

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА
фінансова звітність за рік,
що закінчився 31 грудня 2021 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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. Компаєнс-ризик.....	56
28. Події після звітної дати	56

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 31 грудня 2021 року

	Примітки	31.12.2021	31.12.2020
АКТИВИ			
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
Всього активи		2 283 897	2 512 495
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ			
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
Всього зобов'язання		4 975 182	4 846 005
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)
Всього капітал		(2 691 285)	(2 333 510)
Всього зобов'язання та капітал		2 283 897	2 512 495

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННИКОВА



(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 (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 активів	15	(563)	(160)
Амортизація основних засобів	16	(1 373)	(1 115)
Амортизація активу з права користування	17	(8 416)	(6 594)
Інші витрати	9	(92 943)	(1 298 884)
Прибуток до оподаткування		(357 824)	1 429
Доходи (витрати) з податку на прибуток	10	49	(180)
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК		(357 775)	1 249
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		(357 775)	1 249

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ



Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

за 2021 рік

	Примітки	Статут- ний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Зилучений капітал	Непокри- тий збиток	Разом
1 січня 2020 року		2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 651 674)	(2 333 760)
Зареєстрований статутний капітал			-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік			-	-	-	1249	1249
Інший сукупний дохід		-	-	-	-	-	-
Сукупний дохід за звітний рік		-	-	-	-	1249	1249
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	12	-	-	-	-	(999)	(999)
31 грудня 2020 року		2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(4 651 424)	(2 333 510)
Зареєстрований статутний капітал		-	-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік		-	-	-	-	(357 775)	(357 775)
Інший сукупний дохід		-	-	-	-	-	-
Сукупний дохід за звітний рік		-	-	-	-	(357 775)	(357 775)
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету		-	-	-	-	-	-
31 грудня 2021 року		2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(5 009 199)	(2 691 285)

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННИКОВА



(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

За 2021 рік

	Примітки	2021	2020
Операційна діяльність			
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		-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності		278 545	(1 023 553)
Інвестиційна діяльність			
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)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		(11)	(41 562)
Фінансова діяльність			
Випуск власних боргових цінних паперів	18	-	1 300 000
Проценти сплачені	18	(368 405)	(350 290)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		(368 405)	949 710
Чистий рух грошових коштів за звітний період		(89 871)	(32 281)
Залишок коштів на початок року	11	113 149	145 430
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	11	23 278	113 149

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА



(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексті – 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:

- 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).

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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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:

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- 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 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.

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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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:

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

ДІУ використовує в своїй діяльності наступні основні операції:

- рефінансування іпотечних кредитів;
- фінансовий лізинг;
- фінансові кредити на будівництво житла;
- фінансові кредити на стимулювання ринку іпотечного кредитування.

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

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

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 фінансовій звітності активів, пасивів, доходів та витрат виходячи з концепції безперервного функціонування.

Фінансова звітність за 2021 рік складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, 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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 забезпечити 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 військові 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 військових дій та наслідки цих дій передбачити вкрай складно.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 відрізнятися від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві.

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

Припущення щодо результатів розгляду судових справ

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

Установа докладатиме 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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

3.3. Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

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

Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за офіційним курсом Національного банку України, що діє на дату складання звіту про фінансовий стан. Всі різниці, що виникають у зв'язку з неторговою діяльністю, обліковуються за статтею «Інші 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).

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

(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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 вплив 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 очікуванім 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:

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- 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 ефективного 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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

(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:

- матеріальні цінності, що призначені для обслуговування Установи й адміністративних потреб;
- товари у вигляді матеріальних цінностей, що придбані (отримані) та утримуються Установою з метою подальшого продажу (безоплатного передавання);
- 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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

(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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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
	228 223	786 828

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)
	(500 269)	(865 217)

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)
	21 040	40 016

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
	87 720	1 409 715

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 почату 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 вартість 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)	(1 284 634)
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, держмити	(970)	(1 273)
Плата за надання державних гарантій	(349)	(473)
Матеріальні витрати	(789)	(905)
Послуги депозитарію	(614)	(588)
Послуги по організації торгівлі та зберіганню 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)
Страховання державного майна	(1 531)	(866)

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Послуги з оцінки майна	(622)	(47)
Інші	(3 789)	(1 402)
	(92 943)	(1 298 884)

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
	49	(180)

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

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 податкові активи	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про прибутки та збитки	Відстрочені податкові активи	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про прибутки та збитки
Основні засоби	-	(183)	28	-	(211)	30
Нематеріальні активи	-	(33)	21	-	(54)	458
	-	(216)	49	-	(265)	488

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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)
	23 046	112 018

Аналіз зміни резервів під знецінення грошових коштів та їх еквівалентів

	Усього
1 січня 2020 року	(1454)
Витрати за рік	-
Списання	323
Використання/сторнування	-
31 грудня 2020 року	(1 131)
Витрати за рік	-
Списання	898
Використання/сторнування	-
31 грудня 2021 року	(233)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

13. Кредити

	31.12.2021	31.12.2020
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
	5 010 811	5 137 971
Резерв під знецінення	(2 790 453)	(2 801 756)
	2 220 358	2 336 215

До складу кредитів банків станом на 31.12.2021 року входять:

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

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

Резерв під знецінення за кредитами

	Кредити фізичних осіб	Кредити банків	Фінансови й лізинг	Усього
1 січня 2020 року	(75 312)	(2 905 701)	(19 281)	(3 000 294)
Витрати за рік	(282 795)	-	(19 753)	(302 548)
Списання	-	1 665		1 665
Використання/сторнування	-	499 421		499 421
31 грудня 2020 року	(358 107)	(2 404 615)	(39 034)	(2 801 756)
Витрати за рік	-	-	-	-
Списання	-	-	-	-
Використання/сторнування	9 982	1	1 320	11 303
31 грудня 2021 року	(348 125)	(2 404 614)	(37 714)	(2 790 453)

Аналіз кредитної якості кредитів

2021	Менше 30 днів	Від 31 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше 91 днів	Усього
Кредити					
- кредити фізичним особам	115 612	5 064	1 002	336 011	457 689
- кредити банкам	-	-	-	2 404 614	2 404 614

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- фінансовий лізинг	2 148 013	-	-	495	2 148 508
2020	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	151 945	6 752	3 197	340 932	502 826
- кредити банкам	-	-	-	2 404 615	2 404 615
- фінансовий лізинг	2 230 530	-	-	-	2 230 530

14. Інші активи

	31.12.2021	31.12.2020
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)
	31 591	47 359

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

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

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

На балансі ДІУ станом на 31.12.2021 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 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 складала 3,8%, з 01.04.2020 року, враховуючи залучення ДІУ по облігаціям серії «F3» та Постанову правління ДІУ №7/2 від 15.01.2020 року, відсоткову ставку затверджено на рівні 15,3%.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

Відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг житла (квартир) для інших громадян України з 01.01.2020 року – 15,3%, з 01.04.2020 року – 17,8%. Протягом 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 ДІУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року) Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

Станом на 31.12.2021 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 квартири, 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
- надходження	823
- 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)

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Чиста балансова вартість

Залишок на 01 січня 2020 року	589
Залишок на 31 грудня 2020 року	1 252
Залишок на 31 грудня 2021 року	700

16. Основні засоби

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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
Суми визнані у складі прибутків та збитків:		
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)
Всього вплив на фінансовий результат	(10 590)	(9 344)

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 084 432 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення - грудень 2029р.

В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, ДІУ надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 204 692 тис. грн.;

- іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 190 857 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення - січень 2030 року.

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

- іменні відсоткові облігації серії "D3" в кількості 7 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 753 042 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "D3" грудень 2023 року.

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 «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 998 679 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029 року.

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

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

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 облигації серії "В3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "С3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн.

Також, на виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 28.12.2019 р. №13010-05/285 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 сплатило відсотки в розмірі 141 182 тис. грн. за облигаціями 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 облигаціями серії «E3».

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

21. Випущений капітал та фонди

Статутний капітал

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

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 статтю «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).

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 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	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
Усього активів	23 046	4 765	2 252 649	2 280 460	2 280 460
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ					
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
Усього зобов'язань	-	3 028 331	1 942 224	4 970 555	4 970 555

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 використо- вує 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 зобов'язання	-	-	265	265	265
Усього зобов'язань	-	4 560 171	274 965	4 835 136	4 835 136

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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:

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

24. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

31 грудня 2021 року	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 046	-	23 046
Кредити	183 191	2 037 167	2 220 358
Інші активи	31 591	-	31 591
Нематеріальні активи	-	700	700
Основні засоби	-	4 765	4 765
Актив з права користування	3 437	-	3 437
Всього активи	241 265	2 042 632	2 283 897
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	-	3 028 331	3 028 331
Заборгованість за орендним зобов'язанням	4 627	-	4 627
Інші зобов'язання	1 942 008	-	1 942 008
Відстрочені податкові зобов'язання	-	216	216
Всього зобов'язання	1 946 635	3 028 547	4 975 182

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

31 грудня 2020 року	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
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
Всього активи	327 733	2 184 762	2 512 495
Зобов'язання			
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
Всього зобов'язання	1 958 509	2 887 496	4 846 005

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

25.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

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

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

Переважає більшість судових рішень за справами про стягнення заборгованості з фізичних осіб-позичальників є прийнятими на користь Установи (ймовірність задоволення позову вище 75%). На даний час за ними проводяться виконавчі дії, які мають на меті реалізацію майна боржника чи предмету забезпечення та погашення заборгованості.

Установа докладляє 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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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»

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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.	
	<i>Короткострокові виплати</i>	<i>Інші довгострокові виплати</i>	<i>Короткострокові виплати</i>	<i>Інші довгострокові виплати</i>
<i>Винагорода провідному управлінському персоналу</i>	31 894	3 132	19 197	1461

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

Протягом звітного 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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 (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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента, позичальника чи лізингодержувача. 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 «Укресімбанк»	B	45	10
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	195	32
Всього		23 046	112 018

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

2021	<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>
Фінансові активи	40 161	193 470	174 153	163 945	4 462 360	5 034 089
Грошові кошти	23 278	-	-	-	-	23 278
Кредити:	16 883	193 470	174 153	163 945	4 462 360	5 010 811
кредити фізичним особам	4 438	43 193	25 376	15 525	369 157	457 689
Фінансовий лізинг	12 445	150 277	148 777	148 420	1 688 589	2 148 508
Інші	-	-	-	-	2 404 614	2 404 614
Фінансові зобов'язання	1 942 008	4 627	793 400	-	2 500 000	5 240 035
Випущені цінні папери	-	-	793 400	-	2 500 000	3 293 400
Інші	1 942 008	4 627	-	-	-	1 946 635
Усього	(1 901 847)	188 743	(619 247)	163 945	1 962 360	(205 946)
2020	<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>
Фінансові активи	127 876	153 629	193 470	174 153	4 601 992	5 251 120
Грошові кошти	113 149	-	-	-	-	113 149
Кредити:	14 727	153 629	193 470	174 153	4 601 992	5 137 971
кредити фізичним особам	2 204	15 875	43 193	25 376	416 178	502 826

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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;

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- 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, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи				
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
Фінансові зобов'язання				
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);

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- 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.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

27.7. Стратегічний ризик

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

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

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

Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

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

27.8. Комплаєнс-ризик

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

Заходи з управління комплаєнс-ризиком становлять:

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

28. Події після звітної дати

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

(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

Егор ПРИТУЛА



Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННИКОВА