінансових послуг ДІУ отримує у вигляді процентів. Проценти - це плата за використання грошових коштів, їх еквівалентів або сум, що заборговані Емітенту. Проценти визнаються Емітентом у тому звітному періоді, до якого вони належать, виходячи з бази їх нарахування та строку користування коштами, що надані у кредит. Емітент відокремлює в обліку доходи, нараховані за іпотечними кредитами, за якими набуті права вимоги, та доходи, нараховані за фінансовими кредитами, що надані банкам-партнерам. Відсоткова ставка за кредитом, метод нарахування та порядок сплати процентів за фінансовим кредитом, що наданий банку-партнеру, встановлюються відповідним кредитним договором. Проценти нараховуються ДІУ щомісяця на фактичний залишок заборгованості за основною сумою фінансового кредиту за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі кредиту до дня його повного погашення. Також Емітент включає до складу процентних доходів по фінансовим кредитам відсотки, нараховані за кредитами, за якими набуті права вимоги. Нарахування відсотків за користування кредитом, права вимоги за яким набуті ДІУ, відповідно до умов, що визначені кредитним договором, здійснюється Емітентом щомісяця, починаючи з дня набрання чинності відповідним договором відступлення права вимоги до дня повного погашення кредиту.

Винагорода за отримане у фінансовий лізинг житло розраховується за фіксованою процентною ставкою, встановленою Установою, та на умовах визначених договором фінансового лізингу. Розмір такої процентної ставки визначається у встановленому Установою порядку з урахуванням вартості залучених (запозичених) Установою фінансових ресурсів, а також витрат, понесених при набутті Установою прав власності на житло для надання його Лізингоодержувачу в фінансовий лізинг. Середньозважена відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складає біля 9%, відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг квартир (житла) для інших громадян України - 13,5%.

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

відступлення права вимоги за іпотечним кредитом, до дня повного погашення іпотечного кредиту або до дня зворотного відступлення права вимоги за цим кредитом.

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

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 ДІУ 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 2021р.) 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 м<sup>2</sup> - 94,5 м<sup>2</sup>

- \* 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 31.12.2021 року ДІУ придбано та передано поліцейським та рятувальникам у фінансовий лізинг 2 293 квартир 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 бажаючих 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. м<sup>2</sup>, із них 29 будинків було здано в експлуатацію тільки за умови отримання фінансування за цією програмою.

4. Загальна сума виручки. За підсумками 2021 року доходи ДІУ склали 336 983 тис. грн., за підсумками діяльності 2020 року - 2 236 559 тис. грн. Загалом, протягом 2019-2020 років спостерігається зростання доходів ДІУ, що обумовлене впровадженням програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу". В 2021 році 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 російською федерацією та змінами економічних умов на свою діяльність.

|                                                                        | 2021 р. | 2020 р.   |
|------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| <b>ЧИСТИЙ ДОХІД</b>                                                    |         |           |
| Процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу: |         |           |
| проценти за кредитами фізичним особам                                  | 227 033 | 289 776   |
| проценти за фінансовим лізингом                                        | 27 397  | 185 840   |
| Процентний дохід від розміщення тимчасово вільних коштів               | 199 636 | 103 936   |
| Проценти за державними цінними паперами                                | 1 190   | 12 776    |
| Дохід від операцій дисконтування облігацій                             | -       | 43 680    |
| Всього                                                                 | -       | 440 596   |
| <b>ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ</b>                                          | 228 223 | 786 828   |
| дохід від передачі нерухомості в фінлізинг                             |         |           |
| штрафи, пені, неустойки;                                               | 79 415  | 1 284 812 |

|                              |                |                  |
|------------------------------|----------------|------------------|
| нарахування згідно           |                |                  |
| з судовими рішеннями         | 7 436          | 4 803            |
| дохід від продажу            |                |                  |
| службових автомобілів        | -              | 523              |
| інші доходи від              |                |                  |
| операційної діяльності       | 869            | 119 577          |
| Всього                       | 87 720         | 1 409 715        |
| <b>ІНШІ ДОХОДИ</b>           |                |                  |
| Дохід від розформування      |                |                  |
| резерву знецінення активів   | 21 040         | 40 016           |
| Дохід від дооцінки           |                |                  |
|                              | 21 040         | 40 016           |
| <b>ДОХОДИ ВСЬОГО: Всього</b> | <b>336 983</b> | <b>2 236 559</b> |

(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 проєкт" 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 ДПУ 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.

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 ДПУ. 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 ДПУ 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 ДПУ.

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

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

В ДПУ 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 ДПУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

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;
- установлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

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.

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.

Щодо процентного ризику зазначаємо, що за всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки.

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.

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.

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.

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.

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.

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

| Напрямки капітальних вкладень                                   | 2017 | 2018   | 2019    | 2020   | 2021 | тис. грн.<br>РАЗОМ |
|-----------------------------------------------------------------|------|--------|---------|--------|------|--------------------|
| Придбання (в                                                    | 0    | 1059,2 | 18318,1 | 1553,5 | 0    | 20 930,8           |
| Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів | 0    | 0      | 61,7    | 391,1  | 5,9  | 458,7              |
| Придбання (створення) нематеріальних активів                    | 0    | 61,2   | 171     | 822,2  | 11,3 | 1 065,7            |
| РАЗОМ:                                                          | 0    | 1120,4 | 18550,8 | 2766,8 | 17,2 | 22 455,2           |

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

У зв'язку з тим, що фінансовий план Державної іпотечної установи на 2017 та 2021 рік не був затверджений в установленому порядку, - капітальні інвестиції у зазначених періодах не здійснювались.

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, прогностні 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 (ОЗ)

|                              | Власні ОЗ, тис. грн. |                   | Орендовані ОЗ, тис. грн. |                   | Всього ОЗ, тис. грн. |                   |
|------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                              | На початок           | На кінець періоду | На початок               | На кінець періоду | На початок           | На кінець періоду |
| 1. Виробничого призначення   | 6138                 | 4765              | 9529                     | 3453              | 15667                | 8218              |
| Будівлі і споруди            | 709                  | 635               | 9513                     | 3437              | 10222                | 4072              |
| Машини і обладнання          | 3268                 | 2531              | 0                        | 0                 | 3298                 | 2531              |
| Транспортні засоби           | 2122                 | 1591              | 0                        | 0                 | 2122                 | 1591              |
| Інші                         | 9                    | 8                 | 16                       | 16                | 25                   | 24                |
| 2. Невиробничого призначення | 0                    | 0                 | 0                        | 0                 | 0                    | 0                 |
| 0                            | 0                    | 0                 | 0                        | 0                 | 0                    | 0                 |
| Будівлі і споруди            | 0                    | 0                 | 0                        | 0                 | 0                    | 0                 |
| 0                            | 0                    | 0                 | 0                        | 0                 | 0                    | 0                 |
| Машини і обладнання          | 0                    | 0                 | 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 2021 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 орендні 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.).

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

Економіка України вважається ринковою, але продовжує демонструвати особливості, властиві перехідній економіці. Їй, зокрема, залишаються притаманними певні структурні диспропорції, низький рівень ліквідності ринків капіталу, порівняно висока інфляція, значний розмір зовнішнього та внутрішнього державного боргу.

За 2021 рік Національний банк України чотири рази підвищував облікову ставку - загалом із 6 до 8.5%. Наприкінці 2021 року інфляція знижувалася завдяки рекордним врожам і корекції окремих світових цін на продовольство, ефектам від зміцнення гривні в попередні місяці, вичерпанню низької бази порівняння та посиленню монетарної політики. Стримувалась інфляція завдяки адміністративним рішенням щодо фіксації тарифів на деякі житлово-комунальні послуги (ЖКП). У результаті зростання споживчих цін сповільнилося з пікових 11% у вересні до 10 % у грудні.

Водночас швидшому сповільненню інфляції завадили перенесення на вартість товарів і послуг подальшого зростання світових цін на енергоносії та тиск з боку інших виробничих витрат бізнесу, у тому числі й на оплату праці. Також зберігався вплив стійкого споживчого попиту. Це, зокрема, мало наслідком подальше зростання базової інфляції до 7,9% на кінець 2021 року.

Погіршення інформаційного фону на тлі геополітичного напруження наприкінці 2021 року позначилося на настроях різних груп економічних суб'єктів та спричинило девальваційний тиск на гривню.

За підсумками 2021 року зростання реального ВВП, за оцінками НБУ, становило близько 3%. Відновленню економіки сприяли стійкий споживчий попит, нарощування інвестицій підприємствами після кризи, а також рекордний урожай сільськогосподарських культур. Водночас економічне пожвавлення було повільнішим, ніж очікувалося. Серед причин - стрімке подорожчання енергоносіїв та їх дефіцит, вплив низьких врожаїв 2020 року, повільніше відновлення сектору послуг, обмежені потужності окремих виробничих секторів, суттєвіші втрати від пандемії, а також стрімкіша фіскальна консолідація.

Подальший прогрес у співпраці з МВФ є одним з основних чинників, які сприятимуть стійкішому економічному розвитку.

Фінансування МВФ суттєво підтримало українську економіку у 2020-2021 роках. Співпраця з Фондом матиме не менш вагоме значення і надалі - особливо в умовах нинішнього погіршення інформаційного фону на тлі напруженої геополітичної ситуації та посилення конкуренції країн з ринками, що розвиваються, за іноземний капітал через жорсткіші монетарні умови у світі.

Відповідно до базового сценарію макропрогнозу монетарні умови залишатимуться помірно жорсткими на всьому прогнозному горизонті.

Ключовими ризиками для прогнозу залишаються ескалація росією військового конфлікту та довший і суттєвіший, ніж очікувалося раніше, ціновий сплеск у світі.

Нагнітання інформаційного фону навколо потенційної військової агресії відображається в падінні вартості українських активів та девальваційному тиску. Тривале збереження геополітичного напруження може вкрай негативно вплинути на очікування населення, бізнесу та інвесторів.

Базовий сценарій прогнозу НБУ передбачає подальше зниження впливу пандемії COVID-19 на українську економіку. Проте поява нових варіантів коронавірусу на тлі все ще недостатнього рівня вакцинації створює ризики додаткових економічних втрат у 2022 році. Нові спалахи пандемії навряд чи

сильно вдарять по споживчому попиту, натомість пригнічуватимуть ділову активність. Це супроводжуватиметься посиленням інфляційного тиску.

Починаючи із середини 2020 року іпотека в Україні почала стрімко відновлюватися. Це стало можливим передусім завдяки зниженню вартості: середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами становила в жовтні 14,9% на первинному ринку і 13,5% - на вторинному. З початку 2021 року ставки знизилися на 2,0 в. п. та на 0,4 в. п. відповідно. Загалом за 2021 рік банки видали 9 тис. іпотечних кредитів на загальну суму понад 7 млрд. грн. В порівнянні з 2020 роком нове іпотечне кредитування подвоїлося за кількістю договорів та зросло в 2,5 раза в грошовому вимірі. Нові кредити на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості займали більшу частку, вона становила майже 90% від усіх виданих іпотечних кредитів. Ринок іпотечного кредитування залишається концентрованим: п'ять найактивніших банків уклали майже 90% нових угод. Частково жваве іпотечне кредитування є результатом програми державної підтримки. Старт програми "Доступна іпотека 7%" відбувся 1 березня 2021 року на виконання ініціативи Президента України. Для залучення більшої кількості учасників у державних програмах "Доступна іпотека 7%" та "Доступні кредити 5-7-9%" розроблена постанова Кабінету Міністрів "Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. №28 та від 24 січня 2020 р. №29", яка була ухвалена на засіданні уряду 21 жовтня 2021 року.

У зв'язку із стрімким розповсюдженням пандемії COVID-19 в 2020 та 2021 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. Очікується, що пандемія сама по собі та відповідні заходи з охорони здоров'я і соціальні обмеження можуть вплинути на діяльність підприємств та організацій в різних галузях економіки України. Урядом України та Національним банком України прийнято низку рішень, що мають убезпечити 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.

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

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

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

Показники

Період

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу - 106 осіб на 31.12.2021

Середня чисельність позаштатних працівників - 0

Зовнішні сумісники - 0

На умовах неповного робочого часу - 0 особи

За період 2021 року фонд оплати праці в порівнянні з 2020 роком зріс на 22 291 тис. грн.

Для забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента у 2021 році

проводилось підвищення кваліфікації та навчання працівників (всього 6 осіб):

- ПрАТ "ВНЗ Київський міжгалузовий інститут підвищення кваліфікації" навчання керівників фінансових компаній - 3 людини;
- Навчальний центр ПП "Котефі" - загальний курс з охорони праці 1 людина;
- Державний заклад післядипломної освіти "Академія фінансового моніторингу" надання послуг підвищення кваліфікації відповідальних працівників суб'єктів первинного фінансового моніторингу - 1 людина;
- ТОВ "Інститут електронних закупівель" навчання публічні закупівлі - 1 людина.

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

08.09.2021 року Кабінетом міністрів України прийнято постанову №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" .

Постановою встановлено:

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

Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія" (далі - Укрфінжитло). (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/945-2021-%D0%BF#Text>).

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.

2 грудня 2021 р. Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 1265 "Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належить державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" щодо передачі цілісного майнового комплексу ДІУ із сфери управління Міністерства фінансів України до сфери управління Міністерства економіки України.

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

Державна іпотечна установа є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).Єдиним засновником та власником Емітента є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, Міністерства фінансів України, Статутом ДІУ.

Державна іпотечна установа створена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 року №1330 "Деякі питання Державної іпотечної установи". Основною метою діяльності Емітента є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від

розміщення цінних паперів.

Статутом Емітента, затвердженим наказом МФУ від 05.02.2020 року № 43 (із змінами), передбачено, що предметом діяльності Емітента є:

- придбання, відчуження 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;
- розроблення і впровадження стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку;
- інше.

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

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження;
- здійснення довірчого управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва житла;
- розроблення та реалізація інвестиційних проектів, спрямованих на фінансування забезпечення громадян України житлом, супроводження інвестиційних проектів та здійснення контролю за їх реалізацією.

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

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

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

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що фактично займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку.

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.

На поточний момент Установа здійснює заходи, пов'язані із реорганізацією ДІУ шляхом приднання до ПрАТ "Укрфінжитло", а також супроводження портфелю фінансового лізингу та портфелю іпотечного кредитування, які обліковуються на балансі Установи

#### **Інформація щодо отриманих особою ліцензій**

| Вид діяльності | Номер ліцензії | Дата | Орган державної влади, що | Дата |
|----------------|----------------|------|---------------------------|------|
|----------------|----------------|------|---------------------------|------|

|                                                                       |     | видачі     | видав ліцензію                                                                         | закінчення<br>строку дії<br>ліцензії (за<br>наявності) |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                                                     | 2   | 3          | 4                                                                                      | 5                                                      |
| Надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту | б/н | 09.10.2014 | Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг |                                                        |
| Надання послуг з фінансового лізингу                                  | б/н | 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:   | 6 138                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4 765             | 9 529                               | 3 453             | 15 667                           | 8 218             |
| будівлі та споруди            | 709                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 635               | 9 513                               | 3 437             | 10 222                           | 4 072             |
| машини та обладнання          | 3 298                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2 531             | 0                                   | 0                 | 3 298                            | 2 531             |
| транспортні засоби            | 2 122                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 591             | 0                                   | 0                 | 2 122                            | 1 591             |
| земельні ділянки              | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0                 | 0                                   | 0                 | 0                                | 0                 |
| інші                          | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8                 | 16                                  | 16                | 25                               | 24                |
| 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                        | 6 138                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4 765             | 9 529                               | 3 453             | 15 667                           | 8 218             |
| Додаткова інформація          | <p>Основні засоби Державної іпотечної установи поділенні на власні та орендовані.</p> <p>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.</p> <p>Амортизація розраховується прямолінійним методом з метою списання вартості основних засобів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання. Земля не амортизується.</p> <p>Очікувані терміни корисного використання наступні:</p> <p>а. Будівлі 20 років</p> <p>б. Передавальні пристрої 10 років</p> <p>в. Меблі та обладнання 5 років</p> |                   |                                     |                   |                                  |                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>г. Комп'ютери 5 років</p> <p>д. Транспортні засоби 5 років</p> <p>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".</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Балансова вартість активу з права користування станом на 31.12.2021 року - 3 437 тис. грн.</p> <p>Амортизація активу з права користування - 17 389 тис. грн.</p> <p>Ставка дисконтування - 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ на 20.03.2020 року).</p> <p>Відсотки за орендним зобов'язанням склали 1 369 тис. грн., враховуються у складі процентних та аналогічних витрат за 2021 рік.</p> <p>Заборгованість за орендним зобов'язанням відповідно до договору</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 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               | 3 028 331                           | X                                                  | X              |
| у тому числі:                                                                   |                 |                                     |                                                    |                |
| за облігаціями (за кожним власним випуском):                                    | X               | 3 028 331                           | X                                                  | X              |
| Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням | 18.02.2014      | 470 000                             | 10                                                 | 14.12.2023     |
| Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням | 21.11.2018      | 283 042                             | 10                                                 | 14.12.2023     |
| Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням | 24.12.2019      | 632 585                             | 11                                                 | 03.12.2029     |
| Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням | 27.12.2019      | 451 847                             | 11                                                 | 03.12.2029     |
| Облігації підприємств серії "F3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням | 20.03.2020      | 1 190 857                           | 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               | 1 946 851                           | X                                                  | X              |
| Усього зобов'язань та забезпечень                                               | X               | 4 975 182                           | X                                                  | X              |

### Інформація про осіб, послугами яких користується особа



|                                                                        |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Повне найменування або ім'я                                            | Публічне акціонерне товариство<br>"Національний депозитарій України" |
| РНОКПП                                                                 |                                                                      |
| УНЗР                                                                   |                                                                      |
| Організаційно-правова форма                                            | Публічне акціонерне товариство                                       |
| Ідентифікаційний код юридичної особи                                   | 30370711                                                             |
| Місцезнаходження                                                       | 04071, Україна, - р-н, м. Київ,<br>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                                             |
| Вид послуг, які надає особа                                            | Депозитарна діяльність депозитарію<br>цінних паперів.                |

|                                                                        |                                                            |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Повне найменування або ім'я                                            | акціонерне товариство "Державний<br>ощадний банк України"  |
| РНОКПП                                                                 |                                                            |
| УНЗР                                                                   |                                                            |
| Організаційно-правова форма                                            | Публічне акціонерне товариство                             |
| Ідентифікаційний код юридичної особи                                   | 00032129                                                   |
| Місцезнаходження                                                       | 01001, Україна, - р-н, м. Київ, вул.<br>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<br>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<br>посередництва               |
| Вид послуг, які надає особа                                            | Депозитарна діяльність депозитарної<br>установи            |

|                                                                        |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Повне найменування або ім'я                                            | Приватне акціонерне товариство<br>Фондова біржа "Перспектива" |
| РНОКПП                                                                 |                                                               |
| УНЗР                                                                   |                                                               |
| Організаційно-правова форма                                            | Приватне акціонерне товариство                                |
| Ідентифікаційний код юридичної особи                                   | 33718227                                                      |
| Місцезнаходження                                                       | 49000, Україна, - р-н, м. Дніпро,<br>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<br>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<br>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                                            | ТОВ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АКТИВ-АУДИТ"                        |
| РНОКПП                                                                 |                                                             |
| УНЗР                                                                   |                                                             |
| Організаційно-правова форма                                            | Товариство з обмеженою відповідальністю                     |
| Ідентифікаційний код юридичної особи                                   | 30785437                                                    |
| Місцезнаходження                                                       | 03115, Україна, - 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  |
| Вид послуг, які надає особа                                            | Надання аудиторських послуг                                 |

  

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Повне найменування або ім'я                                            | ПАТ НАСК "Оранта"                                                                                                                                                                                                 |
| РНОКПП                                                                 |                                                                                                                                                                                                                   |
| УНЗР                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |
| Організаційно-правова форма                                            | Публічне акціонерне товариство                                                                                                                                                                                    |
| Ідентифікаційний код юридичної особи                                   | 00034186                                                                                                                                                                                                          |
| Місцезнаходження                                                       | 01054, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Золбунівська, 7Д                                                                                                                                                             |
| Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності              | АЕ 641983                                                                                                                                                                                                         |
| Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ   | Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг                                                                                                                            |
| Дата видачі ліцензії або іншого документа                              | 14.01.2011                                                                                                                                                                                                        |
| Міжміський код та телефон                                              | (044) 537-58-00                                                                                                                                                                                                   |
| Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД | 65.12 - Інші види страхування, окрім страхування життя                                                                                                                                                            |
| Вид послуг, які надає особа                                            | Страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів, страхування засобів наземного транспорту, цивільної відповідальності, водія та пасажирів від нещасного випадку(автокаско) |

  

|                                      |                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Повне найменування або ім'я          | ПрАТ "Страхова компанія "АРСЕНАЛ СТРАХУВАННЯ" |
| РНОКПП                               |                                               |
| УНЗР                                 |                                               |
| Організаційно-правова форма          | Приватне акціонерне товариство                |
| Ідентифікаційний код юридичної особи | 33908322                                      |

|                                                                        |                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Місцезнаходження                                                       | 03056, Україна, - р-н, м. Київ, вул. Борщагівська, 154                                 |
| Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності              | АЕ № 198587                                                                            |
| Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ   | Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг |
| Дата видачі ліцензії або іншого документа                              | 29.01.2013                                                                             |
| Міжміський код та телефон                                              | (044) 502 67 37                                                                        |
| Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД | 65.12 - Інші види страхування,окрім страхування життя                                  |
| Вид послуг, які надає особа                                            | Страхування нерухомого майна                                                           |

|                                                                        |                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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, - 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. |

### 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) | Номінальна 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 ДПУ 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 31.12.2021 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 ДПУ 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. 11.03.2021 року Міністерство фінансів України виконало гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облігації серії "ВЗ" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. Станом на 31.12.2021 року облігації серії ВЗ знаходяться в процесі погашення.        |                                    |                                            |                          |                          |                                  |                                   |                                               |                         |                                                             |                          |

|                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                |         |        |                       |                  |     |                           |                  |                |
|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------|--------|-----------------------|------------------|-----|---------------------------|------------------|----------------|
| 27.12.2013           | 295/2/2013  | НКЦПФР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | UA400017<br>8453 | відсотко<br>ві | 100 000 | 10 000 | Електрон<br>ні іменні | 1 000 000<br>000 | 9,5 | один раз<br>на<br>півроку | 33 439 9<br>86   | 15.12.202<br>0 |
| 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. 13.04.2021 року Міністерство фінансів України виконало гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облігації серії "С3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн. Сплачено купонний дохід за чотирнадцятий купонний період в сумі 33 439 986,00 грн Станом на 31.12.2021 року облігації серії С3 знаходяться в процесі погашення..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                |         |        |                       |                  |     |                           |                  |                |
| 27.12.2013           | 296/2/2013  | НКЦПФР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | UA400017<br>8461 | відсотко<br>ві | 100 000 | 10 000 | Електрон<br>ні іменні | 1 000 000<br>000 | 10  | один раз<br>на<br>півроку | 118 683<br>912,6 | 14.12.202<br>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 118 683 912,6 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 ( <a href="https://ipoteca.gov.ua/prospekt-emisii-oblihotsii-serii/">https://ipoteca.gov.ua/prospekt-emisii-oblihotsii-serii/</a> , розмір 2903 KB, MD5 3CF9C6A5E3D3D80A69A39378E4758778) |                  |                |         |        |                       |                  |     |                           |                  |                |
| 13.12.2019           | 88/2/2019-Т | НКЦПФР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | UA500000<br>1598 | відсотко<br>ві | 100 000 | 12 000 | Електрон<br>ні іменні | 1 200 000<br>000 | 11  | один раз<br>на<br>півроку | 144 263<br>631,6 | 03.12.202<br>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 658 191,60 грн. Крім того 17.09.2021 та 12.10.2021 року Міністерство фінансів України виконало гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 11.12.2019 року №13010-05/227, а саме: сплатило 99 % від суми належного до сплати відсоткового доходу за третій період - кошти в сумі 144 263 631,60 грн. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Більш детальну інформацію про облігації серії ЕЗ ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ <a href="https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihotsii-serii-e3/">https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihotsii-serii-e3/</a> , розмір 1805 KB, D5e143d013337ac70baf20d725a11d124d)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                |         |        |                       |                  |    |                           |                |                |
| 14.01.2020           | 05/2/2020 | НКЦПФР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | UA500000<br>1975 | відсотко<br>ві | 100 000 | 13 000 | Електрон<br>ні іменні | 1 300 000<br>000 | 11 | один раз<br>на<br>півроку | 90 750 6<br>60 | 07.01.203<br>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: 14.05.2021 та 18.05.2021 року - за другий відсотковий період - кошти в сумі 70 591 049,10 грн, а 11.11.2021 року - за третій 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 ( <a href="https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihotsii-serii/">https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihotsii-serii/</a> , 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               | Облігації серії "А3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів |                                    |                    |                                                           |                                                    |                                      |                   |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |           |          |                           |          |            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|----------|---------------------------|----------|------------|
| інформація           | <p>України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.</p> |              |           |          |                           |          |            |
| 27.12.2013           | 294/2/2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | UA4000178446 | 100000000 | гарантія | Кабінет Міністрів України | 00031101 | 1000000000 |
| Додаткова інформація | <p>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</p>                                                                                                                          |              |           |          |                           |          |            |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |            |          |                           |          |            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|----------|---------------------------|----------|------------|
|                      | 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 "С3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною. |              |            |          |                           |          |            |
| 27.12.2013           | 296/2/2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                |          |                           |          |            |
| 13.12.2019           | 88/2/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | UA500000<br>1598 | 12000000<br>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 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. |                  |                |          |                           |          |            |
| 14.01.2020           | 05/2/2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | UA500000<br>1975 | 13000000<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                |          |                           |          |            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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 |                                             |                                                          |                                    |                                          |                                                                                                                       |                 |
| 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 |                                             |                                                          |                                    |                                          |                                                                                                                       |                 |

|                         |        |                                                                      |              |        |                                                                                                                                |              |
|-------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14.01.2020              | НКЦПФР | Облігація<br>підприємства<br>відсоткова<br>бездокументарна<br>іменна | UA5000001975 | НКЦПФР | Зупинення обігу : заборона<br>вчинення правочинів, пов'язаних з<br>переходом прав власності на<br>облігації, з 22.11.2021 року | з 22.11.2021 |
| Додаткова<br>інформація |        |                                                                      |              |        |                                                                                                                                |              |

### III. Фінансова інформація

#### 2. Річна фінансова звітність

[https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2025/09/Finansova\\_zvitnist\\_DIU\\_31.12.2021.pdf](https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2025/09/Finansova_zvitnist_DIU_31.12.2021.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<br>ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ<br>"АУДИТОРСЬКА ФІРМА<br>"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                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |
| 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 31.12.2021                                                                                                                            |
| 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 2021 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 2021 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 питання, описаного 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 2021 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 31.12.2021.

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 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 31.12.2021, Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за 2021 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 (2 691 285 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 розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

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 97,2% 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 підтверджену 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 60,9% 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".

Інші питання

Фінансова звітність Установи за рік, що закінчився 31.12.2020, була перевірена іншим аудитором, який висловив немодифіковану думку щодо цієї звітності 16.04.2021.

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 у Звіті про діяльність Державної іпотечної установи за 2021 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 2021 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 Наглядової ради, Правління, Комісії з реорганізації, комітетів Правління, Комісії з реорганізації (в період дії їх повноважень), 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 2021 року діяльність Установи регламентувалася розпорядчими документами Кабінету Міністрів України, Міністерства фінансів 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 тим, 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 твердження, 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 2021 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 - 1 рік.

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 Наглядової ради, Правління, Комісії з реорганізації (в період дії їх повноважень) комітетів Правління, Комісії з реорганізації (в період дії їх повноважень) 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 установах 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 2021 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 25.07.2023.

При проведенні аудиту фінансової звітності за 2021 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 31.12.2021;

о Звіт про діяльність Установи за 2021 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

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

Олена ПОТОПАЛЬСЬКА

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, фінансова звітність станом на 31.12.2021 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

Річна фінансова звітність за 2021 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

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

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 2021 року Установа не уклала 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 2021 року до моменту прийняття рішення Кабінетом Міністрів України (Постанова №945 "Про затвердження порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" від 08.09.2021р.) та наказу Міністерства фінансів України №527 "Про реорганізацію Державної іпотечної установи" від 29.09.2021 р. система управління ризиками 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, проте з 29.09.2021 р. дані функції покладені на комісію з реорганізації ДІУ..

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 цінкових 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 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.

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

| 1                                           | 2 |
|---------------------------------------------|---|
| Кількість засідань ради у звітному періоді: | 5 |
| з них очних:                                | 5 |
| з них заочних:                              |   |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Опис ключових рішень ради:</p> | <p>У звітному періоді проведено 5 засідань комісії з реорганізації Державної іпотечної установи.</p> <p>Протягом 2021 року комісією з реорганізації Державної іпотечної установи прийнято 22 рішення, зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- щодо обрання секретаря із числа членів комісії з реорганізації Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо обрання із числа членів комісії з реорганізації Державної іпотечної установи бухгалтера, який буде здійснювати підписання передавального акту;</li> <li>- щодо схвалення кандидатури заступника голови комісії з реорганізації Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо плану заходів, пов'язаних з реорганізацією Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо кошторису витрат, пов'язаних з роботою комісії з реорганізації Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо обміну інформацією між членами комісії з реорганізації Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо виконання рішень правління Державної іпотечної установи, які були прийняті до утворення складу Комісії;</li> <li>- щодо надання права голові комісії з реорганізації Державної іпотечної установи для забезпечення ведення господарської діяльності та захисту інтересів Державної іпотечної установи у судових та правоохоронних органах видавати довіреності працівникам Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо затвердження переліку питань, що розглядаються комітетами та комісіями, створеними в Державній іпотечній установі до початку її реорганізації, згідно положень про відповідні комітети та комісії Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо укладання мирової угоди з Головним управлінням Національної гвардії України щодо безоплатної передачі Державною іпотечною установою квартир;</li> <li>- про задоволення заяви лізингоодержувача щодо надання житла у фінансовий лізинг;</li> <li>- про задоволення заяви лізингоодержувача щодо відмови від договору фінансового лізингу;</li> <li>- про встановлення рівня відсоткових ставок за облігаціями внутрішніх державних позик Державної іпотечної установи на відповідний період;</li> <li>- про розгляд результатів інвентаризації майна, активів, зобов'язань та позабалансових рахунків Державної іпотечної установи;</li> <li>- про розгляд рішення інвентаризаційної комісії та звернення до Міністерства фінансів України щодо погодження переліку майна, активів та зобов'язань Державної іпотечної установи, яке підлягає списанню з балансу;</li> <li>- щодо обрання та затвердження нової кандидатури секретаря комісії з реорганізації Державної іпотечної установи;</li> <li>- щодо звернення до АТ «Дельта Банк» із заявами про зарахування однорідних зустрічних вимог за зобов'язаннями Державної іпотечної установи перед АТ «Дельта Банк» за облігаціями Державної іпотечної</li> </ul> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>установи;</p> <p>- щодо затвердження суми резерву під очікувані кредитні збитки активів;</p> <p>щодо виплати купонів за облігаціями Державної іпотечної установи.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 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                                                                |

|                                                                                                                                          |                                                                                           |            |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| <div>Підприємство</div> <div>Територія</div> <div>Організаційно-правова форма господарювання</div> <div>Вид економічної діяльності</div> | <div>Державна іпотечна установа</div> <div>м.Київ</div> <div>Інші види кредитування</div> | Дата       | КОДИ                     |
|                                                                                                                                          |                                                                                           | за ЄДРПОУ  | 01.01.2022               |
|                                                                                                                                          |                                                                                           | за КАТОТТГ | 33304730                 |
|                                                                                                                                          |                                                                                           | за КОПФГ   | UA80000000000<br>0624772 |
|                                                                                                                                          |                                                                                           | за КВЕД    | 42.5                     |
|                                                                                                                                          |                                                                                           |            | 64.92                    |

**Середня кількість працівників:** 106

**Адреса, телефон:** 01133 м.Київ, бульвар Лесі Українки,34, 0442071414

**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 31.12.2021 р.  
Форма №1

|                                   |           |                             | Код за ДКУД                | 1801001 |
|-----------------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|---------|
| Актив                             | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |         |
| 1                                 | 2         | 3                           | 4                          |         |
| <b>I. Необоротні активи</b>       |           |                             |                            |         |
| Нематеріальні активи              | 1000      | 10 765                      | 4 137                      |         |
| первісна вартість                 | 1001      | 19 898                      | 22 249                     |         |
| накопичена амортизація            | 1002      | ( 9 133 )                   | ( 18 112 )                 |         |
| Незавершені капітальні інвестиції | 1005      | 0                           | 0                          |         |
| Основні засоби                    | 1010      | 6 138                       | 4 765                      |         |
| первісна вартість                 | 1011      | 7 253                       | 7 253                      |         |
| знос                              | 1012      | ( 1 115 )                   | ( 2 488 )                  |         |

|                                                                  |      |           |           |
|------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Інвестиційна нерухомість                                         | 1015 | 0         | 0         |
| первісна вартість                                                | 1016 | 0         | 0         |
| знос                                                             | 1017 | ( 0 )     | ( 0 )     |
| Довгострокові біологічні активи                                  | 1020 | 0         | 0         |
| первісна вартість                                                | 1021 | 0         | 0         |
| накопичена амортизація                                           | 1022 | ( 0 )     | ( 0 )     |
| Довгострокові фінансові інвестиції:                              |      |           |           |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 1030 | 0         | 0         |
| інші фінансові інвестиції                                        | 1035 | 0         | 0         |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                         | 1040 | 2 336 215 | 2 220 358 |
| 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 | 2 353 118 | 2 229 260 |
| ІІ. Оборотні активи                                              |      |           |           |
| Запаси                                                           | 1100 | 18 857    | 5 213     |
| 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 | 7 680     | 7 704     |
| у тому числі з податку на прибуток                               | 1136 | 2 521     | 2 521     |
| з нарахованих доходів                                            | 1140 | 17 121    | 16 809    |
| із внутрішніх розрахунків                                        | 1145 | 0         | 0         |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                          | 1155 | 2 345     | 509       |
| Поточні фінансові інвестиції                                     | 1160 | 0         | 0         |
| Гроші та їх еквіваленти                                          | 1165 | 112 018   | 23 046    |
| Готівка                                                          | 1166 | 0         | 0         |
| Рахунки в банках                                                 | 1167 | 112 018   | 23 046    |
| 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 | 158 021   | 53 281    |
| ІІІ. Необоротні активи, утримувані для продажу, та               | 1200 | 1 356     | 1 356     |

|               |      |           |           |
|---------------|------|-----------|-----------|
| групи вибуття |      |           |           |
| Баланс        | 1300 | 2 512 495 | 2 283 897 |

| Пасив                                                | Код<br>рядка | На початок<br>звітнього<br>періоду | На кінець<br>звітнього<br>періоду |
|------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1                                                    | 2            | 3                                  | 4                                 |
| <b>I. Власний капітал</b>                            |              |                                    |                                   |
| Зареєстрований (пайовий) капітал                     | 1400         | 2 355 660                          | 2 355 660                         |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу      | 1401         | 0                                  | 0                                 |
| Капітал у дооцінках                                  | 1405         | 1 944                              | 1 944                             |
| Додатковий капітал                                   | 1410         | 0                                  | 0                                 |
| Емісійний дохід                                      | 1411         | 0                                  | 0                                 |
| Накопичені курсові різниці                           | 1412         | 0                                  | 0                                 |
| Резервний капітал                                    | 1415         | 11 918                             | 11 918                            |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)          | 1420         | -4 651 424                         | -5 009 199                        |
| Неоплачений капітал                                  | 1425         | ( 0 )                              | ( 0 )                             |
| Вилучений капітал                                    | 1430         | ( 51 608 )                         | ( 51 608 )                        |
| Інші резерви                                         | 1435         | 0                                  | 0                                 |
| Усього за розділом I                                 | 1495         | -2 333 510                         | -2 691 285                        |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b> |              |                                    |                                   |
| Відстрочені податкові зобов'язання                   | 1500         | 265                                | 216                               |
| Пенсійні зобов'язання                                | 1505         | 0                                  | 0                                 |
| Довгострокові кредити банків                         | 1510         | 0                                  | 0                                 |
| Інші довгострокові зобов'язання                      | 1515         | 2 887 231                          | 3 028 331                         |
| Довгострокові забезпечення                           | 1520         | 0                                  | 0                                 |
| Довгострокові забезпечення витрат персоналу          | 1521         | 0                                  | 0                                 |
| Цільове фінансування                                 | 1525         | 0                                  | 0                                 |
| Благодійна допомога                                  | 1526         | 0                                  | 0                                 |
| Страхові резерви                                     | 1530         | 0                                  | 0                                 |
| у тому числі:                                        |              |                                    |                                   |
| резерв довгострокових зобов'язань                    | 1531         | 0                                  | 0                                 |
| резерв збитків або резерв належних виплат            | 1532         | 0                                  | 0                                 |
| резерв незароблених премій                           | 1533         | 0                                  | 0                                 |
| інші страхові резерви                                | 1534         | 0                                  | 0                                 |
| Інвестиційні контракти                               | 1535         | 0                                  | 0                                 |
| Призовий фонд                                        | 1540         | 0                                  | 0                                 |
| Резерв на виплату джек-поту                          | 1545         | 0                                  | 0                                 |
| Усього за розділом II                                | 1595         | 2 887 496                          | 3 028 547                         |
| <b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>      |              |                                    |                                   |
| Короткострокові кредити банків                       | 1600         | 0                                  | 0                                 |
| Векселі видані                                       | 1605         | 0                                  | 0                                 |
| Поточна кредиторська заборгованість за:              |              |                                    |                                   |
| довгостроковими зобов'язаннями                       | 1610         | 1 683 809                          | 4 627                             |
| товари, роботи, послуги                              | 1615         | 0                                  | 0                                 |
| розрахунками з бюджетом                              | 1620         | 0                                  | 4                                 |
| у тому числі з податку на прибуток                   | 1621         | 0                                  | 0                                 |
| розрахунками зі страхування                          | 1625         | 0                                  | 0                                 |
| розрахунками з оплати праці                          | 1630         | 22                                 | 67                                |
| одержаними авансами                                  | 1635         | 7 342                              | 9 404                             |

|                                                                                                   |      |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| розрахунками з учасниками                                                                         | 1640 | 0         | 0         |
| із внутрішніх розрахунків                                                                         | 1645 | 0         | 0         |
| страховою діяльністю                                                                              | 1650 | 0         | 0         |
| Поточні забезпечення                                                                              | 1660 | 6 039     | 8 721     |
| Доходи майбутніх періодів                                                                         | 1665 | 0         | 0         |
| Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків                                                  | 1670 | 0         | 0         |
| Інші поточні зобов'язання                                                                         | 1690 | 261 297   | 1 923 812 |
| Усього за розділом III                                                                            | 1695 | 1 958 509 | 1 946 635 |
| 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 | 2 512 495 | 2 283 897 |

Керівник

ПРИТУЛА ЄГОР МИХАЙЛОВИЧ

Головний бухгалтер

ОВЧИННИКОВА ЛЕСЯ ОЛЕКСАНДРІВНА

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата  
за ЄДРПОУ

|            |
|------------|
| КОДИ       |
| 01.01.2022 |
| 33304730   |

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

за 2021 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД

1801003

| Стаття                                                          | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                                               | 2            | 3                    | 4                                                |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)  | 2000         | 228 223              | 302 553                                          |
| Чисті зароблені страхові премії                                 | 2010         | 0                    | 0                                                |
| Премії підписані, валова сума                                   | 2011         | 0                    | 0                                                |
| Премії, передані у перестраховування                            | 2012         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Зміна резерву незароблених премій, валова сума                  | 2013         | 0                    | 0                                                |
| Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій      | 2014         | 0                    | 0                                                |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)    | 2050         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Чисті понесені збитки за страховими виплатами                   | 2070         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| <b>Валовий:</b>                                                 |              |                      |                                                  |
| прибуток                                                        | 2090         | 228 223              | 302 553                                          |
| 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 | 87 720      | 1 409 592     |
| 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 | ( 105 967 ) | ( 76 201 )    |
| Витрати на збут                                                                       | 2150 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Інші операційні витрати                                                               | 2180 | ( 86 092 )  | ( 1 293 712 ) |
| Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю           | 2181 | 0           | 0             |
| Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції | 2182 | 0           | 0             |
| <b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>                               |      |             |               |
| прибуток                                                                              | 2190 | 123 884     | 342 232       |
| збиток                                                                                | 2195 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Дохід від участі в капіталі                                                           | 2200 | 0           | 0             |
| Інші фінансові доходи                                                                 | 2220 | 0           | 484 276       |
| Інші доходи                                                                           | 2240 | 21 040      | 40 138        |
| Дохід від благодійної допомоги                                                        | 2241 | 0           | 0             |
| Фінансові витрати                                                                     | 2250 | ( 500 269 ) | ( 865 217 )   |
| Втрати від участі в капіталі                                                          | 2255 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Інші витрати                                                                          | 2270 | ( 2 479 )   | ( 0 )         |
| Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті                             | 2275 | 0           | 0             |
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>                                         |      |             |               |
| прибуток                                                                              | 2290 | 0           | 1 429         |
| збиток                                                                                | 2295 | ( 357 824 ) | ( 0 )         |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                                                 | 2300 | 49          | -180          |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування                       | 2305 | 0           | 0             |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b>                                                   |      |             |               |
| прибуток                                                                              | 2350 | 0           | 1 249         |
| збиток                                                                                | 2355 | ( 357 775 ) | ( 0 )         |

## II. Сукупний дохід

| Стаття                                                              | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>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 | -357 775 | 1 249 |
|-------------------------------------------------|------|----------|-------|

III. Елементи операційних витрат

| Назва статті                     | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1                                | 2         | 3                 | 4                                       |
| Матеріальні затрати              | 2500      | 789               | 905                                     |
| Витрати на оплату праці          | 2505      | 77 382            | 53 659                                  |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510      | 13 861            | 9 501                                   |
| Амортизація                      | 2515      | 10 352            | 7 869                                   |
| Інші операційні витрати          | 2520      | 89 675            | 1 297 979                               |
| Разом                            | 2550      | 192 059           | 1 369 913                               |

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

| Назва статті                                               | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1                                                          | 2         | 3                 | 4                                       |
| Середньорічна кількість простих акцій                      | 2600      | 0                 | 0                                       |
| Скоригована середньорічна кількість простих акцій          | 2605      | 0                 | 0                                       |
| Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію              | 2610      | 0,000000          | 0,000000                                |
| Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію | 2615      | 0,000000          | 0,000000                                |
| Дивіденди на одну просту акцію                             | 2650      | 0,00              | 0,00                                    |

Керівник

ПРИТУЛА ЄГОР МИХАЙЛОВИЧ

Головний бухгалтер

ОВЧИННІКОВА ЛЕСЯ ОЛЕКСАНДРІВНА

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата  
за ЄДРПОУ

|            |
|------------|
| КОДИ       |
| 01.01.2022 |
| 33304730   |

## Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2021 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

| Стаття                                                             | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                                                  | 2            | 3                    | 4                                                |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>           |              |                      |                                                  |
| Надходження від:                                                   |              |                      |                                                  |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                      | 3000         | 222 917              | 127 966                                          |
| Повернення податків і зборів                                       | 3005         | 0                    | 0                                                |
| у тому числі податку на додану вартість                            | 3006         | 0                    | 0                                                |
| Цільового фінансування                                             | 3010         | 805                  | 697                                              |
| Надходження від отримання субсидій, дотацій                        | 3011         | 0                    | 0                                                |
| Надходження авансів від покупців і замовників                      | 3015         | 0                    | 0                                                |
| Надходження від повернення авансів                                 | 3020         | 0                    | 0                                                |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках | 3025         | 0                    | 0                                                |
| Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)                | 3035         | 2                    | 56                                               |
| Надходження від операційної оренди                                 | 3040         | 120                  | 0                                                |
| Надходження від отримання роялті, авторських винагород             | 3045         | 0                    | 0                                                |
| Надходження від страхових премій                                   | 3050         | 0                    | 0                                                |
| Надходження фінансових установ від повернення позик                | 3055         | 220 625              | 190 380                                          |
| Інші надходження                                                   | 3095         | 1 155                | 313                                              |
| Витрачання на оплату:                                              |              |                      |                                                  |
| Товарів (робіт, послуг)                                            | 3100         | ( 73 677 )           | ( 1 277 417 )                                    |
| Праці                                                              | 3105         | ( 60 855 )           | ( 42 698 )                                       |
| Відрахувань на соціальні заходи                                    | 3110         | ( 13 256 )           | ( 8 831 )                                        |
| Зобов'язань з податків і зборів                                    | 3115         | ( 16 155 )           | ( 11 738 )                                       |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток             | 3116         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість      | 3117         | ( 21 )               | ( 135 )                                          |
| 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         | ( 3 136 )            | ( 2 281 )                                        |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                | 3195         | 278 545              | -1 023 553                                       |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>        |              |                      |                                                  |
| Надходження від реалізації:                                        |              |                      |                                                  |



|                                                                                |      |             |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|---------------|
| фінансових інвестицій                                                          | 3200 | 0           | 0             |
| необоротних активів                                                            | 3205 | 0           | 627           |
| Надходження від отриманих:                                                     |      |             |               |
| відсотків                                                                      | 3215 | 0           | 0             |
| дивідендів                                                                     | 3220 | 0           | 0             |
| Надходження від деривативів                                                    | 3225 | 0           | 0             |
| Надходження від погашення позик                                                | 3230 | 0           | 0             |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235 | 0           | 0             |
| Інші надходження                                                               | 3250 | 0           | 1 210 975     |
| Витрачання на придбання:                                                       |      |             |               |
| фінансових інвестицій                                                          | 3255 | ( 0 )       | ( 1 167 295 ) |
| необоротних активів                                                            | 3260 | ( 11 )      | ( 2 745 )     |
| Виплати за деривативами                                                        | 3270 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Витрачання на надання позик                                                    | 3275 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3280 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Інші платежі                                                                   | 3290 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                          | 3295 | -11         | 41 562        |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>                      |      |             |               |
| Надходження від:                                                               |      |             |               |
| Власного капіталу                                                              | 3300 | 0           | 0             |
| Отримання позик                                                                | 3305 | 0           | 0             |
| Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві                       | 3310 | 0           | 0             |
| Інші надходження                                                               | 3340 | 0           | 1 300 000     |
| Витрачання на:                                                                 |      |             |               |
| Викуп власних акцій                                                            | 3345 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Погашення позик                                                                | 3350 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Сплату дивідендів                                                              | 3355 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Витрачання на сплату відсотків                                                 | 3360 | ( 368 405 ) | ( 350 290 )   |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди                        | 3365 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві                       | 3370 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах        | 3375 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| Інші платежі                                                                   | 3390 | ( 0 )       | ( 0 )         |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                             | 3395 | -368 405    | 949 710       |
| <b>Чистий рух коштів за звітний період</b>                                     | 3400 | -89 871     | -32 281       |
| Залишок коштів на початок року                                                 | 3405 | 113 149     | 145 430       |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                                  | 3410 | 0           | 0             |
| Залишок коштів на кінець року                                                  | 3415 | 23 278      | 113 149       |

Керівник

ПРИТУЛА ЄГОР МИХАЙЛОВИЧ

Головний бухгалтер

ОВЧИННИКОВА ЛЕСЯ ОЛЕКСАНДРІВНА

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2022

33304730

## Звіт про власний капітал

За 2021 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         |
| <b>Залишок на початок року</b>                                     | 4000      | 2 355 660              | 1 944               | 0                  | 11 918            | -4 651 424                                  | 0                   | -51 608           | -2 333 510 |
| <b>Коригування:</b>                                                | 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          |
| <b>Скоригований залишок на початок року</b>                        | 4095      | 2 355 660              | 1 944               | 0                  | 11 918            | -4 651 424                                  | 0                   | -51 608           | -2 333 510 |
| <b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>                  | 4100      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | -357 775                                    | 0                   | 0                 | -357 775   |
| <b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>                      | 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          |
| <b>Розподіл прибутку:</b>                                          | 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          |
| <b>Внески учасників:</b><br>Внески до капіталу                        | 4240 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| Погашення заборгованості з капіталу                                   | 4245 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| <b>Вилучення капіталу:</b><br>Викуп акцій                             | 4260 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| Перепродаж викуплених акцій                                           | 4265 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| Анулювання викуплених акцій                                           | 4270 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| Вилучення частки в капіталі                                           | 4275 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| Зменшення номінальної вартості акцій                                  | 4280 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| Інші зміни в капіталі                                                 | 4290 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві  | 4291 | 0         | 0     | 0 | 0      | 0          | 0 | 0       | 0          |
| <b>Разом змін у капіталі</b>                                          | 4295 | 0         | 0     | 0 | 0      | -357 775   | 0 | 0       | -357 775   |
| <b>Залишок на кінець року</b>                                         | 4300 | 2 355 660 | 1 944 | 0 | 11 918 | -5 009 199 | 0 | -51 608 | -2 691 285 |

Керівник

ПРИТУЛА ЄГОР МИХАЙЛОВИЧ

Головний бухгалтер

ОВЧИННИКОВА ЛЕСЯ ОЛЕКСАНДРІВНА

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

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік,

що закінчився 31 грудня 2021 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                                                       | 11 |
| 3.1. Основа складання фінансової звітності                                 | 11 |
| 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         | 26 |
| 3.5. Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності        | 27 |
| 3.6. Зміни суджень управлінського персоналу щодо пов'язаних осіб           | 28 |
| 4. Процентні та аналогічні доходи                                          | 29 |
| 5. Процентні та аналогічні витрати                                         | 29 |
| 6. Чисте збільшення (-)/зменшення (+) резервів під знецінення активів      | 29 |
| 7. Інші доходи                                                             | 29 |
| 8. Витрати на персонал                                                     | 30 |
| 9. Інші витрати                                                            | 30 |
| 10. Податок на прибуток                                                    | 31 |
| 11. Грошові кошти та їх еквіваленти                                        | 32 |
| 12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету                | 32 |
| 13. Кредити                                                                | 33 |
| 14. Інші активи                                                            | 34 |
| 15. Нематеріальні активи                                                   | 35 |
| 16. Основні засоби                                                         | 36 |
| 17. Актив з права користування                                             | 37 |

|       |                                                                         |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 18.   | Випущені боргові цінні папери                                           | 38 |
| 19.   | Заборгованість за орендним зобов'язанням                                | 39 |
| 20.   | Інші зобов'язання                                                       | 40 |
| 21.   | Випущений капітал та фонди                                              | 40 |
| 22.   | Справедлива вартість                                                    | 41 |
| 23.   | Додаткова інформація про рух грошових коштів                            | 44 |
| 24.   | Аналіз строків погашення активів і зобов'язань                          | 44 |
| 25.   | Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди | 46 |
| 25.1. | Судові позови                                                           | 46 |
| 25.2. | Оренда                                                                  | 47 |
| 26.   | Розкриття інформації про пов'язані сторони                              | 47 |
| 27.   | Введення                                                                | 50 |
| 27.1. | Кредитний ризик                                                         | 50 |
| 27.2. | Ризик ліквідності                                                       | 52 |
| 27.3. | Ринкові ризики                                                          | 53 |
| 27.4. | Процентний ризик                                                        | 54 |
| 27.5. | Операційні ризики                                                       | 54 |
| 27.6. | Ризики репутації                                                        | 55 |
| 27.7. | Стратегічний ризик                                                      | 56 |
| 27.8. | Комплаєнс-ризик                                                         | 56 |
| 28.   | Події після звітної дати                                                | 56 |

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН**  
станом на 31 грудня 2021 року

|                                 | <i>Примітки</i> | <i>31.12.2021</i> | <i>31.12.2020</i> |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                   |                 |                   |                   |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 11              | 23 046            | 112 018           |
| Кредити                         | 13              | 2 220 358         | 2 336 215         |
| Інші активи                     | 14              | 31 591            | 47 359            |
| Нематеріальні активи            | 15              | 700               | 1 252             |
| Основні засоби                  | 16              | 4 765             | 6 138             |

|                                          |    |                    |                    |
|------------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Актив з права користування               | 17 | 3 437              | 9 513              |
| <b>Всього активи</b>                     |    | <b>2 283 897</b>   | <b>2 512 495</b>   |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ</b>           |    |                    |                    |
| Випущені боргові цінні папери            | 18 | 3 028 331          | 4 560 171          |
| Заборгованість за орендним зобов'язанням | 19 | 4 627              | 10 869             |
| Інші зобов'язання                        | 20 | 1 942 008          | 274 700            |
| Відстрочені податкові зобов'язання       | 10 | 216                | 265                |
| <b>Всього зобов'язання</b>               |    | <b>4 975 182</b>   | <b>4 846 005</b>   |
| Статутний капітал                        | 21 | 2 355 660          | 2 355 660          |
| Капітал в дооцінках                      | 21 | 1 944              | 1 944              |
| Інші фонди                               | 21 | 11 918             | 11 918             |
| Вилучений капітал                        | 21 | (51 608)           | (51 608)           |
| Непокритий збиток                        | 21 | (5 009 199)        | (4 651 424)        |
| <b>Всього капітал</b>                    |    | <b>(2 691 285)</b> | <b>(2 333 510)</b> |
| <b>Всього зобов'язання та капітал</b>    |    | <b>2 283 897</b>   | <b>2 512 495</b>   |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року  
Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА  
Головний бухгалтер Леся ОВЧИННІКОВА

#### ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД за 2021 рік

|                                 | Примітки | 2021      | 2020      |
|---------------------------------|----------|-----------|-----------|
| Процентні та аналогічні доходи  | 4        | 228 223   | 786 828   |
| Процентні та аналогічні витрати | 5        | (500 269) | (865 217) |

|                                                         |    |                  |              |
|---------------------------------------------------------|----|------------------|--------------|
| Резерв під знецінення<br>(зменшення корисності) активів | 6  | 21 040           | 40 016       |
| Інші доходи                                             | 7  | 87 720           | 1 409 715    |
| Витрати на персонал                                     | 8  | (91 243)         | (63 160)     |
| Амортизація нематеріальних<br>активів                   | 15 | (563)            | (160)        |
| Амортизація основних засобів                            | 16 | (1 373)          | (1 115)      |
| Амортизація активу з права<br>користування              | 17 | (8 416)          | (6 594)      |
| Інші витрати                                            | 9  | (92 943)         | (1 298 884)  |
| <b>Прибуток до оподаткування</b>                        |    | <b>(357 824)</b> | <b>1 429</b> |
| Доходи (витрати) з податку на<br>прибуток               | 10 | 49               | (180)        |
| <b>ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>                          |    | <b>(357 775)</b> | <b>1 249</b> |
| <b>СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ<br/>РІК</b>                |    | <b>(357 775)</b> | <b>1 249</b> |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року  
Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА  
Головний бухгалтер Леся ОВЧИННІКОВА

#### ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ за 2021 рік

| <i>Примітк<br/>и</i>     | <i>Статут-<br/>ний<br/>капітал</i> | <i>Капітал<br/>у<br/>дооцінка<br/>х</i> | <i>Інші<br/>фонд<br/>и</i> | <i>Зилучений<br/>капітал</i> | <i>Непокри-<br/>тий<br/>збиток</i> | <i>Разом</i>       |
|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>1 січня 2020 року</b> | <b>2 355 660</b>                   | <b>1 944</b>                            | <b>11 918</b>              | <b>(51 608)</b>              | <b>(4 651 674)</b>                 | <b>(2 333 760)</b> |

| Примітки                                                         | Статут-<br>ний<br>капітал | Капітал<br>у<br>дооцінка<br>х | Інші<br>фонд<br>и | Зилучений<br>капітал | Непокри-<br>тий<br>збиток | Разом              |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|
| Зареєстрований<br>статутний капітал                              |                           | -                             | -                 | -                    | -                         | -                  |
| Прибуток за<br>звітний рік                                       |                           | -                             | -                 | -                    | 1249                      | 1249               |
| Інший сукупний<br>дохід                                          | -                         | -                             | -                 | -                    | -                         | -                  |
| <b>Сукупний дохід за<br/>звітний рік</b>                         | -                         | -                             | -                 | -                    | <b>1249</b>               | <b>1249</b>        |
| Частина чистого<br>прибутку, що<br>перераховується<br>до бюджету | 12                        | -                             | -                 | -                    | (999)                     | (999)              |
| <b>31 грудня 2020<br/>року</b>                                   | <b>2 355 660</b>          | <b>1 944</b>                  | <b>11 918</b>     | <b>(51 608)</b>      | <b>(4 651 424)</b>        | <b>(2 333 510)</b> |
| Зареєстрований<br>статутний капітал                              | -                         | -                             | -                 | -                    | -                         | -                  |
| Прибуток за<br>звітний рік                                       | -                         | -                             | -                 | -                    | (357 775)                 | (357 775)          |
| Інший сукупний<br>дохід                                          | -                         | -                             | -                 | -                    | -                         | -                  |
| <b>Сукупний дохід за<br/>звітний рік</b>                         | -                         | -                             | -                 | -                    | <b>(357 775)</b>          | <b>(357 775)</b>   |
| Частина чистого<br>прибутку, що<br>перераховується<br>до бюджету | -                         | -                             | -                 | -                    | -                         | -                  |
| <b>31 грудня 2021<br/>року</b>                                   | <b>2 355 660</b>          | <b>1 944</b>                  | <b>11 918</b>     | <b>(51 608)</b>      | <b>(5 009 199)</b>        | <b>(2 691 285)</b> |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року



Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА  
Головний бухгалтер Леся ОВЧИННІКОВА

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ  
За 2021 рік

|                                                       | Примітки | 2021           | 2020               |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------------|
| <b>Операційна діяльність</b>                          |          |                |                    |
| Погашення кредитів                                    |          | 220 625        | 190 380            |
| Проценти отримані                                     |          | 222 917        | 127 966            |
| Інші надходження                                      | 23       | 2 082          | 1 066              |
| Платежі постачальникам                                |          | (73 677)       | (1 277 417)        |
| Платежі працівникам                                   |          | (60 855)       | (42 698)           |
| Відрахування ЄСВ                                      |          | (13 256)       | (8 831)            |
| Податки, збори                                        |          | (16 134)       | (11 603)           |
| Інші платежі                                          | 23       | (3 136)        | (2 281)            |
| Сплачений податок на додану вартість                  |          | (21)           | (135)              |
| Сплачений податок на прибуток                         |          | -              | -                  |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>   |          | <b>278 545</b> | <b>(1 023 553)</b> |
| <b>Інвестиційна діяльність</b>                        |          |                |                    |
| Надходження від погашення державних цінних паперів    |          | -              | 1 210 975          |
| Витрачання на придбання державних цінних паперів      |          | -              | (1 167 295)        |
| Надходження від продажу необоротних активів           |          | -              | 627                |
| Витрачання на придбання необоротних активів           |          | (11)           | (2 745)            |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b> |          | <b>(11)</b>    | <b>(41 562)</b>    |

|                                                     | Примітки  | 2021             | 2020            |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|
| <b>Фінансова діяльність</b>                         |           |                  |                 |
| Випуск власних боргових цінних паперів              | 18        | -                | 1 300 000       |
| Проценти сплачені                                   | 18        | (368 405)        | (350 290)       |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>  |           | <b>(368 405)</b> | <b>949 710</b>  |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b> |           | <b>(89 871)</b>  | <b>(32 281)</b> |
| Залишок коштів на початок року                      | 11        | 113 149          | 145 430         |
| <b>ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ</b>                | <b>11</b> | <b>23 278</b>    | <b>113 149</b>  |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 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 2021 року, було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 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).

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 установу 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, Мінфін утворює комісію з реорганізації, до складу якої включаються представники Установи, Укрфінжитла, Мінфіну, ДПС, Фонду державного майна, та визначає спосіб та строк заявлення кредитором своїх вимог.

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

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

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

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

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

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

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

Згідно з 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 передаються 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 31.12.2021 року: 106 (станом на 31.12.2020 - 101).

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

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

За 2021 рік Національний банк України чотири рази підвищував облікову ставку - загалом із 6 до 8.5%. Наприкінці 2021 року інфляція знижувалася завдяки рекордним врожаюм і корекції окремих світових цін на продовольство, ефектам від зміцнення гривні в попередні місяці, вичерпанню низької бази порівняння та посиленню монетарної політики. Стримувалась інфляція завдяки адміністративним рішенням щодо фіксації тарифів на деякі житлово-комунальні послуги (ЖКП). У результаті зростання споживчих цін сповільнилося з пікових 11% у вересні до 10 % у грудні.

Водночас швидшому сповільненню інфляції завадили перенесення на вартість товарів і послуг подальшого зростання світових цін на енергоносії та тиск з боку інших виробничих витрат бізнесу, у тому числі й на оплату праці. Також зберігався вплив стійкого споживчого попиту. Це, зокрема, мало наслідком подальше зростання базової інфляції до 7,9% на кінець 2021 року.

У 2022 році інфляція сповільниться, але повернеться до цілі 5% лише в 2023 році. Національний банк погіршив прогноз інфляції на 2022 рік з 5% до 7,7%, зважаючи на реалізацію низки проінфляційних чинників.

Зокрема, світові ціни на енергоносії залишатимуться вищими довший час, ніж очікувалося раніше. Це не лише тиснутиме на виробничі витрати бізнесу, але й потребуватиме поступової корекції тарифів на житлово-комунальні послуги. Зберігатиметься й значний ціновий тиск з боку країн - торговельних партнерів України, у яких інфляція лише наближається до пікових значень. Надалі реалізовуватимуться вторинні ефекти від зростання виробничих витрат бізнесу на сировину й оплату праці. Суттєвіше, ніж очікувалося, зростання зарплат підживлюватиметься підвищенням попиту на вітчизняну робочу силу як всередині країни, так і за кордоном, а також професійно-кваліфікаційними диспропорціями на ринку праці. На тлі зростання доходів населення зберігатиметься стійкий споживчий попит, який також стримуватиме сповільнення інфляції.

Крім того, погіршення інформаційного фону на тлі геополітичного напруження наприкінці 2021 року позначилося на настроях різних груп економічних суб'єктів та спричинило девальваційний тиск на гривню. Це в найближчі місяці формуватиме додатковий ціновий тиск через курсовий канал і канал очікувань.

За підсумками 2021 року зростання реального ВВП, за оцінками НБУ, становило близько 3%. Відновленню економіки сприяли стійкий споживчий попит, нарощування інвестицій підприємствами після кризи, а також рекордний урожай сільськогосподарських культур. Водночас економічне пожвавлення було повільнішим, ніж очікувалося. Серед причин - стрімке подорожчання енергоносіїв та їх дефіцит, вплив низьких врожаїв 2020 року, повільніше відновлення сектору послуг, обмежені потужності окремих виробничих секторів, суттєвіші втрати від пандемії, а також стрімкіша фіскальна консолідація.

Подальший прогрес у співпраці з МВФ є одним з основних чинників, які сприятимуть стійкішому економічному розвитку.

Фінансування МВФ суттєво підтримало українську економіку у 2020-2021 роках. Співпраця з Фондом матиме не менш вагоме значення і надалі - особливо в умовах нинішнього погіршення інформаційного фону на тлі напруженої геополітичної ситуації та посилення конкуренції країн з ринками, що розвиваються, за іноземний капітал через жорсткіші монетарні умови у світі.

Відповідно до базового сценарію макропрогнозу монетарні умови залишатимуться помірно жорсткими на всьому прогнозному горизонті.

Ключовими ризиками для прогнозу залишаються ескалація Росією військового конфлікту та довший і суттєвіший, ніж очікувалося раніше, ціновий сплеск у світі.

Нагнітання інформаційного фону навколо потенційної військової агресії відображається в падінні вартості українських активів та девальваційному тиску. Тривале збереження геополітичного напруження може вкрай негативно вплинути на очікування населення, бізнесу та інвесторів. Також воно буде значною перешкодою для інвестицій в економіку та ускладнюватиме залучення зовнішнього фінансування. У разі загострення геополітичних ризиків НБУ буде готовий до посилення монетарної політики.

Базовий сценарій прогнозу НБУ передбачає подальше зниження впливу пандемії COVID-19 на українську економіку. Проте поява нових варіантів коронавірусу на тлі все ще недостатнього рівня вакцинації створює ризики додаткових економічних втрат у 2022 році. Нові спалахи пандемії навряд чи сильно вдарять по споживчому попиту, натомість пригнічуватимуть ділову активність. Це супроводжуватиметься посиленням інфляційного тиску.

Як і раніше, Національний банк оцінює баланс ризиків для свого базового прогнозу інфляції та процентної ставки як зміщений вгору, особливо на середньостроковому горизонті.

З огляду на це Національний банк продовжуватиме цикл посилення монетарної політики й готовий діяти рішуче в разі подальшої реалізації проінфляційних чинників.

Починаючи із середини 2020 року іпотека в Україні почала стрімко відновлюватися. Це стало можливим передусім завдяки зниженню вартості: середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами становила в жовтні 14,9% на первинному ринку і 13,5% - на вторинному. З початку 2021 року ставки знизилися на 2,0 в. п. та на 0,4 в. п. відповідно. Загалом за 2021 рік банки видали 9 тис. іпотечних кредитів на загальну суму понад 7 млрд. грн. В порівнянні з 2020 роком нове іпотечне кредитування подвоїлося за кількістю договорів та зросло в 2,5 раза в грошовому вимірі. Нові кредити на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості займали більшу частку, вона становила майже 90% від усіх виданих іпотечних кредитів. Ринок іпотечного кредитування залишається концентрованим: п'ять найактивніших банків уклали майже 90% нових угод. Частково жваве іпотечне кредитування є результатом програми державної підтримки. Старт програми "Доступна іпотека 7%" відбувся 1 березня 2021 року на виконання ініціативи Президента України. Для залучення більшої кількості учасників у державних програмах "Доступна іпотека 7%" та "Доступні кредити 5-7-9%" розроблена постанова Кабінету Міністрів "Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. №28 та від 24 січня 2020 р. №29", яка була ухвалена на засіданні уряду 21 жовтня 2021 року.

Вплив економічної кризи, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни, національна валюта України знецінилась у понад три рази. Все це призвело до того, що кількість діючих банків в Україні починаючи з 01.01.2014 зменшилась на 109 банківських установ і станом на 31.12.2021 року становила 71 діючих банків.

В 2021 році Установа продовжила реалізацію програми "Забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу" (постанова КМУ від 14.11.2018 №1201), яка була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме - більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 31.12.2021 року Установою вже було придбано 2292 квартир на суму 2 460 млн. грн., з них 2 288 квартир на суму 2 455 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг, у тому числі 2268 квартир на суму 2 439 млн. грн працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. Решта будуть передані після укладання відповідних договорів.

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку.

Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,8 млрд. грн.

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

- 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 склала 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 2021 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 31.12.2021 року складена у відповідності до МСФЗ в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з тлумачень Міжнародної? фінансової? звітності, та вимогам Закону України "Про бухгалтерський? облік та фінансову звітність в Україні" N 996-XIV від 16 липня 1999 року щодо складання фінансової? звітності.

#### Подання фінансової звітності

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

Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Фінансова звітність за 2021 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 2021 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

У зв'язку із стрімким розповсюдженням пандемії COVID-19 в 2020 та 2021 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. Очікується, що пандемія сама по собі та відповідні заходи з охорони здоров'я і соціальні обмеження можуть вплинути на діяльність підприємств та організацій в різних галузях економіки України. Урядом України та Національним банком України прийнято низку рішень, що мають убезпечити 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.

Внаслідок негативного впливу карантинних обмежень, пов'язаних з пандемією коронавірусу (COVID-19), Установа почала не нараховувати пеню за прострочення платежів основної суми заборгованості та/або суми нарахованих процентів. Обсяг портфелю, щодо якого був застосований інструмент для пом'якшення наслідків пандемії коронавірусу (COVID-19), станом на 31.12.2021 року складає 5 010 811 тис. грн. Враховуючи прогнози показників, Установа затвердила резерв під очікувані кредитні збитки активів станом на 31.12.2021 року в обсязі 2 939 081 тис. грн.

Установа продовжує оцінювати ефект впливу пандемії COVID-19 та зміни економічних умов на свою діяльність, фінансовий стан та фінансові результати. Остаточний результат політичної та економічної ситуації в Україні та наслідки спалаху гострої респіраторної хвороби COVID-19 передбачити вкрай складно. Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

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 2022 та 2024 роках є дуже невизначеними й залежатимуть від багатьох чинників, зокрема від припинення бойових дій та початку відновлювальних робіт.

Установа продовжує оцінювати ефект впливу від повномасштабної агресії російської федерації проти України 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 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 відрізнятись від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві.

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

Припущення щодо 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 2021 та 2020 років основні офіційні обмінні курси, встановлені Національним банком України, що використовувалися для переоцінки в гривню залишків рахунків в іноземній валюті, були наступними:

|           | 2021    | 2020    |
|-----------|---------|---------|
| Долар США | 27,2782 | 28,2746 |
| Євро      | 30,9226 | 34,7396 |

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

Процентний дохід визнається 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.

(і) Установа як орендар

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

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. 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 нежилорог 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.

(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 первісного визнання активом, об'єкт основних засобів 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 ризики, властиві даному активу. При визначенні справедливої вартості за вирахуванням витрат на продажах використовується відповідна модель оцінки. Дані розрахунки підкріплюються коефіцієнтами оцінки, котируваннями цін на акції дочірніх компаній, які обертаються на біржі або іншими доступними індикаторами справедливої вартості.

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу, за винятком гудвілу, більше не існують або скоротилися. Якщо така ознака є, Установа визначає суму очікуваного відшкодування активу або підрозділу, що генерує грошові потоки. Раніше визнані збитки від знецінення відновлюються тільки в тому випадку, якщо мала місце зміна в припущеннях, що використовуються для визначення суми очікуваного відшкодування активу, з моменту останнього визнання збитку від знецінення. Відновлення має обмежений характер, тобто

балансова вартість активу не повинна перевищувати суму очікуваного відшкодування і балансової вартості, яка була б визначена за вирахуванням амортизації, якби в попередніх періодах не був визнаний збиток від зменшення корисності. Таке відновлення визнається у звіті про прибутки та збитки.

#### (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 2021 року:

Поправки до МСБО 1 і МСБО 8 - покликані полегшити розуміння визначення суттєвості в МСБО 1 і не призначені для зміни основної концепції суттєвості в стандартах МСФЗ. Визначення суттєвості в МСБО 8 було замінено посиланням на МСБО 1;

Поправки до МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу" - визначення бізнесу;

Поправки до МСБО 39, МСФЗ 7,4,16, 9 - реформа базової відсоткової ставки Міжбанківські ставки IBOR - це процентні базові ставки, такі як LIBOR. Тепер вони повинні бути замінені безризикованими процентними ставками, які базуються на даних про ліквідність. Заміна ставок IBOR пов'язана з бухгалтерськими ускладненнями для компаній;

Поправки до МСФЗ 16 - "Поступки з оренди, пов'язані з пандемією Covid-19, чинні після 30 червня 2021 року" 28 травня 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 16 "Оренда" - "Поступки з оренди, пов'язані з пандемією Covid-19". Дана поправка передбачає звільнення для орендарів від застосування вимог МСФЗ (IFRS) 16 в частині обліку модифікацій договорів оренди в разі поступок з оренди, які виникають в якості прямого наслідку пандемії Covid-19.

Поправки МСФЗ 1 - поправки в результаті щорічних вдосконалень МСФЗ за період 2018-2020 років.

Прийняття до застосування поправок до стандартів не завдало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені у фінансовій звітності, і не призвели до будь-яких змін в обліковій політиці Установи та сумах, відображених за поточний або попередній роки.

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

Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020) : МСФЗ 1,9,16,41 - Зміни МСФЗ 9 визначають, які комісійні мають бути включені до тесту 10%-ї різниці для припинення визнання фінансових зобов'язань. МСФЗ 1 надає звільнення у разі переходу дочірньої компанії на облік у відповідності до МСФЗ станом на більш пізню дату, ніж її материнська компанія. Вимога, згідно з якою компанії мали виключати грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, при оцінці справедливої вартості згідно з МСБО 41, була скасована. Ця зміна спрямована на гармонізацію з вимогою стандарту дисконтувати грошові потоки після оподаткування. 1 січня 2022 року

МСБО 16 "Основні засоби" - поправки, які забороняють вираховувати із первісної вартості основних засобів суми, отримані від продажу об'єктів, вироблених під час підготовки активу до його використання за призначенням 1 січня 2022 року

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 1 січня 2023 року

Поправки до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" - Продаж або розподіл активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством Дата набуття чинності не визначена

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

3.6. Зміни суджень управлінського персоналу щодо пов'язаних осіб

Станом на 31 грудня 2021 року відповідальною особою Установи було прийнято рішення щодо зміни підходів до ідентифікації пов'язаних осіб. Відповідно представлення даних за порівняльний 2020 рік було виправлено.

#### 4. Процентні та аналогічні доходи

|                                         | 2021    | 2020    |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| Проценти за кредитами фізичним особам   | 27 397  | 185 840 |
| Проценти за фінансовим лізингом         | 199 636 | 103 936 |
| Проценти за державними цінними паперами | -       | 43 680  |

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Проценти за залишками на поточних рахунках | 1 190          | 12 776         |
| Дохід від операцій дисконтування облігацій | -              | 440 596        |
|                                            | <b>228 223</b> | <b>786 828</b> |

**5. Процентні та аналогічні витрати**

|                                                   | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Проценти за випущеними борговими цінними паперами | (354 340)        | (581 212)        |
| Проценти нараховані за орендним зобов'язанням     | (1 369)          | (2 216)          |
| Амортизація дисконту за випущеними облігаціями    | (144 560)        | (281 789)        |
|                                                   | <b>(500 269)</b> | <b>(865 217)</b> |

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

|                                                                                   | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Кредити фізичним особам                                                           | 18 774        | (439 339)     |
| Кредити банкам                                                                    | 1             | 499 421       |
| Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг | 1 294         | (20 047)      |
| Поточні рахунки в національній валюті                                             | 899           | 323           |
| Інша дебіторська заборгованість                                                   | 72            | (342)         |
|                                                                                   | <b>21 040</b> | <b>40 016</b> |

**7. Інші доходи**

|                                                               | 2021   | 2020      |
|---------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг | 79 415 | 1 284 812 |
| Дохід від реалізації необоротних активів (автомобілі)         | -      | 523       |
| Дохід від операційної оренди активів (офісне приміщення)      | 118    |           |
| Штрафи та пені                                                | 7 436  | 4 803     |

|      |               |                  |
|------|---------------|------------------|
| Інші | 751           | 119 577          |
|      | <b>87 720</b> | <b>1 409 715</b> |

Протягом 2021 року Установа передавала житло у фінансовий лізинг, згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201.

За 2021 рік було придбано 50 квартир на загальну суму 57 283 тис. грн., передано у фінансовий лізинг 60 квартир на загальну суму 71 491 тис. грн. Станом на 31.12.2021 року з початку дії програми всього передано у фінансовий лізинг 2 288 квартир на загальну суму 2 455 млн. грн., у тому числі 2268 квартир на суму 2 439 млн. грн працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. За період дії програми повністю погашено 9 договорів фінансового лізингу на загальну суму 5 886 тис. грн.

Станом на 31.12.2021 року на обліку в Установі перебувають 2279 квартир, що передані у фінансовий лізинг на загальну вартістю 2 449 508 тис. грн. Залишок заборгованості за 2279 договорами фінансового лізингу станом на 31.12.2021 складає 2 148 508 тис. грн.

#### 8. Витрати на персонал

|                        | 2021     | 2020     |
|------------------------|----------|----------|
| Оплата праці персоналу | (70 878) | (49 505) |
| Резерв відпусток       | (7 786)  | (4 915)  |
| Відрахування ЄСВ       | (12 579) | (8 740)  |
|                        | (91 243) | (63 160) |

#### 9. Інші витрати

|                                                                                 | 2021     | 2020       |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг | (79 349) | (1 284 34) |
| Собівартість реалізованих необоротних активів (автомобілі)                      | -        | (272)      |
| Витрати на обслуговування іпотечних кредитів                                    | (377)    | (524)      |
| Оренда автомобільної стоянки та обладнання                                      | (105)    | (135)      |
| Аудиторські послуги                                                             | (800)    | (1 408)    |
| Відрахування профспілковій організації                                          | (2 806)  | (2 035)    |
| Судовий збір, держмито                                                          | (970)    | (1 273)    |
| Плата за надання державних гарантій                                             | (349)    | (473)      |



|                                                             |                 |                    |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Матеріальні витрати                                         | (789)           | (905)              |
| Послуги депозитарію                                         | (614)           | (588)              |
| Послуги по організації торгівлі та зберігання ЦП            | (4)             | (20)               |
| Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт | (139)           | (74)               |
| Витрати на відрядження                                      | (109)           | (56)               |
| Послуги зв'язку                                             | (315)           | (309)              |
| Послуги банку                                               | (25)            | (27)               |
| Нотаріальні послуги                                         | (250)           | (3 836)            |
| Страхування державного майна                                | (1 531)         | (866)              |
| Послуги з оцінки майна                                      | (622)           | (47)               |
| Інші                                                        | (3 789)         | (1 402)            |
|                                                             | <b>(92 943)</b> | <b>(1 298 884)</b> |

#### 10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2020 року:

|                                                               | 2021 | 2020  |
|---------------------------------------------------------------|------|-------|
| Поточний податок                                              |      |       |
| - поточний податок на прибуток                                | -    | (668) |
| Відстрочений податок                                          |      |       |
| - пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць | 49   | 488   |

#### 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 2021 та 2020 роках:

|                                                                                           | 2021             | 2020         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| <b>Бухгалтерський прибуток (збиток) до оподаткування</b>                                  | <b>(357 824)</b> | <b>1 429</b> |
| По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2020 – 18%)                        | -                | (257)        |
| Витрати, що не зменшують податкову базу                                                   | 2 983            | 2285         |
| <b>Прибуток до оподаткування в податковому обліку</b>                                     | <b>(354 841)</b> | <b>3 714</b> |
| По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2020 – 18%)                        | -                | (668)        |
| Витрати (вигоди), що не зменшують податкову базу                                          | 49               | 488          |
| <b>Доходи (витрати) з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки</b> | <b>49</b>        | <b>(180)</b> |

Ставка податку на прибуток в 2021 - 18% (2020 - 18%).

Відстрочений податок

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

|                         | 2021                                 |                                          | 2020                                  |                                    |                                          |                                   |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
|                         | Відстрочені<br>і податкові<br>активи | Відстрочені<br>податкові<br>зобов'язання | Звіт про<br>прибутк<br>и та<br>збитки | Відстрочені<br>податкові<br>активи | Відстрочені<br>податкові<br>зобов'язання | Звіт про<br>прибутки<br>та збитки |
| Основні засоби          |                                      | (183)                                    | 28                                    |                                    | (211)                                    | 30                                |
| Нематеріальні<br>активи |                                      | (33)                                     | 21                                    |                                    | (54)                                     | 458                               |
|                         |                                      | (216)                                    | 49                                    |                                    | (265)                                    | 488                               |

#### 11. Грошові кошти та їх еквіваленти

|                                       | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Поточні рахунки в національній валюті | 23 279     | 113 149    |

|                                                                         |               |                |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Депозитні рахунки в національній валюті                                 | 0             | 0              |
| Резерв під знецінення                                                   | (233)         | (1 131)        |
|                                                                         | <b>23 046</b> | <b>112 018</b> |
| Аналіз зміни резервів під знецінення грошових коштів та їх еквівалентів |               |                |
| Усього                                                                  |               | <i>Усього</i>  |
| <b>1 січня 2020 року</b>                                                |               | <b>(1454)</b>  |
| Витрати за рік                                                          |               | -              |
| Списання                                                                |               | 323            |
| Використання/сторнування                                                |               | -              |
| <b>31 грудня 2020 року</b>                                              |               | <b>(1 131)</b> |
| Витрати за рік                                                          |               | -              |
| Списання                                                                |               | 898            |
| Використання/сторнування                                                |               | -              |
| <b>31 грудня 2021 року</b>                                              |               | <b>(233 )</b>  |

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

|                                                                                                            | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Прибуток (збиток) за звітний період                                                                        | (357 775)  | 1 249      |
| Інший дохід (дооцінка необоротних активів)                                                                 | -          | -          |
| Сукупний дохід                                                                                             | (357 775)  | 1 249      |
| Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 80% у 2021р., норматив відрахувань 80% у 2020р.) | -          | (999)      |
| Сплачено до бюджету частину чистого прибутку-                                                              | -          |            |
| Переплата до бюджету частину чистого прибутку, що буде врахована в наступних періодах                      | 5 112      | 5 112      |

13. Кредити

|                                                                                   | 31.12.20<br>21   | 31.12.20<br>20   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Кредити фізичних осіб                                                             | 457 689          | 502 826          |
| Кредити банків                                                                    | 2 404 614        | 2 404 615        |
| Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг | 2 148 508        | 2 230 530        |
|                                                                                   | <b>5 010 811</b> | <b>5 137 971</b> |
| Резерв під знецінення                                                             | (2 790<br>453)   | (2 801<br>756)   |
|                                                                                   | <b>2 220 358</b> | <b>2 336 215</b> |

До складу кредитів банків станом на 31.12.2021 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 2020 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 2020 року - 32 955 тис. грн.).

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

Резерв під знецінення за кредитами

|                            | <i>Кредити<br/>фізичних<br/>осіб</i> | <i>Кредити<br/>банків</i> | <i>Фінансови<br/>й лізинг</i> | <i>Усього</i>      |
|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>1 січня 2020 року</b>   | <b>(75 312)</b>                      | <b>(2 905 701)</b>        | <b>(19 281)</b>               | <b>(3 000 294)</b> |
| Витрати за рік             | (282 795)                            | -                         | (19 753)                      | (302 548)          |
| Списання                   | -                                    | 1 665                     |                               | 1 665              |
| Використання/сторнування   | -                                    | 499 421                   |                               | 499 421            |
| <b>31 грудня 2020 року</b> | <b>(358 107)</b>                     | <b>(2 404 615)</b>        | <b>(39 034)</b>               | <b>(2 801 756)</b> |
| Витрати за рік             | -                                    | -                         |                               |                    |
| Списання                   | -                                    | -                         |                               |                    |

|                            |                  |                    |                 |                     |
|----------------------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| Використання/сторнування   | 9 982            | 1                  | 1 320           | 11 303              |
| <b>31 грудня 2021 року</b> | <b>(348 125)</b> | <b>(2 404 614)</b> | <b>(37 714)</b> | <b>(2 790 453 )</b> |

#### Аналіз кредитної якості кредитів

| <b>2021</b>               | <i>Менше 30<br/>днів</i> | <i>Від 31 до<br/>60 днів</i> | <i>Від 61 до<br/>90 днів</i> | <i>Більше 91<br/>днів</i> | <i>Усього</i> |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|
| 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     |
| <b>2020</b>               | <i>Менше 30<br/>днів</i> | <i>Від 30 до<br/>60 днів</i> | <i>Від 61 до<br/>90 днів</i> | <i>Більше 90<br/>днів</i> | <i>Усього</i> |
| Кредити                   |                          |                              |                              |                           |               |
| - кредити фізичним особам | 151 945                  | 6 752                        | 3 197                        | 340 932                   | 502 826       |
| - кредити банкам          | -                        | -                            | -                            | 2 404 615                 | 2 404 615     |
| - фінансовий лізинг       | 2 230 530                | -                            | -                            | -                         | 2 230 530     |

#### 14. Інші активи

|                                                       | <i>31.12.2021</i> | <i>31.12.2020</i> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу | 4 898             | 18 746            |
| Податок на прибуток                                   | 2 522             | 2 521             |
| Розрахунки за іншими податками                        | 70                | 47                |
| Розрахунки з банками за обслуговування кредитів       | 7                 | 11                |
| Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку    | 5 112             | 5 112             |

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Розрахунки за нарахованими доходами | 164 901       | 173 959       |
| Інша дебіторська заборгованість     | 2 476         | 4 197         |
| Резерв під знецінення               | (148 395)     | (157 234)     |
|                                     | <b>31 591</b> | <b>47 359</b> |

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

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

З метою реалізації Порядку Установою було затверджено 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 31.12.2021 року обліковується 5 квартир на загальну суму 4 898 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 2021 року ставка не змінювалась.

Середньозважена ставка за договорами фінансового лізингу на 31.12.2021 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 ДПУ

(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 31.12.2021 року на балансі ДІУ 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. За 2021 рік було безоплатно передано Нацгвардії України 4 квартири на суму 741 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 року на балансі обліковується 124 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 44 468 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 44 468 тис. грн.

#### 15. Нематеріальні активи

##### **Первісна вартість**

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Залишок на 01 січня 2020 року  | 589   |
|                                | 823   |
| надходження                    |       |
| - вибуття                      | -     |
| Залишок на 31 грудня 2020 року | 1 412 |
| - надходження                  | 11    |
| - вибуття                      | -     |
| Залишок на 31 грудня 2021 року | 1 423 |

##### **Накопичена амортизація**

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Залишок на 01 січня 2020 року  | -     |
| - амортизаційні відрахування   | (160) |
| - вибуття                      |       |
| Залишок на 31 грудня 2020 року | (160) |
| - амортизаційні відрахування   | (563) |
| - вибуття                      | -     |
| Залишок на 31 грудня 2021 року | (723) |

##### **Чиста балансова вартість**

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Залишок на 01 січня 2020 року | 589 |
|-------------------------------|-----|

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Залишок на 31 грудня 2020 року | <b>1 252</b> |
| Залишок на 31 грудня 2021 року | <b>700</b>   |

16. Основні засоби

|                                 | <i>Будинки,<br/>споруди</i> | <i>Машини<br/>та<br/>обладна<br/>ння</i> | <i>Транспор<br/>тні<br/>засоби</i> | <i>Інші<br/>основні<br/>засоби</i> | <i>Разом</i>   |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>Первісна вартість</b>        |                             |                                          |                                    |                                    |                |
| Залишок на 01 січня 2020 року   | <b>404</b>                  | <b>2 632</b>                             | <b>2653</b>                        | <b>10</b>                          | <b>5699</b>    |
| надходження                     | 346                         | 1 208                                    | -                                  | -                                  | 1 554          |
| вибуття                         |                             |                                          |                                    |                                    |                |
| Залишок на 31 грудня 2020 року  | <b>750</b>                  | <b>3 840</b>                             | <b>2 653</b>                       | <b>10</b>                          | <b>7 253</b>   |
| - надходження                   | -                           | -                                        | -                                  | -                                  | -              |
| - вибуття                       | -                           | -                                        | -                                  | -                                  | -              |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  | <b>750</b>                  | <b>3 840</b>                             | <b>2 653</b>                       | <b>10</b>                          | <b>7 253</b>   |
| <b>Накопичена амортизація</b>   |                             |                                          |                                    |                                    |                |
| Залишок на 01 січня 2020 року   | -                           | -                                        | -                                  | -                                  | -              |
| амортизаційні відрахування      | (41)                        | (542)                                    | (531)                              | (1)                                | (1 115)        |
| вибуття                         | -                           | -                                        | -                                  | -                                  | -              |
| Залишок на 31 грудня 2020 року  | <b>(41)</b>                 | <b>(542)</b>                             | <b>(531)</b>                       | <b>(1)</b>                         | <b>(1 115)</b> |
| - амортизаційні відрахування    | (74)                        | (767)                                    | (531)                              | (1)                                | (1 373)        |
| - вибуття                       | -                           | -                                        | -                                  | -                                  | -              |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  | <b>(115)</b>                | <b>(1 309)</b>                           | <b>(1 062)</b>                     | <b>(2)</b>                         | <b>(2 488)</b> |
| <b>Чиста балансова вартість</b> |                             |                                          |                                    |                                    |                |
| Залишок на 01 січня 2020 року   | <b>404</b>                  | <b>2632</b>                              | <b>2653</b>                        | <b>10</b>                          | <b>5 699</b>   |
| Залишок на 31 грудня 2020 року  | <b>709</b>                  | <b>3 298</b>                             | <b>2 122</b>                       | <b>9</b>                           | <b>6 138</b>   |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  | <b>635</b>                  | <b>2531</b>                              | <b>1 591</b>                       | <b>8</b>                           | <b>4 765</b>   |

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 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 основних засобів, на дату оцінки 30.09.2021 року.

Мета оцінки оцінюваного майна: визначення ринкової вартості майна, активів Установи, відповідно вимог МСФЗ та чинного законодавства України. Ціль оцінки - надання оцінки Антимонопольному комітету України для дозволу на концентрацію суб'єктів господарювання, цілей бухгалтерського обліку та прийняття управлінських рішень. Якщо різниця балансової вартості основних засобів та визначеної суб'єктом оціночної діяльності її справедливої вартості не є суттєвою, вартість основних засобів не коригується. В 2021 році переоцінка не відображалася в обліку.

#### 17. Актив з права користування

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

|                                                     | 31.12.2021      | 31.12.2020     |
|-----------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Первісна вартість</b>                            |                 |                |
| Початок звітного періоду                            | 18 487          | 14 441         |
| Надходження та модифікація                          | 2 339           | 5 648          |
| Вибуття                                             | -               | (1 602)        |
| <b>Первісна вартість на кінець звітного періоду</b> | <b>20 826</b>   | <b>18 487</b>  |
| <b>Амортизація</b>                                  |                 |                |
| Початок звітного періоду                            | (8 974)         | (2 457)        |
| Нарахування за період                               | (8 416)         | (6 595)        |
| Списання при вибутті                                |                 | 78             |
| <b>Амортизація на кінець звітного періоду</b>       | <b>(17 389)</b> | <b>(8 974)</b> |
| <b>Балансова вартість</b>                           | <b>3 437</b>    | <b>9 513</b>   |

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

Протягом звітного року Установа не отримувала поступок в орендних платежах, пов'язаних зі спалахом пандемії. Тому застосування практичних прийомів до існуючих договорів оренди не відбувалось, Установа не відображав модифікацій за договорами оренди, відповідно вони не мали впливу на фінансовий результат.

Станом на 31.12.2021 року активи з права користування мали наступний вплив на фінансовий результат Установи:

|                                                                                                      | 31.12.2021      | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Суми визнані у складі прибутків та збитків:</b>                                                   |                 |                |
| Витрати на амортизацію актива з права користування                                                   | (8 416)         | (6 594)        |
| Процентні витрати за орендним зобов'язанням (враховуються у складі процентних та аналогічних витрат) | (1 369)         | (2 216)        |
| Операційні витрати за договором оренди                                                               | (805)           | (534)          |
| <b>Всього вплив на фінансовий результат</b>                                                          | <b>(10 590)</b> | <b>(9 344)</b> |

18. Випущені боргові цінні папери

|                                 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Облігації, гарантовані державою | 3 028 331  | 4 560 171  |
|                                 | 3 028 331  | 4 560 171  |

Станом на 31.12.2021 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

" іменні відсоткові облігації серії "ЕЗ" 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.

Середньозважена ставка за залученими фінансовими ресурсами на 31.12.2021 року складає 10,7% річних.

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі - Договір) Міністерство фінансів України

виконало 11.03.2021 р. та 13.04.2021 р. гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облігації серії "B3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "C3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн. (Примітка 21).

Станом на 31.12.2020 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

" іменні відсоткові облігації серії "E3" в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 998 679 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029 року.

В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, ДІУ надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за балансовою вартістю 1 204 221,6 тис. грн.;

" іменні відсоткові облігації серії "F3" в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 183 355 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року;

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

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Так, не допускається розміщення 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 облігації на суму, яка не перевищує трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, що надається їй з цією метою третіми особами. На відсоткові облігації Установи, які гарантовані державою, це обмеження не поширюється.

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

|                                                  | 31.12.2021         |           | 31.12.2020         |              |
|--------------------------------------------------|--------------------|-----------|--------------------|--------------|
|                                                  | Сума,<br>тис. грн. | Ставка, % | Сума,<br>тис. грн. | Ставка,<br>% |
| <b>державна гарантія 2013 року №15010-03/128</b> |                    |           |                    |              |
| серія "C3"                                       |                    |           | 730 000            | 9,5          |
| серія "B3"                                       | -                  | -         | 946 400            | 9,5          |
| серія "D3"                                       | 793 400            | 10        | 793 400            | 10           |

|                          |                  |    |              |
|--------------------------|------------------|----|--------------|
| <b>державна гарантія</b> | <b>2019 року</b> |    |              |
| <b>№13010-05/227</b>     |                  |    |              |
| серія "ЕЗ"               | 1 200 000        | 11 | 1 200 000 11 |
| <b>державна гарантія</b> | <b>2019 року</b> |    |              |
| <b>№13010-05/286</b>     |                  |    |              |
| серія "F3"               | 1 300 000        | 11 | 1 300 000 11 |
|                          | 3 293 400        |    | 4 969 800    |

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 облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу", затвердженого рішенням НКЦПФР від 27.12.2013 № 2998, здійснено зупинення обігу облігацій серії "D3", "E3" та "F3" з 22.11.2021 року.

19. Заборгованість за орендним зобов'язанням

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
|                                          | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Заборгованість за орендним зобов'язанням | 4 627      | 10 869     |
|                                          | 4 627      | 10 869     |

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.). (Примітка 17).

20. Інші зобов'язання

|                                                                        |            |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                        | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами | 111 217    | 261 034    |
| Резерв на оплату відпусток                                             | 8 721      | 6 039      |
| Аванси отримані                                                        | 9 404      | 7 342      |
| Міністерство фінансів України (Державний бюджет України)               | 1 812 152  | -          |
| Інші                                                                   | 514        | 285        |
|                                                                        | 1 942 008  | 274 700    |

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі - Договір) Міністерство фінансів України за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128 сплатило за іменні відсоткові 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 сплатило відсотки в розмірі 141 182 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 сплатило відсотки в розмірі 65 161 тис. грн. за облігаціями серії "E3".

Державна іпотечна установа, в свою чергу, протягом 2021 року погасила заборгованість перед державою в сумі 70 591 тис. грн. за процентами за облігаціями серії "F3".

#### 21. Випущений капітал та фонди

##### Статутний капітал

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

Відповідно до Статуту Установи, що затверджений наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 р. №43, станом на 31.12.2021 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2020 року - 2 355 660 тис. грн.).

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

##### Вилучений капітал

Станом на 31.12.2021 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2020 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 31.12.2021 року капітал у дооцінках Установи становить 1 944 тис. грн. (31 грудня 2020 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 31.12.2021 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2020 року - 11 918 тис. грн.). Відповідно до ст. 30 Статуту Установи формування резервного фонду здійснюється у розмірі не менш як 5% суми чистого прибутку, який залишається у розпорядженні Установи за результатами звітного періоду після сплати всіх зобов'язань, у тому числі податків, зборів (обов'язкових платежів), строк погашення яких настав. Установа за 2021 рік відрахувань до резервного фонду не здійснювала і не використовувала резервний фонд.

##### Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2021 року непокритий збиток Установи становить 5 009 199 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року - 4 651 424 тис. грн.). Установа за 2021 рік отримала збиток 357 775 тис. грн.

##### Власний капітал

Станом на 31.12.2021 року власний капітал Установи має від'ємне значення та відображений у сумі 2 691 285 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року - від'ємне значення 2 333 510 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 31.12.2021 року складає 2 939 081 тис. грн. (станом на 31.12.2020 року 2 960 121 тис. грн.)

## 22. Справедлива вартість

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

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

Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2021 рік (тис. грн.)

|                                 | Справедлива вартість за різними моделями оцінки |                                                                             |                                                                                                             | Усього<br>справедлив<br>а вартість | Усього<br>балансова<br>вартість |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
|                                 | ринкові<br>котирування<br>(рівень 1)            | модель<br>оцінки, що<br>використо-ву<br>є спостережні<br>дані<br>(рівень 2) | модель оцінки,<br>що<br>використо-вує<br>показники, не<br>підтверджені<br>ринковими<br>даними<br>(рівень 3) |                                    |                                 |
| <b>АКТИВИ</b>                   |                                                 |                                                                             |                                                                                                             |                                    |                                 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 23 046                                          | -                                                                           | -                                                                                                           | 23 046                             | 23 046                          |
| Кредити,                        | -                                               | -                                                                           | 2 220 358                                                                                                   | 2 220 358                          | 2 220 358                       |
| Інші активи                     | -                                               | -                                                                           | 31 591                                                                                                      | 31 591                             | 31 591                          |
| Нематеріальні активи            | -                                               | -                                                                           | 700                                                                                                         | 700                                | 700                             |

|                                    |               |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Основні засоби                     | -             | 4 765            | -                | 4 765            | 4 765            |
| <b>Усього активів</b>              | <b>23 046</b> | <b>4 765</b>     | <b>2 252 649</b> | <b>2 280 460</b> | <b>2 280 460</b> |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>                |               |                  |                  |                  |                  |
| Випущені боргові цінні папери      | --            | 3 028 331        | 0                | 3 028 331        | 3 028 331        |
| Інші зобов'язання                  | -             | -                | 1 942 008        | 1 942 008        | 1 942 008        |
| Відстрочені податкові зобов'язання | -             | -                | 216              | 216              | 216              |
| <b>Усього зобов'язань</b>          | <b>-</b>      | <b>3 028 331</b> | <b>1 942 224</b> | <b>4 970 555</b> | <b>4 970 555</b> |

Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2020 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                          |                                                 |                                                            |                                                                                       |                             |                           |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 112 018                                         | -                                                          | -                                                                                     | 112 018                     | 112 018                   |
| Кредити,                        | -                                               | -                                                          | 2 336 215                                                                             | 2 336 215                   | 2 336 215                 |
| Інші активи                     | --                                              | -                                                          | 47 359                                                                                | 47 359                      | 47 359                    |
| Нематеріальні активи            | --                                              | -                                                          | 1 252                                                                                 | 1 252                       | 1 252                     |
| Основні засоби                  | --                                              | 6 138                                                      | -                                                                                     | 6 138                       | 6 138                     |
| Усього активів                  | 112 018                                         | 6 138                                                      | 2 384 826                                                                             | 2 502 982                   | 2 502 982                 |
| ЗОБОВ'ЯЗАННЯ                    |                                                 |                                                            |                                                                                       |                             |                           |
| Випущені боргові цінні папери   | --                                              | 4 560 171                                                  | -                                                                                     | 4 560 171                   | 4 560 171                 |
| Інші зобов'язання               | -                                               | -                                                          | 274 700                                                                               | 274 700                     | 274 700                   |
| Відстрочені податкові           | -                                               | -                                                          | 265                                                                                   | 265                         | 265                       |

|                           |          |                 |                |                  |                  |
|---------------------------|----------|-----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Усього зобов'язань</b> | <b>-</b> | <b>4 560171</b> | <b>274 965</b> | <b>4 835 136</b> | <b>4 835 136</b> |
|---------------------------|----------|-----------------|----------------|------------------|------------------|

### 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 2021 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 2 082 тис. грн. (за 2020 - 1 066 тис. грн.) із них:

- " перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду - 39 тис. грн. (за 2020 - 126 тис. грн.);
- " повернення помилково сплачених грошових коштів, інші надходження - 1 116 тис. грн. (за 2020 - 187 тис. грн.);
- " надходження від операційної оренди - 120 тис. грн. (за 2020 - 0 тис. грн.);
- " цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 805 тис. грн. (за 2020 - 697 тис. грн.);
- " надходження штрафів, пені - 2 тис. грн. (за 2020 - 56 тис. грн.).

До складу статті "Інші платежі" Звіту про рух грошових коштів станом за 2021 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 3 136 тис. грн. (за 2020 - 2 281 тис. грн.) із них :

- " сплату внесків профспілковій організації - 3 084 тис. грн. (за 2020 - 2 189 тис. грн.);
- " повернення помилково сплачених грошових коштів - 28 тис. грн. (за 2020 - 92 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

| <b>31 грудня 2021 року</b>      | <i>Менше<br/>12 місяців</i> | <i>Більше<br/>12 місяців</i> | <i>Всього</i> |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Активи</b>                   |                             |                              |               |
| 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            |
| <b>Всього активи</b>                     | <b>241 265</b>              | <b>2 042 632</b>             | <b>2 283 897</b> |
| <b>Зобов'язання</b>                      |                             |                              |                  |
| 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              |
| <b>Всього зобов'язання</b>               | <b>1 946 635</b>            | <b>3 028 547</b>             | <b>4 975 182</b> |
| <b>31 грудня 2020 року</b>               | <i>Менше<br/>12 місяців</i> | <i>Більше<br/>12 місяців</i> | <i>Всього</i>    |
| <b>Активи</b>                            |                             |                              |                  |
| Грошові кошти та їх еквіваленти          | 112 018                     | -                            | 112 018          |
| Кредити                                  | 168 356                     | 2 167 859                    | 2 336 215        |
| Інші активи                              | 47 359                      | -                            | 47 359           |
| Нематеріальні активи                     | -                           | 1 252                        | 1 252            |
| Основні засоби                           | -                           | 6 138                        | 6 138            |
| Актив з права користування               |                             | 9 513                        | 9 513            |
| <b>Всього активи</b>                     | <b>327 733</b>              | <b>2 184 762</b>             | <b>2 512 495</b> |
| <b>Зобов'язання</b>                      |                             |                              |                  |
| Випущені боргові цінні папери            | 1 676 400                   | 2 883 771                    | 4 560 171        |
| Заборгованість за орендним зобов'язанням | 7 409                       | 3 460                        | 10 869           |
| Інші зобов'язання                        | 274 700                     | -                            | 274 700          |
| Відстрочені податкові зобов'язання       | -                           | 265                          | 265              |
| <b>Всього зобов'язання</b>               | <b>1 958 509</b>            | <b>2 887 496</b>             | <b>4 846 005</b> |

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

25.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

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

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

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 докладает 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.

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

|                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| Менше одного року       | 4 815      | 104        |
| Від року до п'яти років | -          | 12 242     |
|                         | 4 815      | 12 346     |

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

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 наглядової ради Установи (далі - Наглядова рада), голова правління, заступники голови правління та члени правління, голова та члени комісії з реорганізації Установи (в періоди дії їх повноважень), 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.

Грошова винагорода та інші виплати голові та членам наглядової ради Установи, членам комісії з реорганізації, які не є працівниками ДІУ, не передбачені.

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

Винагорода основному управлінському персоналу

|                            | 2021 р. | 2020 р. |
|----------------------------|---------|---------|
| Короткострокові виплати    | 31 894  | 19 197  |
| Інші довгострокові виплати | 3 132   | 1 461   |

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 звітнього року 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:

|                                                                                   | 2021      | 2020      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Залишки на кінець звітного періоду                                                |           |           |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                                                   | 22 860    | 112 018   |
| Випущені боргові цінні папери (номінальна вартість)                               | 3 293 400 | 4 969 800 |
| Заборгованість перед Міністерством фінансів України<br>(Державний бюджет України) | 1 812 152 | -         |
| Операції протягом звітного періоду                                                |           |           |
| Процентні доходи                                                                  | 1 190     | 171 583   |
| Доходи від утримання державних цінних паперів                                     | -         | 43 680    |
| Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах                            | (354 340) | (514 753) |

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Станом на 31.12.2021 року частина чистого прибутку не нараховувалась та не виплачувалась до бюджету.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31.12.2021 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (31 грудня 2020 року - 5 112 тис. грн.). Переплата по частині чистого прибутку, що перераховується до бюджету, буде врахована у наступних звітних періодах.

Управління ризиками

#### 27. Введення

Система управління базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає наступні етапи:

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

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

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

- стратегічний;
- комплаєнс-ризик.

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

До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи ДІУ, як наглядова рада та правління, комісія з реорганізації (в період дії їх повноважень) 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 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.

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 міжнародним рейтингом агентства Fitch, наступний:

| Назва фінансової установи    | Міжнародний кредитний рейтинг | 2021   | 2020    |
|------------------------------|-------------------------------|--------|---------|
| Залишки грошових коштів      |                               |        |         |
| ПАТ КБ "Приват банк"         | B                             | 2      | 1       |
| ПАТ АБ "Укргазбанк"          | B                             | 21 895 | 111 611 |
| АТ "Ощадбанк"                | B                             | 909    | 364     |
| АТ "Укрексімбанк"            | B                             | 45     | 10      |
| Інші залишки грошових коштів | Не визначений                 | 195    | 32      |
| Всього                       |                               | 23 046 | 112 018 |

## 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

| <b>2021</b>                   | <i>На вимогу</i>   | <i>Менше 1 року</i> | <i>Від 1 до 2 років</i> | <i>Від 2 до 3 років</i> | <i>Більше 3 років</i> | <i>Усього</i>     |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Фінансові активи</b>       | <b>40 161</b>      | <b>193 470</b>      | <b>174 153</b>          | <b>163 945</b>          | <b>4 462 360</b>      | <b>5 034 089</b>  |
| Грошові кошти                 | 23 278             | -                   | -                       | -                       | -                     | 23 278            |
| Кредити:                      | <b>16 883</b>      | <b>193 470</b>      | <b>174 153</b>          | <b>163 945</b>          | <b>4 462 360</b>      | <b>5 010 811</b>  |
| 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         |
| <b>Фінансові зобов'язання</b> | <b>1 942 008</b>   | <b>4 627</b>        | <b>793 400</b>          | <b>-</b>                | <b>2 500 000</b>      | <b>5 240 035</b>  |
| Випущені цінні папери         | -                  | -                   | 793 400                 | -                       | 2 500 000             | 3 293 400         |
| Інші                          | 1 942 008          | 4 627               | -                       | -                       | -                     | 1 946 635         |
| <b>Усього</b>                 | <b>(1 901 847)</b> | <b>188 743</b>      | <b>(619 247)</b>        | <b>163 945</b>          | <b>1 962 360</b>      | <b>( 205 946)</b> |
| <b>2020</b>                   | <i>На вимогу</i>   | <i>Менше 1 року</i> | <i>Від 1 до 2 років</i> | <i>Від 2 до 3 років</i> | <i>Більше 3 років</i> | <i>Усього</i>     |
| <b>Фінансові активи</b>       | <b>127 876</b>     | <b>153 629</b>      | <b>193 470</b>          | <b>174 153</b>          | <b>4 601 992</b>      | <b>5 251 120</b>  |
| Грошові кошти                 | 113 149            | -                   | -                       | -                       | -                     | 113 149           |
| Кредити:                      | <b>14 727</b>      | <b>153 629</b>      | <b>193 470</b>          | <b>174 153</b>          | <b>4 601 992</b>      | <b>5 137 971</b>  |
| кредити фізичним особам       | 2 204              | 15 875              | 43 193                  | 25 376                  | 416 178               | 502 826           |



|                               |                    |               |                |                  |                  |                  |
|-------------------------------|--------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Фінансовий лізинг             | 12 523             | 137 754       | 150 277        | 148 777          | 1 781 199        | 2 230 530        |
| Інші                          | -                  | -             | -              | -                | 2 404 615        | 2 404 615        |
| <b>Фінансові зобов'язання</b> | <b>1 863 590</b>   | <b>94 779</b> | <b>3 600</b>   | <b>793 400</b>   | <b>2 500 000</b> | <b>5 255 369</b> |
| Випущені цінні папери         | 1 676 400          | -             | -              | 793 400          | 2 500 000        | 4 969 800        |
| Інші                          | 187 190            | 94 779        | 3 600          | -                | -                | 285 569          |
| <b>Усього</b>                 | <b>(1 735 714)</b> | <b>58 850</b> | <b>189 870</b> | <b>(619 247)</b> | <b>2 101 992</b> | <b>( 4 249)</b>  |

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

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

|                                       | 2021      |              | 2020      |              |
|---------------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
|                                       | Сума      | Ставка,<br>% | Сума      | Ставка,<br>% |
| <b>Фінансові активи</b>               |           |              |           |              |
| Грошові кошти                         | 23 278    | 2,4          | 113 149   | 5            |
| Кредити всього, в т. ч.:              | 2 606 197 |              | 2 733 356 |              |
| Кредити фізичним особам               | 457 689   | 13,3         | 502 826   | 13,3         |
| Заборгованість за фінансовим лізингом | 2 148 508 | 9            | 2 230 530 | 9            |
| <b>Фінансові зобов'язання</b>         |           |              |           |              |
| Випущені цінні папери                 | 3 293 400 | 10,76        | 4 969 800 | 10,76        |

#### 27.5. Операційні ризики

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

Операційний ризик класифікується по наступних трьох ознаках:

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

До джерел операційного ризику варто віднести:

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

Причинами виникнення операційних ризиків є:

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

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

Заходи з управління операційними ризиками містять:

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

#### 27.6. Ризики репутації

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

Заходи з управління ризиком репутації становлять:

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

#### 27.7. Стратегічний ризик

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

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

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

Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

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

#### 27.8. Комплаєнс-ризик

Комплаєнс-ризик - імовірність виникнення збитків/санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невиконання ДІУ вимог законодавства, нормативно-правових актів, ринкових стандартів, правил доброчесної 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 доброчесної 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 31.12.2021 р. триває процес реорганізації.

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.

21.01.2022 року Національний банк України підвищив облікову ставку до 10% річних. Реалізація значної кількості проінфляційних ризиків вимагає посилення монетарної політики НБУ для поліпшення інфляційних очікувань і забезпечення стійкого зниження інфляції до цілі 5%.

02.06.2022 року Правління Національного Банку України ухвалено рішення про підвищення облікової ставки до 25% річних.

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала воєнні дії проти України, та відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 в Україні був введений воєнний стан.

На дату підписання цієї фінансової звітності в Україні продовжується повномасштабне вторгнення російської федерації на суверенну територію України та діє воєнний стан. 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. Не можливо 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 2021 року, які могли б негативно вплинути на подальшу діяльність, а також потребують коригування фінансової звітності Установи за 2021 рік.

Голова комісії з реорганізації ДІУ Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА