

Титульний аркуш

09.06.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

1845/12/7-1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

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

Голова комісії з реорганізації
Державної іпотечної установи

(посада)

Вербицький Дмитро
Віталійович

(прізвище та ініціали керівника або
уповноваженої особи)

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

Річний звіт Державна іпотечна установа (33304730) за 2024 рік

Рішення про затвердження річного звіту: Рішення комісії з реорганізації ДІУ від 30.05.2025 (протокол №6): затвердити Річну інформацію про емітента цінних паперів у вигляді Річного звіту Державної іпотечної установи за 2024 рік.

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

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

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

www.ipoteka.gov.ua

(URL-адреса вебсайту)

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб" не заповнені, оскільки протягом звітного року Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких об'єднань підприємств. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнена, оскільки згідно Закону України "Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків" від 30.10.1996 №448/96-ВР (зі змінами та доповненнями) Цінні папери, емітовані Державною іпотечною установою, визначення рейтингової оцінки не потребують. Штрафні санкції щодо емітента не заповнено, оскільки протягом звітного періоду штрафні санкції не накладалися. Участь в інших юридичних особах не заповнено, оскільки протягом звітного року Установа не брала участь у створенні юридичних осіб. Інформація про відокремлені підрозділи не заповнена, оскільки в Державній іпотечній установі відсутні відокремлені підрозділи. Емітент не розкриває інформацію "Інформація щодо вартості чистих доходів", "Інформація про обсяги виробництва та реалізації видів продукції", "Інформація про обсяги виробництва та реалізації видів продукції", "Інформація про собівартість реалізованої продукції", "Звіт про платежі на користь держави", так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води.

Інформація щодо корпоративного секретаря, Інформація щодо володіння посадовими особами акціями особи, Структура капіталу, Зміна прав на акції, Інформація про випуски акцій особи, Уточнення щодо наявності обмежень за акціями, Інформація про інші цінні папери, Інформація про деривативні цінні папери, Звіт про стан об'єкта нерухомості, Інформація про придбання власних акцій протягом звітного періоду, Інформація про наявність у власності працівників особи цінних паперів (окрім акцій) такої особи, Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу, Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі, Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій особи, Відомості про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій, Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною, Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством.

"Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів", "Інформація про вчинення значних правочинів", "Інформація про вчинення правочинів ,щодо вчинення яких є заінтересованість" не заповнена, тому що в звітному періоді не приймалися рішення про вчинення таких правочинів. Інформація про кодекс корпоративного управління, яким керує особа, Інформація про практику корпоративного управління особи. Цілі особи, акціонери та стейкхолдери Інформація про практику корпоративного управління особи , не заповнювалася.

Наглядова рада

Інформація про практику корпоративного управління особи. Виконавчий орган Інформація про практику корпоративного управління особи. Рада директорів Інформація про практику корпоративного управління особи. Винагорода Інформація про практику корпоративного управління особи. Розкриття інформації і прозорість Інформація про практику корпоративного управління особи. Система контролю і стандарти етики. Інформація про практику корпоративного управління особи. Оцінка корпоративного управління не заповнена, тому що в Державній іпотечній установі кодекс корпоративного управління відсутній. Інформація про корпоративного секретаря, а також звіт щодо результатів його діяльності не заповнена, оскільки в ДІУ немає корпоративного секретаря Інформація про загальні збори акціонерів (учасників) та загальний опис прийнятих на таких зборах рішень не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. Інформація про збори власників облігацій та загальний опис прийнятих на таких зборах рішень. Персональний склад ради та її комітетів. Інформація про проведені засідання ради та загальний опис прийнятих рішень. Інформація про

проведені засідання комітетів ради та загальний опис прийнятих рішень - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством.

Звіт ради

Персональний склад колегіального виконавчого органу та його комітетів, Інформація про проведені засідання комітетів колегіального виконавчого органу та загальний опис прийнятих рішень. Інформація про одноосібний виконавчий орган та загальний опис прийнятих рішень- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством.

Звіт виконавчого органу-не заповнена, тому що в Установі не створювався комітет власників облігацій, опис основних характеристик систем внутрішнього контролю особи, а також перелік структурних підрозділів особи, які здійснюють ключові обов'язки щодо забезпечення роботи систем внутрішнього контролю, інформація щодо осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій особи, інформація щодо будь-яких обмежень прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах особи, інформація щодо порядку призначення/звільнення посадових осіб (крім ради та виконавчого органу) особи, інформація про винагороду членів виконавчого округу та/або ради особи, інформація про політику розкриття інформації особою, інформація про радника, інформація від суб'єкта аудиторської діяльності з урахуванням вимог, передбачених пунктом 45 цього Положення, інформація, передбачена законодавством про діяльність та регулювання діяльності на ринку фінансових послуг, не заповнена, тому що в Установа не є акціонерним товариством.

Звіт про сталий розвиток не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. Інформація щодо наявності в структурі власності емітента фізичних осіб, які мають громадянство іноземної держави зони ризику, інформація щодо наявності в структурі власності емітента фізичних осіб, постійним місцем проживання яких є іноземні держави зони ризику, інформація щодо наявності в структурі власності емітента юридичних осіб, місцем реєстрації яких є іноземні держави зони ризику, перелік засновників, акціонерів учасників, що відноситься до інформації щодо наявності в структурі власності емітента юридичних осіб, місцем реєстрації яких є іноземні держави зони ризику, інформація щодо наявності в органах управління емітента фізичних осіб, які мають громадянство іноземної держави зони ризику, інформація щодо наявності у емітента ділових відносин з клієнтами/контрагентами держави зони ризику або клієнтами/контрагентами, які контролюють державою зони ризику для клієнтів/контрагентів - юридичних осіб, інформація щодо наявності у емітента ділових відносин з клієнтами/контрагентами держави зони ризику або клієнтами/контрагентами, які контролюють державою зони ризику для клієнтів/контрагентів - фізичних осіб, інформація щодо розташування дочірніх компаній/підприємств, філій, представництв та/або інших відокремлених структурних підрозділів емітента на території держави зони ризику, інформація щодо наявності у емітента корпоративних прав в юридичній особі, зареєстрованій в іноземній державі зони ризику, інформація щодо наявності у емітента цінних паперів (крім акцій) юридичної особи, яка зареєстрована в іноземній державі зони ризику", інформація щодо наявності юридичних осіб, засновником, учасником, акціонером яких є емітент разом з особами, визначеними підпунктами 1-3 пункту 47 Положення

Перелік засновників, акціонерів, учасників, що відноситься до інформації щодо наявності юридичних осіб, засновником, учасником, акціонером яких є емітент разом з особами, визначеними підпунктами 1-3 пункту 47 Положення

Інформація щодо наявності у емітента корпоративних прав в юридичній особі, зареєстрованій в іноземній державі зони ризику, інформація щодо наявності у емітента цінних паперів (крім акцій) юридичної особи, яка зареєстрована в іноземній державі зони ризику, інформація не заповнена, оскільки у ДПУ відсутні відносини з іноземними державами зони ризику, інформація про корпоративні/акціонерні договори, укладені акціонерами (учасниками) особи, яка наявна в особи, інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом, інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення. Дивідендна політика

Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами у звітному році-не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством.

"Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 03.11.2022 № 2710-IX "Про Державний бюджет України на 2023 рік" (із змінами і доповненнями) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2710-20#Text>). Інформація про надані державні гарантії розміщена на офіційному сайті Міністерства фінансів України (<https://www.mof.gov.ua/uk/reestr-derzhavnih-garantij>). Інформація про політику розкриття інформації не заповнена, оскільки відсутній внутрішній документ, який визначає політику щодо розкриття інформації. Інформація щодо наявності у емітента відносин з іноземними державами зони ризику не заповнена, оскільки у Державній іпотечній установі відсутні відносини з іноземними державами зони ризику.

Список посилань на проміжну інформацію не заповнений, оскільки згідно з вимогами Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами, затвердженого рішенням НКЦПФР №608 від 06.06.2023, у звітному періоді Емітент не здійснював розміщення проміжної інформації.

Зміст до річного звіту

I. Загальна інформація

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

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

1. Інформація про розмір доходу за видами діяльності особи
2. Річна фінансова звітність
3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності
4. Твердження щодо річної інформації

IV. Нефінансова інформація

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

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

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Державна іпотечна установа
2	Скорочене найменування	ДІУ
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
4	Дата державної реєстрації	28.12.2004
5	Місцезнаходження	01133, Україна, Київська обл., Київ, бульв. Лесі Українки, 34. Фактичне: 01133, Україна, Київська обл., Київ, бульв. Лесі Українки, 34
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	office@ipoteka.gov.ua
11	Адреса вебсайту	www.ipoteka.gov.ua
12	Номер телефону	+38 (044) 207-14-14
13	Статутний капітал, грн	2355659719,85
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	69
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	60 396 тис. грн.
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.92 - Інші види кредитування 64.91 - Фінансовий лізинг 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева

		Інше
--	--	------

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

№ з/п	Номер ISIN	Повне найменування емітента	Ідентифікаційний код емітента	Вид забезпечення
1	2	3	4	5
1	UA4000178438	Облігації серії "А3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "А3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року №15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету міністрів України від 11.12.2013 №919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Державної іпотечної установи з виплати власникам облігацій номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, передбачених Проспектом емісії облігацій, який

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

				облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на
--	--	--	--	--

				облігації є недійсною.
2	UA4000178446	Облігації серії "В3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "В3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року №15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету міністрів України від 11.12.2013 №919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Державної іпотечної установи з виплати власникам облігацій номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, передбачених Проспектом емісії облігацій, який пройшов державну реєстрацію національною комісією з цінних паперів та фондового

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

				Емітентом таких зобов'язань перед власниками облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
3	UA4000178453	Облігації серії "С3" - іменні, відсоткові, з додатковим	00031101	Облігації серії "С3" мають додаткове забезпечення у формі

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

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

				поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
4	UA4000178461	Облігації серії "D3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі

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

				щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування
--	--	--	--	---

				судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
5	UA5000001598	Облігації серії "Е3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "Е3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 11 грудня 2019 року №13010-05/227 (далі - Гарант). Державна

				гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік", постанови Кабінету міністрів України від 27.11.2019 №961 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Держаної іпотечної установи з виплати власникам облігацій відсотків та номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, передбачених Проспектом емісії облігацій, який пройшов державну реєстрацію національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання емітентом гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й
--	--	--	--	---

				строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій,
--	--	--	--	--

				що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
6	UA5000001975	Облігації серії "F3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі в.о. Міністра фінансів України від 28 грудня 2019 року №13010-05/286 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет

				України на 2019 рік", постанови Кабінету міністрів України від 18.12.2019 №1117 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Держаної іпотечної установи з виплати власникам облігацій відсотків та номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, передбачених Проспектом емісії облігацій, який пройшов державну реєстрацію національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання емітентом гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови гарантії не можуть бути змінені протягом всього
--	--	--	--	---

				строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому
--	--	--	--	---

				числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
--	--	--	--	--

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

№ з/п	Повне найменування	Ідентифікаційний код юридичної особи	Вид забезпечення
1	2	3	4
1	Міністерство фінансів України	00031101	1.Облігації серії "ЕЗ" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії №13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі Міністра фінансів України, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 № 961 (далі - Гарант). 2.Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії №13010-05/286 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі в.о. Міністра фінансів України, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 № 1117 (далі - Гарант).

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

			виконання Гарантованих зобов'язань для Облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 (десяти) років з дати державної реєстрації випуску Облігацій. 3. Облігації серій "A3", "B3", "C3", "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії №15010-03/128 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 26.12.2013 року, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі Міністра фінансів України, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919 (далі - Гарант). Гарант гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні, передбачених Рішенням про емісію Облігацій, яке пройшло державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Факт невиконання - невиконання або часткове виконання (неповне виконання) Емітентом Гарантованих зобов'язань. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Умови Державної гарантії підлягають включенню в повному обсязі в Рішення про емісію облігацій. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення
--	--	--	--

			виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії, в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.
--	--	--	--

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
	IBAN	UA633004650000000026506301869
	Валюта рахунку	980
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Публічне акціонерне товариство Акціонерний банк "Укргазбанк"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA613204780000000002650180354
	Валюта рахунку	980
3	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Державний експортно-імпортний банк України"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032112
	IBAN	UA323223130000026505010029346
	Валюта рахунку	980
4	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство комерційний банк "ПРИВАТБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14360570

	IBAN	UA663052990000026509015000317
	Валюта рахунку	980
5	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "УкрСиббанк"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09807750
	IBAN	UA983510050000026509048435900
	Валюта рахунку	980
6	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПЕРШИЙ УКРАЇНСЬКИЙ МІЖНАРОДНИЙ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14282829
	IBAN	UA753348510000000000026504510
	Валюта рахунку	980
7	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СЕНС БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
	IBAN	UA923003460000026502010334101
	Валюта рахунку	980

Судові справи:

№ з/п	Номер справи та дата відкриття провадження	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги (в т.ч. їх розмір)	Стан розгляду справи
1	2	3	4	5	6	7	8
1	910/18700/23 22.12.2023	Господарський суд міста Києва	ПАТ "Дельта Банк"	ДІУ	ПрАТ "Укрфінжитло", КМУ, МФУ, Мінекономіки	Про стягнення номінальної вартості облігацій серій "А3", "В3" "С3" у розмірі 780 100 000,00 грн.	Ухвалою суду від 05.03.2024р. зупинено провадження у справі №910/18700/23 до набрання законної сили судовим рішенням у справі № 910/19573/21

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Комісія з реорганізації Державної іпотечної установи	Голова комісії 1 особа заступник голови комісії 1 особа члени комісії (11 осіб)	Вербицький Дмитро Віталійович - голова комісії Будник Сергій Іванович - заступник голови комісії Зайончковська Вікторія Віталіївна - член комісії Касека Олександр Володимирович - член комісії Ковальська Катерина Олександрівна - член комісії Перегида Ярослав Володимирович - член комісії Поліщук Олена Миколаївна - член комісії Соболев Олександр Аркадійович - член комісії Стрельников Павло Олександрович - член комісії Тислюк Юрій Петрович - член комісії Тодосієнко Валерій Михайлович - член комісії Фролов Вячеслав Петрович - член комісії Шевченко Олена Валеріївна - член комісії

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова комісії з реорганізації ДІУ	Вербицький Дмитро Віталійович			1982	Повна вища, юридична	16	Перший заступник голови правління ПрАТ "Укрфінжитло" код 44098710; Державна іпотечна установа код 33304730, посада: заступник начальника юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення 44098710 Голова комісії з реорганізації ДІУ, РНОКПП не надано фіз.особою	14.12.2023 безстроково	Ні
2	Заступник голови комісії з реорганізації ДІУ	Будник Сергій Іванович			1965	Повна вища, юридична	38	Державна іпотечна установа, заступник голови правління 33304730 Радник з інформаційної безпеки ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні
3	член комісії з реорганізації ДІУ,	Поліщук Олена Миколаївна			1971	Повна вища, економічна	25	ТОВ "КІЙ АВІА Карго" головний бухгалтер 33304730 Головний бухгалтер ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні
4	член комісії з реорганізації ДІУ	Зайончковська Вікторія Віталіївна			1982	Повна вища, юридична	19	ПрАТ "Укрфінжитло" 44098710 заступник начальника управління претензійно-позовної роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою	14.12.2023 безстроково	Ні

5	член комісії з реорганізації ДІУ	Ковальська Катерина Олександрівна			1984	Повна вища, економіч на	18	ПрАТ "Укрфінжитло" 44098710 Радник голови правління з супроводу проектів групи радіників ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою	14.12.2023 безстроково	Ні
6	член комісії з реорганізації ДІУ	Перегуда Ярослав Володимирович			1975	Повна вища, економіч на	27	Головне управління ДПС у м. Києві 44116011 головний державний ревізор-інспектор відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій РНОКПП не надано фіз.особою	29.09.2021 безстроково	Ні
7	член комісії з реорганізації ДІУ	Стрельников Павло Олегович			1957	Повна вища, юридичн а	34	Фонд державного майна України 00032945 головний спеціаліст відділу супроводження припинення діяльності підприємств Департаменту відновлення платоспроможності та припинення діяльності підприємств РНОКПП не надано фіз.особою	29.09.2021 безстроково	Ні
8	член комісії з реорганізації ДІУ	Шевченко Олена Валеріївна			1981	Повна вища, юридичн а	19	ПрАТ "Укрфінжитло" код 44098710; Державна іпотечна установа код 33304730 посада: начальник відділу нормативно - правової та договірної роботи юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення; 44098710 начальник управління нормативно-правової роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою	29.09.2021 безстроково	Ні

9	член комісії з реорганізації ДІУ	Касека Олександр Володимирович			1973	Повна вища, економічна	Даних фізичною особою не надано	Міністерство економіки України 37508596 головний спеціаліст відділу реорганізації та майнових відносин управління майнових відносин суб'єктів господарювання в сфері управління Міністерства департаменту з управління об'єктами державної власності Мінекономіки РНОКПП не надано фіз.особою	25.04.2024 безстроково	Ні
10	член комісії з реорганізації ДІУ	Тислюк Юрій Петрович			1974	Повна вища	Даних фізичною особою не надано	Головне управління ДПС в м. Києві 44116011 головний державний інспектор відділу перевірок банківських установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного управління ДПС у м. Києві РНОКПП не надано фіз.особою	13.05.2022 безстроково	Ні
11	член комісії з реорганізації ДІУ	Соболев Олександр Аркадійович			1971	Повна вища, економічна	30	Державна іпотечна установа , радник голови правління 33304730 Радник з фінансових питань ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні
12	член комісії з реорганізації ДІУ	Тодосієнко Валерій Михайлович			1965	Повна вища , юридична	34	Державна іпотечна установа 33304730 Директор департаменту правового та адміністративного забезпечення ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні
13	член комісії з реорганізації ДІУ	Фролов Вячеслав Петрович			1960	Повна вища, економічна	45	Державна іпотечна установа 33304730 Директор департаменту активних операцій ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні

3. Структура власності

4. Опис господарської та фінансової діяльності

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

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

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

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

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

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 основної суми (номінальної вартості) та сплати відсотків забезпечується на 99 відсотків суми зобов'язань, а також Договори про погашення заборгованості Установи за виконання гарантійних зобов'язань, які укладені між Установою та Міністерством фінансів України підтверджують можливість виконання зобов'язань. Відповідно до п.13, розділу XVII "Прикінцевих та перехідних положень" Закону України від 29 квітня 2021 року №1434-IX "Про внесення змін до Закону України "Про державний бюджет України на 2021 рік", встановлено, що, як виняток з частин другої та третьої статті 104 Цивільного кодексу України, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, буде здійснено приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Постановою КМ України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Крім того, постановою передбачено, що приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія" є правонаступником майна, прав та обов'язків Державної іпотечної установи. Договори, укладені Державною іпотечною установою, продовжують свою дію на тих самих умовах, на яких вони були укладені, після заміни сторони договору на приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія". Збитки від знецінення кредитів та авансів. Установа переглядає індивідуально значні кредити та аванси на кожен дату складання звіту про фінансовий стан для того, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятися від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві. Забезпечення за судовими процесами Установа виступає в якості позивача/відповідача у численних судових процесах. Забезпечення за судовими процесами є оцінкою керівництвом можливих втрат, що можуть бути понесені в результаті негативних судових рішень. Зміни оцінок можуть суттєво вплинути на фінансову звітність. Бізнес-модель з управління фінансовими активами. Метою бізнес-моделі Установи є утримання фінансових активів для одержання

договірних грошових потоків. Відстрочені податкові активи. Відстрочені податкові активи визнаються щодо податкових збитків в тій мірі, в якій існує значна ймовірність того, що буде отримано оподатковуваний прибуток, на який можуть бути зараховані збитки. Істотні положення облікової політики. Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка.

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

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

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

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

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

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

Установа припиняє визнання фінансового активу тоді і лише тоді, коли: спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або вона передає фінансовий актив і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання. (ii) Фінансові зобов'язання

Установа виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого звіту про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли воно погашається: тобто тоді, коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано, або коли сплив термін його виконання. (4) Зменшення корисності.

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

активами установи внаслідок реалізації кредитного ризику.

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

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

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

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

(6) Прибутки та збитки

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

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

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

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

(i) Установа як орендар. Установа застосовує спрощений метод щодо короткострокової оренди (строк якої менше або дорівнює 12 місяців) та/або оренди, за якою базовий актив має низьку вартість (не більше 30 тис. грн.). В такому випадку актив з права користування та орендне зобов'язання в балансі не визнаються. Орендні платежі визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди. Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту). Ставка відсотка в оренді - це відсоткова ставка довгострокового кредитування, яку заплатила б Установа, щоб запозичити на строк оренди необхідні кошти для отримання активу у вигляді права на користування за подібних економічних умов. Амортизація об'єкту оренди (базового активу) нараховується із застосуванням прямолінійного методу. При оприбуткуванні капітальних інвестицій в орендовані основні засоби строк корисного використання визначається як строк оренди.(ii) Установа як орендодавець. Договори оренди, за якими у Установи залишаються практично всі ризики і вигоди від володіння активом, класифікуються як операційна оренда. Початкові прямі витрати, понесені при укладенні договорів операційної оренди, включаються до балансової вартості орендованого активу і визнаються протягом терміну оренди на тій же основі, що і дохід від оренди. Умовні платежі по оренді визнаються як виручка в тому періоді, в якому вони були отримані.

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

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

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

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

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

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

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

(11) Нематеріальні активи. Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення. Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням. Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Нематеріальні активи з обмеженим строком корисного використання амортизуються протягом строку корисного використання. Період і метод амортизації нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються принаймні щорічно в кінці кожного звітного року. Витрати на амортизацію нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання визнаються у звіті про прибутки та збитки у тій категорії витрат, яка відповідає функції нематеріального активу. Амортизація розраховується з використанням лінійного методу списання вартості нематеріальних активів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання. Строк корисного використання на програмне забезпечення та інші нематеріальні активи складає від 2 до 10 років, відповідно норма амортизації - від 10% до 50% щорічно. Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за переоціненою сумою, яка є його справедливою

вартістю на дату переоцінки, за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності.

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

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

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

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

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

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

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

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

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

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

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

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

Емітент не здійснював досліджень та розробок.

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

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

Установа використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти): іпотечне кредитування; фінансовий лізинг; фінансові кредити на будівництво житла. Фінансовий лізинг. Головним досягненням ДІУ наразі є запровадження з 2019 року нового для України кредитно-фінансового механізму - фінансового лізингу житлової нерухомості. Першим таким "пілотним проектом" стала реалізація, за підтримки Міністерства внутрішніх справ України та Міністерства фінансів України, Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201). Цей Порядок спрямований на поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських Національної поліції України та осіб рядового і начальницького складу Державної служби України з надзвичайних ситуацій, що без сумнівів є ефективним соціальним стимулом державної підтримки виконання ними службових обов'язків. Незважаючи на те, що на фінансовому ринку України такий механізм забезпечення житлом, як фінансовий лізинг до цього не використовувався, Державна іпотечна установа не тільки розробила прогресивну модель забезпечення житлом громадян, які потребують державної підтримки у забезпеченні правоохоронців та рятувальників гідними житловими умовами, а й "з нуля" запровадила та у найкоротший термін, забезпечила понад 2 300 родин (станом на кінець 2024р.) службовців Національної поліції та ДСНС житлом на пільгових умовах фінансового лізингу. У зв'язку з тим, що географія дії програми "Житло у фінансовий лізинг" - це вся територія України, а Установа не має представництв у регіонах, початок її реалізації був пов'язаний з налагодженням комунікацій з численною кількістю органів забезпечення житлом Національної поліції та ДСНС (біля 130 органів системи МВС), деякими технічними складнощами, які оперативно вирішували фахівці ДІУ. Незважаючи на всі перепони і труднощі, колектив ДІУ впорався з цим непростим завданням. Безумовно, без всебічної підтримки з боку Міністерства внутрішніх справ, Міністерства фінансів, Міністерства економіки, Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій це було б неможливим. Важливо одне, що запроваджена ДІУ ця державна програма, умови та механізм придбання та передачі житла у фінансовий лізинг отримали схвальні відгуки українців та суспільства. Таким чином, поєднання зусиль центральних органів виконавчої влади та можливостей державної фінансової установи призводить до позитивного результату щодо забезпечення житлом громадян України за державної підтримки. Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу Державної іпотечної установи, стратегічною метою є поширення її на інші категорії громадян, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови.

Параметри цієї програми наступні:

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

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

- Ставка винагороди: 3,8 % - 17,8% річних (залежить від вартості грошових коштів, задіяних Установою

для фінансування цієї програми). За час реалізації програми середньозважена ставка винагороди склала - 8,8% річних

- Строк договору фінансового лізингу: до 20 років.
- Перший внесок - відсутній

Станом на 31.12.2024 ДІУ придбано та передано поліцейським та рятувальникам у фінансовий лізинг 2 293 квартир на суму 2,5 млрд гривень.

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

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

Рефінансуванню підлягають ті, іпотечні кредити, які надаються банками-партнерами Установи та відповідають вимогам, встановленим постановою Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 р. N 1094, єдиними Стандартами, затвердженими наглядовою радою ДІУ. Рефінансування здійснюється за умови відступлення банками-партнерами на користь Установи іпотечних активів та при наявності зобов'язання банків замінити протягом місяця іпотечний актив на тих самих умовах рефінансування на інший, сума якого не менше вартості іпотечного активу, що замінюється, або повернути Установі кошти рефінансування в межах вартості іпотечного активу, якщо позичальник кредиту достроково його погашає та/або у разі невиконання чи неналежного виконання протягом трьох місяців зобов'язань за кредитним договором, а також погіршення характеристик предмета іпотеки. Рефінансування здійснюється відповідно до заявок банків про отримання коштів рефінансування в межах лімітів сум, визначених за методикою, затвердженою Установою.

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

Рефінансування іпотечних кредиторів для кредитування будівництва житла.

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

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

4. Загальна сума виручки.

За підсумками 2024 року доходи ДІУ склали 215 217 тис. грн., за підсумками 2023 року - 203 576 тис. грн. Збільшення обсягу доходів в 2024 році в порівнянні 2023 роком на майже 6% або на 11 641 тис. грн. відбулося за рахунок доходів від розформування резервів, сформованих Установою під знецінення фінансових активів за активними операціями.

Загалом, протягом 2019-2020 років спостерігається зростання доходів ДІУ, що обумовлене впровадженням програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу". В 2021-2023 роках спостерігається різке зниження доходів, що обумовлено припиненням фінансування програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу", та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", а також повномасштабною військовою агресією росії та змінами економічних умов на свою діяльність.

	2024 р.	2023 р.	2022 р.	2021 р.	2020 р.
ЧИСТИЙ ДОХІД					
Процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу:	162 733	189 343	209 880	227 033	289 777
проценти за кредитами фізичним особам	10 090	19 673	23 825	27 397	185 841
проценти за фінансовим лізингом	152 643	169 670	186 055	199 636	103 936
Процентний дохід від розміщення тимчасово вільних коштів	4 863	11 530	5 024	1 190	12 776
Проценти за державними цінними паперами	-	-	-	-	43 680
Дохід від операцій дисконтування облігацій	-	-	-	-	440 596
Всього	167 596	200 873	214 904	228 223	786 829
ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ					
дохід від передачі нерухомості в фінлізинг	10 198	1 135	-	79 415	1 284 812
штрафи, пені, неустойки; нарахування згідно з судовими рішеннями	1 730	1 102	873	7 436	5 066
дохід від продажу службових автомобілів	-	-	-	-	522
інші доходи від операційної діяльності	-	466	311	869	119 192
Всього	11 928	2 703	1 184	87 720	1 409 592
ІНШІ ДОХОДИ					
Дохід від розформування резерву знецінення активів	35 591	-	-	21 040	40 138
Дохід від дооцінки	102	-	-	-	-
	35 693	-	-	21 040	40 138
ДОХОДИ ВСЬОГО: Всього	215 217	203 576	216 088	336 983	2 236 559

Особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність особа

Фінансовий лізинг житлової нерухомості це новітній фінансовий продукт, що не має аналогів на ринку і виступає єдиною альтернативою іпотечному кредитуванню. На поточний момент, порівнюючи показники NPL за укладеними договорами фінансового лізингу та виданими іпотечними кредитами, слід зазначити, що показник NPL за договорами фінансового лізингу житла (без врахування житла що розташоване на тимчасово окупованих територіях) наближається до значення 10%, в той час, як розмір резервів, що сформовані під непрацюючі іпотечні кредити становить близько 90% від обсягу відповідної заборгованості. (12). Опис технологій, які використовує особа в своїй діяльності. На даний момент у своїй діяльності ДІУ використовує наступні технології: Технології дистанційної роботи (VPN (SSTP Protocol), Remote Desktop Protocol); Електронний цифровий підпис; Мікросервіси, асинхронні фреймворки для розробки високонавантажених систем; Віртуалізація програмного забезпечення;

Пристрої комплексної безпеки FortiGate, що забезпечують неперевершену продуктивність і захист, одночасно спрощуючи мережеву інфраструктуру; Служби каталогів корпорації Microsoft Active Directory. (13). Місце особи на ринку, на якому вона здійснює діяльність. На фінансовому ринку України кредитно-фінансовий механізм - фінансовий лізинг житлової нерухомості до 2018 року не використовувався. Тому реалізація Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах

фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201) є унікальною. (14). Рівень конкуренції в галузі, основні конкуренти особи. Фінансовий лізинг житлової нерухомості - це перший "пілотний проєкт" в Україні, розроблений та реалізований відповідно до Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201). На поточну дату, відповідно до наданої ліцензії, послуги з надання житла на умовах фінансового лізингу мають виключно 2 компанії: ДІУ (біля 2 200 квартир) та ПрАТ "Укрфінжитло" (3 квартири). Відповідно, рівень конкуренції визначається як відсутній. (15). Перспективні плани розвитку особи. Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до Приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення щодо реорганізації Державної іпотечної установи шляхом її приєднання до Приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія".

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

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує такі види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний ризик, ризик репутації, стратегічний, комплаєнс-ризик. Кредитний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником /лізингоодержувачем/ контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору. Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента, позичальника чи лізингоодержувача. Він виникає кожного разу, коли ДІУ надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов договорів. ДІУ створює ефективну систему управління кредитним ризиком, що забезпечує своєчасні та адекватні процедури з виявлення, вимірювання, моніторингу, звітування, контролю і пом'якшення кредитного ризику як на індивідуальній, так і на портфельній основі. Заходи з управління кредитним ризиком включають: встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу; оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати взятих на себе зобов'язань для реалізації стандартів, програм Установи; оцінка фінансового стану фізичних осіб шляхом визначення кредитоспроможності (платоспроможності) при операціях з надання фінансового лізингу та, у разі необхідності (наприклад: іпотечне кредитування Установою фізичних осіб), інших кількісних та якісних показників; встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів; формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів; встановлення обмежень на проведення операцій, що генерують кредитний ризик; встановлення додаткових вимог, до кінцевих позичальників; страхування предмету іпотеки, лізингу; встановлення та перегляд лімітів на операції; встановлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

Ризик ліквідності - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Установи забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки. Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання. Установа для себе виділяє наступні види ризиків ліквідності: ризик неплатоспроможності установи, як ризик не виконати власні зобов'язання; ризик ринкової

ліквідності, як ризик неможливості залучити або надати кошти на ринку за прийнятними умовами; ризик балансової ліквідності, як незбалансованість грошових потоків установи у часі. Заходи з управління ризиком ліквідності включають: GAP-аналіз; складання плану витрат ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого плану; застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря. Ринкові ризики - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок несприятливої зміни курсів іноземних валют, процентних ставок, вартості фінансових інструментів.

Процентний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок. Процентний ризик впливає на економічну вартість капіталу Установи та чистий процентний дохід Установи. За всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки.

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

Ризики репутації - наявні або потенційні ризики для доходу й капіталу, які виникають внаслідок несприятливого сприйняття іміджу установи клієнтами, контрагентами, засновниками або органами нагляду. Заходи з управління ризиком репутації становлять: формування іміджевої політики ДІУ; забезпечення інформаційної відкритості Установи; використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг); проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

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

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

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

Протягом 2024 року система управління ризиками в ДІУ була побудована наступним чином:

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

До процесу управління ризиками залучені органи управління ДІУ/комісія з реорганізації ДІУ. У процесі управління ризиками правління ДІУ/комісія з реорганізації ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам і комісіям. В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами.

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

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

функціонування системи управління ризиками.

Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи.

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

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

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

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи. 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено запис №1000701270048041728 щодо припинення ДІУ як юридичної особи в результаті її реорганізації.

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

В 2024 році витрати Установи на придбання офісного та комп'ютерного обладнання становили 43 тис. грн.

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

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	2 021	4 556	-	-	2 021	4 556
будівлі та споруди	487	243	-	-	487	243
машини та обладнання	999	1 402	-	-	999	1 402
транспортні засоби	529	2 900	-	-	529	2 900
земельні ділянки	-	-	-	-	-	-
інші	6	11	-	-	6	11
2. Невиробничого призначення:	-	-	-	-	-	-
будівлі та споруди	-	-	-	-	-	-
машини та обладнання	-	-	-	-	-	-
транспортні засоби	-	-	-	-	-	-
земельні ділянки	-	-	-	-	-	-
інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	-	-
інші	-	-	-	-	-	-
Усього	2 021	4 556	-	-	2 021	4 556

Станом на 31 грудня 2024 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.

Станом на 31.12.2024 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ГІЛЬДІЯ ОЦІНЮВАЧІВ УКРАЇНИ», (код ЄДРПОУ 37566328), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 383/2024 від 12.08.2024 року.

Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2024 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 «Основні засоби».

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

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

Облік основних засобів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

В результаті переоцінки вартості основних засобів в кількості 490 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, збільшений Капітал у дооцінках на суму 3 343 тис. грн.

В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 4 556 тис. грн.

Всі основні засоби знаходяться за місцем розташування Установи. Державна іпотечна установа не займається виробничою діяльністю, планів з капітального будівництва, розширення та зростання виробничих потужностей не має. Установа здійснює удосконалення основних засобів в межах наявних запланованих видатків за для забезпечення поточної діяльності.

На процес використання основних засобів Установою екологічні питання не мають впливу.

Компанія як орендар

В 2023 році Установа підписала новий договір оренди, який передбачає зміни строків оренди, суму та умови оплати в період воєнного стану. Договір №2-3-5/097 від 01.11.2023 року починав діяти з 01.01.2024 року.

Оскільки в установі триває процес реорганізації шляхом її приєднання до ПрАТ «Укрфінжитло», перебіг та терміни закінчення якого важко спланувати, угоди про оренду офісного приміщення укладаються на не тривалий термін, а саме менше ніж на 12 місяців. Відповідно зобов'язання по оренді обліковуються, як операційні витрати поточного періоду.

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

З 2021 року спостерігається різке зниження доходів, що обумовлено припиненням фінансування програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу", та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", а також повномасштабною військовою агресією росії та змінами економічних умов на свою діяльність. Станом на 31.12.2024 р. триває процес реорганізації.

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

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

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

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

Показник

За період 2023 р.

Фонд оплати праці - всього (тис.грн.)

67 587

Середньооблікова чисельність працівників - всього

93 особи

Показник

Станом на 31.12.2024

Фонд оплати праці - всього (тис. грн.)

60 396

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу

69 осіб

Середня 76

Чисельність позаштатних працівників - 0

На умовах неповного робочого часу - 2

Зовнішні сумісники - 6

Протягом 2024 року фонд оплати праці в порівнянні з 2023 роком зменшився на 7 191 тис. грн.

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

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

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи.

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

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Фінансовий лізинг	Б/Н	10.06.2024	Національний банк України	
Надання коштів та банківських металів у кредит	Б/Н	10.06.2024	Національний банк України	

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	2 021	4 556	0	0	2 021	4 556
будівлі та споруди	487	243	0	0	487	243
машини та обладнання	999	1 402	0	0	999	1 402
транспортні засоби	529	2 900	0	0	529	2 900

земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
Інші	6	11	0	0	6	11
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
Інші	0	0	0	0	0	0
Усього	2 021	4 556	0	0	2 021	4 556
Додаткова інформація	Станом на 31.12.2024 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ "ГІЛЬДІЯ ОЦІНЮВАЧІВ УКРАЇНИ", (код ЄДРПОУ 37566328), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 383/2024 від 12.08.2024 року. В результаті переоцінки вартості основних засобів в кількості 490 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, збільшений Капітал у дооцінках на суму 3 343 тис. грн. В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 4 556 тис. грн.					

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
		0	0	
Зобов'язання за цінними паперами	X	2 996 771	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	2 996 771	X	X
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	437 000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.12.2019	437 310	11	03.12.2029
Облігації підприємств серії "F3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2020	1 219 827	11	07.01.2030
іменні відсоткові облігації серії "E3"	24.12.2019	612 234	11	03.12.2029
Іменні відсоткові облігації серії "D3"	21.11.2018	290 400	10	14.12.2023
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за сертифікатами ФОН (за кожним	X	0	X	X

власним випуском):				
		0	0	
за вексями (всього):	X	0	X	X
		0	0	
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	0	
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	X	
Податкові зобов'язання	X	680	X	X
		0	X	
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
		0	X	
Інші зобов'язання та забезпечення	X	2 370 898	X	X
		0	X	
Усього зобов'язань та забезпечень	X	5 368 349	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

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

Повне найменування або ім'я	Акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
Місцезнаходження	01001, Київська обл., - р-н, м. Київ, вул. Госпітальна, 12-Г

Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ № 286660
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	(044) 426-43-86
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - Інші види грошового посередництва
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я	ПП "Український незалежний центр оцінки"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23885122
Місцезнаходження	01021, Київська обл., м. Київ, Михайла Грушевського, 28/2, оф.43
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№333/21
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Фонд державного майна України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.04.2021
Міжміський код та телефон	098 313 33 31
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.31 - Агентства нерухомості
Вид послуг, які надає особа	У 2023 році надавалися послуги на проведення оцінки майна та майнових прав

Повне найменування або ім'я	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СЕНС БАНК"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
Місцезнаходження	03150, Київська обл., м. Київ, вул. Велика Васильківська, 100
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№61
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національний банк України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.12.2022
Міжміський код та телефон	(044) 490-46-00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - Інші види грошового посередництва
Вид послуг, які надає особа	У 2023 році надавалися послуги комплексного банківського обслуговування

Повне найменування або ім'я	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "Страхова Компанія "УЛЬТРА АЛЬЯНС"
-----------------------------	---

РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33152597
Місцезнаходження	03066, Київська обл., м. Київ, вул. Журавлина, будинок 4, приміщення 222
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АГ№569601, №569599, №5
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.03.2011
Міжміський код та телефон	0 800 217 709
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	65.12 - Послуги зі страхування майна 65.20 - страхування від вогневих ризиків та ризиків стихійних явищ 66.20 - страхування відповідальності перед третіми особами (крім цивільної відповідальності власників наземного транспорту, відповідальності власник
Вид послуг, які надає особа	Послуги зі страхування майна

Повне найменування або ім'я	ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23731031
Місцезнаходження	01011, Київська обл., м. Київ, вул. Гусовського, 11/11 офіс 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№0283
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.02.2001
Міжміський код та телефон	044 2913010
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування
Вид послуг, які надає особа	Аудиторські послуги

Повне найменування або ім'я	ПП "САНАТА"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33457009
Місцезнаходження	03057, Київська обл., м. Київ, вул. Антона Цедика, 12 оф.104
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№1/2023
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Фонд державного майна України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	05.01.2023
Міжміський код та телефон	044 494-33-03

Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.31 - Агентства нерухомості
Вид послуг, які надає особа	У 2024 році надавалися послуги з рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номинальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.12.2013	293/2/2013	НКЦПФР	UA4000178438	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9	один раз на півроку	0	12.12.2018
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія АЗ. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 12 грудня 2018 року облігації серії АЗ були погашені, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 456 500 000,00 грн. 28.12.2018 до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облігацій. Станом на 31.12.2024 року облігації серії АЗ знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA4000178446	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	18.11.2020
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія ВЗ. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 31.12.2024 року облігації серії ВЗ знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	295/2/2013	НКЦПФР	UA4000178453	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	15.12.2020

										півроку		
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія С3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 31.12.2024 року облігації серії С3 знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	296/2/2013	НКЦПФР	UA400017 8461	відсотко ві	100 000	10 000	Електрон ні іменні	1 000 000 000	10	один раз на півроку	38 691 817,14	14.12.202 3
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія D3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. У звітному періоді виплачено процентний дохід в сумі 38 691 817,14 грн. Станом на 31.12.2024 року облігації серії D3 знаходяться в процесі погашення.										
13.12.2019	88/2/2019-Т	НКЦПФР	UA500000 1598	відсотко ві	100 000	12 000	Електрон ні іменні	1 200 000 000	11	один раз на півроку	65 819 1 60	03.12.202 9
Додаткова інформація		Облігації підприємств іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року. Серія Е3. Облігації включено до біржового списку ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива" та АТ "Фондова біржа ПФТС". Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій Державної іпотечної установи (далі - ДІУ, Установа) без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію, відповідно до статті 6 Закону України від 23.11.2018 № 2629-VIII "Про Державний бюджет України на 2019 рік", є фінансування статутної діяльності, що відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи. Залучені кошти, від розміщення облігацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі - 1 200 000 000 гривень), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. У звітному періоді виплачено процентний дохід в сумі 65 819 160,00 грн. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Більш детальну інформацію про облігації серії Е3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiiu-oblihotsii-serii-e3/ , розмір 1805 KB, D5e143d013337ac70baf20d725a11d124d)										
14.01.2020	05/2/2020	НКЦПФР	UA500000 1975	відсотко ві	100 000	13 000	Електрон ні іменні	1 300 000 000	11	один раз на півроку	142 608 180	07.01.203 0
Додаткова інформація		Облігації підприємств іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/286 за зобов'язаннями										

	Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року. Серія F3. Облігації включено до біржового списку ПрАТ "Фондова біржа "Перспектива" та АТ "Фондова біржа ПФТС". Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій Державної іпотечної установи (далі - ДІУ, Установа) без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію, відповідно до статті 6 Закону України від 23.11.2018 № 2629-VIII "Про Державний бюджет України на 2019 рік", є фінансування статутної діяльності, що відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи. Залучені кошти від розміщення облігацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі - 1 300 000 000 гривень), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. У звітному періоді виплачено процентний дохід в сумі 142 608 180 грн. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Більш детальну інформацію про облігації серії F3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ (https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiu-oblihotsii-serii/, розмір 9134 KB, MD5i153d013338ac70be f20d725a11d124d)
--	--

Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску, грн	Вид забезпечення (порука/ застава/ страхування/ гарантія)	Повне найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
27.12.2013	293/2/2013	UA4000178438	10000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	10000000000
Додаткова інформація	Облігації серії "А3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або						

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

	поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	296/2/2013	UA4000178461	1000000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	Облігації серії "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
13.12.2019	88/2/2019	UA5000001598	1200000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1200000000
Додаткова інформація	Облігації серії "E3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 № 961 та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій відсотків та номінальної вартості Облігацій						

	(повернення основної суми боргу) при їх погашенні, передбачених Рішенням про емісію облігацій, яке пройшло державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
14.01.2020	05/2/2020	UA500000 1975	13000000 00	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1300000000
Додаткова інформація	Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі в.о. Міністра фінансів України від 28 грудня 2019 року № 13010-05/286 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 № 1117 та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій відсотків та номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні, передбачених Рішенням про емісію облігацій, яке пройшло державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						

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

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

III. Фінансова інформація

1. Інформація про розмір доходу за видами діяльності особи

Вид діяльності особи із зазначенням найменування та коду за КВЕД	Розмір доходу особи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис.грн	Відсоткове вираження по відношенню від сукупного доходу особи за результатами звітного року
1	2	3
64.91 - Фінансовий лізинг (відсотки по фінансовому лізингу)	152643	91
64.92 - Інші види кредитування (відсотки по іпотечному кредитуванню)	10090	6
64.99 - Надання інших фінансових послуг (відсотки по залишкам на рахунку)	4863	3

2. Річна фінансова звітність

<https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2025/04/Finansovyi-zvit-2024.pdf>

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

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

1	Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	23731031
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	23731031
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	237310326552
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	0283 23.02.2001
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0283
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (аудитори - "1"; суб'єкти аудиторської діяльності - "2"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності - "3"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес - "4")	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес

9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2024 по 31.12.2024
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	02 - із застереженням
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	154 від 28.03.2025
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 28.03.2025 по 30.04.2025
13	Дата аудиторського звіту	30.04.2025
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес, що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	Відсутні

Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:

Вих. № 69-3

від 30.04.2025 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національному банку України

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Керівництву Державної іпотечної установи

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Державної іпотечної установи (далі – Установа), що складається зі Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2024 р., Звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, Звіту про зміни у власному капіталі та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, а також Приміток до фінансової звітності, включаючи суттєву інформацію про облікову політику (далі – фінансова звітність).

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи на 31.12.2024 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) у редакції, затвердженій Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі – ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Станом на звітну дату Установою у Звіті про фінансовий стан за статтею «Кредити» відображена заборгованість АТ «ДЕЛЬТА БАНК» в розмірі 2 013 943 тис. грн., за якою сформований 100% резерв під знецінення. Зазначена заборгованість відображена Установою з урахуванням здійсненого взаємозаліку

зустрічних вимог між АТ «ДЕЛЬТА БАНК» та Установою за залишками грошових коштів, розміщеними Установою в АТ «ДЕЛЬТА БАНК», та випущеними Установою борговими цінними паперами, утримувачем яких є АТ «ДЕЛЬТА БАНК». Водночас на сьогодні тривають судові спори щодо визнання за Установою юридичного права на таке згортання. Інформація щодо зазначеного розкрита в Примітці 3.2 «Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення» до річного фінансового звіту.

Враховуючи невизначеність щодо результатів розгляду судових позовів, ми не змогли визначити вплив зазначеного питання на фінансовий стан Установи станом на 31.12.2024 р., а також на порівняльні показники.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі – МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Установи згідно з прийнятим Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («РМСЕБ») Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи

Міжнародні стандарти незалежності) («Кодекс РМСЕБ») та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов’язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 3.2 до фінансової звітності, в якій описано, що російська федерація продовжує військове вторгнення в Україну та перебіг війни може суттєво вплинути на операційне середовище в країні та діяльність Установи, а остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю.

Крім того, ми звертаємо увагу на Звіт про фінансовий стан на 31.12.2024 р., Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за 2024 рік та Примітку 19, в яких розкрито інформацію про накопичені збитки минулих та поточного років, в результаті чого чисті активи Установи на звітну дату мають від’ємне значення та складають (3 759 739 тис. грн.).

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

Ключові питання аудиту, що охоплюють найбільш значущі ризики суттєвих викривлень, включно з оціненими ризиками суттєвих викривлень внаслідок шахрайства

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Додатково до питань, описаних в розділах «Основа для думки із застереженням» та «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що нижче описані питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Щодо питань, описаних нижче, наш опис того, як відповідні питання розглядалися під час нашого аудиту, наведено в цьому контексті. Ми виконали обов’язки, що описані в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту, в тому числі щодо цих питань. Відповідно, наш аудит включав виконання процедур, розроблених у відповідь на нашу оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності. Результати наших аудиторських процедур, в тому числі процедур, що були виконані під час розгляду зазначених нижче питань, служать основою для висловлення нашої аудиторської думки щодо фінансової звітності, що додається.

Судження та оцінки щодо кредитів та розміру очікуваних кредитних збитків

Ми визначили цю область ключовим питанням аудиту, оскільки оцінка суми резерву під знецінення кредитів була ключовою областю професійних суджень керівництва Установи. Станом на звітну дату кредити складають 97,6% від загальних активів Установи та мають значний вплив на її фінансовий стан, грошові потоки та результати діяльності.

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

Протягом звітного періоду та станом на звітну дату при визначенні розміру необхідних резервів під очікувані кредитні збитків за фінансовими інструментами Установою не використовувалися внутрішні дані про досвід власних кредитних збитків, а керівництвом було прийнято рішення про застосування при розрахунку резервів під знецінення активів коефіцієнти ймовірності дефолту (PD) та коефіцієнтів втрати у разі дефолту (LGD), які були визначені на основі значень відповідних показників, передбачених нормативно-правовими актами Національного банку України, та затверджені у внутрішньому порядку Установи. На думку керівництва Установи, зазначений підхід є найбільш прийнятним з огляду на специфіку діяльності та поточні економічні умови.

Наші аудиторські процедури зокрема включали:

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

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

Судження та оцінки щодо випущених боргових цінних паперів

Ми визначили цю область ключовим питанням аудиту, оскільки на звітну дату випущені боргові цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю, складають 55,8% від загальних зобов'язань Установи та мають суттєвий вплив на її фінансовий стан, грошові потоки та результати діяльності.

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

Інформація щодо випущених боргових цінних паперів розкрита в Примітках 17, 19 до річної фінансової звітності. Інформація щодо суттєвих облікових оцінок наведена у Примітці 3.3 до річної фінансової звітності.

Пояснювальний параграф – Основа обліку

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

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

Водночас, як зазначається у Примітці 3.2, у 2021 році прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія». При цьому ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» є правонаступником майна, прав та обов'язків Державної іпотечної установи. Договори, укладені Державною іпотечною установою, продовжують свою дію на тих самих умовах, на яких вони були укладені, після заміни сторони договору на ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

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

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається зі Звіту про діяльність Державної іпотечної установи станом на 31.12.2024 р., що включає Звіт про корпоративне управління за 2024 рік (але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї), які ми отримали до дати цього звіту аудитора, та Річної інформації емітента цінних паперів за 2024 рік, яку ми очікуємо отримати після цієї дати.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Ми дійшли висновку, що суми або інші показники, зазначені у Звіті про діяльність Державної іпотечної установи, на які впливає питання, описане в параграфі «Основа для думки із застереженням», можуть бути суттєво викривленими через ті самі причини.

Фінансова інформація у Звіті про діяльність Державної іпотечної установи узгоджується з фінансовою звітністю за звітний період та з іншою інформацією, отриманою нами під час аудиту.

Після ознайомлення з Річною інформацією емітента цінних паперів за 2024 рік, якщо ми дійдемо висновку, що в ній існує суттєве викривлення, ми повідомимо про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ і ЗУ № 996-XIV та таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність

діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Установу чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

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

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

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

Додатково до вимог Міжнародних стандартів аудиту у звіті незалежного аудитора ми надаємо також інформацію відповідно до ч. 4 ст. 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII (далі – ЗУ № 2258-VIII), відповідно до «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР)» від 22.07.2021 р. № 555, відповідно до пп. 1-4 та пп. 5-9 част. 3 ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23.02.2006 р. № 3480-IV (далі – ЗУ № 3480-IV) та п. 43, 45 Рішення НКЦПФР «Про затвердження Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами» від 06.06.2023 р. № 608 (далі – Рішення № 608):

Призначення аудитора та загальна тривалість продовження повноважень

ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН» було призначено для виконання цього завдання з обов'язкового аудиту рішенням Комісії з реорганізації ДІУ від 28 березня 2025 р. Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 2 роки.

Щодо узгодження звіту незалежного аудитора з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що думка аудитора, наведена в цьому звіті аудитора, узгоджується з Додатковим звітом, наданим Комісії з реорганізації та Тендерному комітету Установи, на який покладено функції аудиторського комітету Установи, який ми випустили 30 квітня 2025 р. відповідно до вимог ст. 35 ЗУ № 2258-VIII.

Надання неаудиторських послуг

Ми підтверджуємо, що ми не надавали послуг, заборонених МСА чи п. 4 ст. 6 ЗУ № 2258-VIII, та що ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма були незалежними по відношенню до Установи при проведенні аудиту. ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН», крім послуг з обов'язкового аудиту, надавало Установі послуги з виконання завдання з надання впевненості щодо відповідності річних звітних даних Установи за 2024 рік Правилам складання та подання звітності учасниками ринку небанківських фінансових послуг до Національного банку України, затвердженим Постановою Правління Національного банку України від 25.11.2021 р. № 123. Відповідний Звіт незалежного практикуючого фахівця випущено 30 квітня 2025 р.

Звітування щодо Вимог НКЦПФР:

- Повне найменування Установи, інформацію про кінцеву контролюючу сторону та структуру власності наведено у Примітці 1 до фінансової звітності.
- Установа не є контролером або учасником небанківської фінансової групи.
- Установа є підприємством, що становить суспільний інтерес відповідно до ЗУ № 996-XIV.
- Установа не має дочірніх підприємств.
- Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого рішенням НКЦПФР від 01.10.2015 р. № 1597, пруденційні показники, встановлені НКЦПФР для відповідного виду діяльності для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, не поширюються на Установу.
- Ми перевірили інформацію у Звіті про корпоративне управління, зазначену у пп. 1-4 ч. 3 ст. 127 ЗУ №

3480-IV, пп. 5 п. 43 Рішення № 608.

- На нашу думку, Звіт про корпоративне управління за 2024 рік містить всю інформацію, яка вимагається пп. 5-9 част. 3 ст. 127 ЗУ № 3480-IV, пп. 7 п. 43 Рішення № 608.
- На дату складання цього Звіту незалежного аудитора Установою не створено Ревізійну комісію і, відповідно, не було проведено перевірку фінансово-господарської діяльності Установи.
- Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН» (код ЄДРПОУ 23731031, веб-сторінка: hlb.com.ua) проводило аудит фінансової звітності Установи на підставі Договору про надання аудиторських послуг № 154 від 28.03.2025 р. Аудит був проведений у період з 28.03.2025 р. до 30.04.2025 р.

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

Ключовий партнер з аудиту

Олександр ВОЯТ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН»

ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ БІ ЮКРЕЙН» під № 0283 включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» та «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».

01011, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11, офіс 3.

«30» квітня 2025 р.

4. Твердження щодо річної інформації

Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, річну фінансову звітність станом на 31.12.2024 року підготовлено відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", вона містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан та збитки емітента.

Юридичні особи, які перебувають під контролем Державної іпотечної установи, відсутні.

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

Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи в повній мірі 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.

Відповідно до Закону України від 29 квітня 2021 р. №1434-IX "Про внесення змін до Закону України "Про Державний бюджет України на 2021 рік" здійснюється приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", у зв'язку з чим зазначене товариство стає правонаступником прав і обов'язків Державної іпотечної установи.

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)

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

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

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

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

3. Інформація про розвиток та вірогідні перспективи подальшого розвитку особи

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

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 з реорганізації ДІУ, до неї переходять повноваження щодо управління справами Установи. Наказом Міністерства економіки України від 14.12.2023 р. № 19445 головою комісії з реорганізації ДІУ призначено Вербицького Дмитра Віталійовича. Наказом Міністерства економіки України від 16.10.2024 р. №24363 внесено зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ. 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ДІУ внесений запис №1000701270048041728 щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації. Згідно ч. 1 ст. 104 ЦК України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників. Відповідно до п. 13 Розділу XVII Закону України «Про акціонерні товариства» у зв'язку з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" зазначене акціонерне товариство є правонаступником прав та обов'язків Державної іпотечної установи.

02.12.2021 року Кабінетом Міністрів України прийнято рішення (постанова №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») про передачу цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи (код згідно з ЄДРПОУ 33304730) із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки України. Актом приймання-передачі від 03.02.2022 року було передано цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи, який затверджено комісією, утвореною відповідно до наказу Мінекономіки 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».

В 2024 році Установа продовжила реалізацію програми по забезпеченню ДІУ працівників МВС, ДСНС житлом на умовах фінансового лізингу відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 №1201 "Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу" із змінами та доповненнями, яка була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме - більше 2 тисяч сімей отримали житло. На сьогодні метою бізнес-моделі Установи є отримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків. Так, станом на 31.12.2024 року Установою придбано та передано працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій у фінансовий лізинг 2 292 квартир на суму 2,5 млрд гривень.

Попри всі труднощі сьогодення, Установа продовжує надавати послуги відповідно статуту, стежить за станом розвитку поточної ситуації в Україні, що зумовлена збройний конфліктом, і наскільки можливо, вживає заходів для мінімізації будь-яких негативних наслідків на свою поточну діяльність.

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

Протягом 2024 року Установа не укладала деривативних контрактів та не вчиняла правочини щодо деривативних цінних паперів

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

Установа для виконання своїх цілей ідентифікує такі види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний ризик, ризик репутації, стратегічний, комплаєнс-ризик.

Кредитний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником /лізингоодержувачем/ контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору. Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента, позичальника чи лізингоодержувача. Він виникає кожного разу, коли ДІУ надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов договорів. ДІУ створює ефективну систему управління кредитним ризиком, що забезпечує своєчасні та адекватні процедури з виявлення, вимірювання, моніторингу, звітування, контролю і пом'якшення кредитного ризику як на індивідуальній, так і на портфельній основі. Заходи з управління кредитним ризиком включають: встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу; оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати взятих на себе зобов'язань для реалізації стандартів, програм Установи; оцінка фінансового стану фізичних осіб шляхом визначення кредитоспроможності (платоспроможності) при операціях з надання фінансового лізингу та, у разі необхідності (наприклад: іпотечне кредитування Установою фізичних осіб), інших кількісних та якісних показників; встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів; формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів; встановлення обмежень на проведення операцій, що генерують кредитний ризик; встановлення додаткових вимог, до кінцевих позичальників; страхування предмету іпотеки, лізингу; встановлення та перегляд лімітів на операції; встановлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

Ризик ліквідності - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Установи забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки. Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання. Установа для себе виділяє наступні види ризиків ліквідності: ризик неплатоспроможності установи, як ризик не виконати власні зобов'язання; ризик ринкової ліквідності, як ризик неможливості залучити або надати кошти на ринку за прийнятними умовами; ризик балансової ліквідності, як незбалансованість грошових потоків установи у часі. Заходи з управління ризиком ліквідності включають: GAP-аналіз; складання плану витрат ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого плану; застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

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

Процентний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок. Процентний ризик впливає на економічну вартість капіталу Установи та чистий процентний дохід Установи. За всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки.

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

Ризики репутації - наявні або потенційні ризики для доходу й капіталу, які виникають внаслідок несприятливого сприйняття іміджу установи клієнтами, контрагентами, засновниками або органами нагляду. Заходи з управління ризиком репутації становлять: формування іміджевої політики ДІУ; забезпечення інформаційної відкритості Установи; використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг); проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

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

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

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

Протягом 2024 року система управління ризиками в ДІУ була побудована наступним чином: В ДІУ забезпечено розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.

До процесу управління ризиками залучені органи управління ДІУ/комісія з реорганізації ДІУ. У процесі управління ризиками правління ДІУ/комісія з реорганізації ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам і комісіям. В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами.

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

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

Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

Зокрема інформація про схильність особи до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності тощо

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення комісії до неї перейшли

повноваження щодо управління справами Установи.

Наразі у діяльності Установи наявний реалізований ризик ліквідності та високий рівень кредитного ризику, які є наслідком неповернення коштів, розміщених на рахунках, та фінансових кредитів, що надавались Установою банкам-партнерам, у зв'язку запровадження процедури ліквідації цих банків. Крім того, у зв'язку триваючим воєнним станом наявний високий кредитний ризик: втрата/пошкодження нерухомого майна (житла), яке придбано ДІУ за операціями фінансового лізингу та отримано в якості забезпечення іпотечних кредитів, через агресію російської федерації; недоотримання / втрата частини надходжень у заплановані строки за іпотечними договорами та договорами фінансового лізингу через погіршення фінансового стану позичальників або лізингоодержувачів, через агресію російської федерації.

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

1	2
Кількість засідань ради у звітному періоді:	15
з них очних:	15
з них заочних:	0
Опис ключових рішень ради:	У звітному періоді проведено 15 засідань комісії з реорганізації Державної іпотечної установи за допомогою технічних засобів зв'язку, а саме, у форматі відеоконференції "Zoom Meeting" відповідно до пункту 4 наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 "Про реорганізацію Державної іпотечної установи" (із змінами). Протягом 2024 року комісією з реорганізації Державної іпотечної установи прийнято 91 рішення, зокрема: - щодо укладання мирової угоди з Головним управлінням Національної гвардії України щодо безоплатної передачі Державною іпотечною установою квартир; - щодо внесення змін до договорів про компенсацію частини лізингових платежів та надання повноважень на внесення змін в діючі договори при наданні фінансового лізингу співробітникам МВС; - про задоволення заяв лізингоодержувачів щодо надання житла у фінансовий лізинг; - про делегування повноважень комітетам Державної іпотечної установи щодо прийняття рішень; - про продовження позовної роботи по стягненню компенсаційних платежів, передбачених статтею 625 ЦК України по кредитах позичальників; - щодо затвердження внутрішніх нормативних документів, які регулюють діяльність Державної іпотечної установи, у тому числі змін до них; - щодо затвердження Переліків пов'язаних із Державною іпотечною установою осіб; - про затвердження сум резерву під очікувані кредитні збитки активів; - про внесення змін до Колективного договору між Адміністрацією Державної іпотечної установи і первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи на 2017 - 2021 роки; - про затвердження результатів проведення річної інвентаризації за 2023 рік; - про розгляд та прийняття до відома Звітів щодо заходів, проведених у зв'язку із реорганізацією Державної іпотечної установи (зокрема, протягом 1-го кварталу, 1-го півріччя та 9-ти місяців 2024 року);

	- про прийняття до відома результатів державного фінансового аудиту діяльності Державної іпотечної установи за період з 01.01.2020 по 31.12.2023; - про затвердження плану заходів по виконанню рекомендацій, наданих за результатами державного фінансового аудиту діяльності Державної іпотечної установи за період з 01.01.2020 по 31.12.2023; - про затвердження річних фінансових звітів Державної іпотечної установи разом із звітами про діяльність Державної іпотечної установи за 2021 та 2022 роки; - про затвердження плану роботи служби внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи на 2024 рік; - про прийняття до відома результатів аудиторських перевірок; - про затвердження рекомендацій по результатам аудиторських перевірок; - щодо призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2023 рік; - про прийняття до відома звіту незалежного аудитора щодо аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи станом на кінець дня 31 грудня 2023 року; - про затвердження річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2023 рік та Звіту про діяльність Державної іпотечної установи за 2023 рік; - про погодження відчуження службового автомобіля Державної іпотечної установи; - про погодження укладення договору про внесення змін та доповнень до договору оренди; - про недоцільність оскарження в апеляційному порядку рішення Подільського районного суду міста Києва від 20.12.2023 по справі №758/18228/21 та про недоцільність касаційного оскарження постанови Запорізького апеляційного суду від 28.11.2023 по справі №337/4651/18 про стягнення заборгованості; - про недоцільність подання апеляційної скарги на рішення Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 14.10.2024 по справі № 484/4178/24 та апеляційної скарги на рішення Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 02.10.2024 по справі №484/2913/24; - про обрання заступника голови комісії з реорганізації Державної іпотечної установи; - про погодження призначення головного бухгалтера Державної іпотечної установи; - про погашення у 2024 році поточних та майбутніх зобов'язань Державної іпотечної установи; - про добровільне виконання судового рішення щодо сплати грошових коштів Фонду гарантування вкладів фізичних осіб по справі №910/20302/21; - про погашення (виплату) банкам-кредиторам прострочених зобов'язань Державної іпотечної установи за відсотковими доходами за облігаціями внутрішніх державних позик; - про встановлення рівня відсоткових ставок за облігаціями внутрішніх державних позик Державної іпотечної установи на відповідний період; - про опрацювання та актуалізацію Плану заходів після врегулювання питань щодо внесення змін до законодавчих та/або нормативно-правових актів, а також після опрацювання з кредиторами питань щодо погашення простроченої заборгованості Державної іпотечної установи; - про реструктуризацію заборгованості Державної іпотечної установи перед
--	--

	Фондом гарантування вкладів фізичних осіб; - про затвердження проєкту договору про погашення заборгованості Державної іпотечної установи за рішенням Господарського суду м. Києва від 02.02.2023 у справі №910/20302/21; - щодо приведення у відповідність предмету застави - майнових прав Державної іпотечної установи на грошові кошти за договорами фінансового лізингу, до Договору застави майнових прав від 04.03.2021 року №13110-05/77, укладеного між Державною іпотечною установою та Міністерством фінансів України; - про погодження Кошторису витрат, пов'язаних з роботою комісії з реорганізації Державної іпотечної установи на 2025 рік.
--	---

2. Корпоративні та інші договори

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

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

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

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

3	Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів	Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі - Стандарти) Державної іпотечної установи (далі - Установа) є багатоскладовим документом, який включає в себе взаємопов'язані правила, положення і форми документів. Стандарти Установи: встановлюють уніфіковані та прозорі вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують надійні та прозорі процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів, запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи. Стандарти Установи визначають умови та правила здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів, включаючи і надання рефінансування первинним кредиторам для формування портфелю іпотечних кредитів за Стандартами Установи та передачею прав вимоги за ними Установі.	https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/nadannia-Dezhavnoi-ipotechnoiu-ustanovi-koshtiv.pdf
4	Антикорупційна програма ДІУ	Цією Антикорупційною програмою (далі - Програма) Державна іпотечна установа (далі - Установа/ДІУ), усвідомлюючи відповідальність за утвердження цінностей верховенства права та доброчесності, прагнучі забезпечувати свій сталий розвиток, дбаючи про власну ділову репутацію, для заохочення використання добросовісної комерційної	https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/02/Antykoruptsiina-prohama-2024.pdf

		практики, а також в інтересах, зокрема, але не виключно, своїх засновників, уповноваженого органу управління, працівників, ділових партнерів, клієнтів проголошує, що її засновники(учасники), уповноважений орган управління, органи управління, посадові особи та працівники у своїй діяльності, а також у правовідносинах із діловими партнерами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, іншими юридичними та фізичними особами керуються принципом нульової толерантності до корупції у будь-яких її формах та проявах і вживають (вживатимуть) всіх заходів щодо запобігання, виявлення та протидії корупції, передбачених законодавством, та цією Програмою. Установа заявляє про свою принципову позицію та засуджує корупцію як незаконний та неетичний спосіб ведення діяльності.	
--	--	---	--

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

2. Особлива інформація

№ з/п	Вид особливої інформації	Дата розкриття інформації	URL-адреси, за якими розміщена інформація, яка розкривалася протягом звітнього року
1	2	3	4
1	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента	18.01.2024	https://ipoteka.gov.ua/vidomosti-pro-zminu-posadovykh-os-ib-emitenta-4/
2	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента	31.01.2024	https://ipoteka.gov.ua/vidomosti-pro-zminu-posadovykh-os-ib-emitenta/
3	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента	17.04.2024	https://ipoteka.gov.ua/vidomosti-pro-zminu-posadovykh-os-ib-emitenta/
4	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента	26.04.2024	https://ipoteka.gov.ua/vidomosti-pro-zminu-posadovykh-os-ib-emitenta-3-2/
5	Відомості про зміну складу посадових осіб	16.05.2024	https://ipoteka.gov.ua/vidomosti-pro-zminu-posadovykh-os-ib-emitenta-3/

	емітента		
6	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента	21.10.2024	https://ipoteka.gov.ua/vidomosti-pro-zminu-posadovykh-os-ib-emitenta-2/
7	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента	08.11.2024	https://ipoteka.gov.ua/vidomosti-pro-zminu-posadovykh-os-ib_08_11/

		Дата	КОДИ
		за ЄДРПОУ	01.01.2025
Підприємство	Державна іпотечна установа	за ЄДРПОУ	33304730
Територія	Київська обл.	за КАТОТТГ	UA8000000000 0624772
Організаційно-правова форма господарювання	Державна організація (установа, заклад)	за КОПФГ	425
Вид економічної діяльності	Інші види кредитування	за КВЕД	64.92

Середня кількість працівників: 69

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

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2024 р.
Форма №1

Код за ДКУД			1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	43	7
первісна вартість	1001	1 456	1 456
накопичена амортизація	1002	(1 413)	(1 449)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	2 021	4 556
первісна вартість	1011	7 253	12 715
знос	1012	(5 232)	(8 159)
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
первісна вартість	1016	0	0
знос	1017	(0)	(0)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	1 702 423	1 557 824
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0

Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом І	1095	1 704 487	1 562 387
ІІ. Оборотні активи			
Запаси	1100	6 198	6 484
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестрахування	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	0	0
з бюджетом	1135	7 652	7 656
у тому числі з податку на прибуток	1136	2 521	2 522
з нарахованих доходів	1140	13 641	12 290
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	761	593
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	71 004	17 844
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	71 004	17 844
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом ІІ	1195	99 256	44 867
ІІІ. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	1 356	1 356
Баланс	1300	1 805 099	1 608 610

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
І. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 355 660	2 355 660
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	1 391	4 734
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	11 918	11 918
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-5 697 947	-6 080 443

Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-3 380 586	-3 759 739
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	120	680
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 246 831	2 269 371
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	2 246 951	2 270 051
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	793 400	727 400
товари, роботи, послуги	1615	0	0
розрахунками з бюджетом	1620	0	0
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
одержаними авансами	1635	5 439	4 943
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	8 231	7 301
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	2 131 664	2 358 654
Усього за розділом III	1695	2 938 734	3 098 298
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	1 805 099	1 608 610

Керівник

Д.В. Вербицький

Головний бухгалтер

О.М. Поліщук

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
03.01.2025
33304730

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за 2024 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД

1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	167 596	200 873
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий:			
прибуток	2090	167 596	200 873
збиток	2095	(0)	(0)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	47 519	2 703
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	(70 541)	(80 461)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(225 448)	(56 213)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	0	66 902
збиток	2195	(80 874)	(0)

Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	0
Інші доходи	2240	102	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(298 293)	(326 579)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(3 416)	(35 084)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(382 481)	(294 761)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(382 481)	(294 761)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	3 343	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	3 343	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	3 343	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	379 138	-294 761

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	915	1 205
Витрати на оплату праці	2505	51 153	57 216
Відрахування на соціальні заходи	2510	9 243	10 371
Амортизація	2515	1 412	1 415
Інші операційні витрати	2520	233 266	66 467
Разом	2550	295 989	136 674

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
--------------	-----------	-------------------	---

1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник

Д.В.Вербицький

Головний бухгалтер

О.М.Поліщук

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2025
33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2024 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	167 821	189 676
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	613	500
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	1	2
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	195 716	196 277
Інші надходження	3095	1 026	39
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(11 429)	(11 326)
Праці	3105	(41 575)	(47 205)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(10 016)	(11 112)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(12 580)	(13 513)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(0)	(0)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(39 554)	(2 408)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	250 023	300 930
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			

фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(0)	(0)
необоротних активів	3260	(43)	(7)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-43	-7
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(237 677)	(247 989)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(66 000)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-303 677	-247 989
Чистий рух коштів за звітний період	3400	-53 697	52 934
Залишок коштів на початок року	3405	71 721	18 787
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	18 024	71 721

Керівник

Д.В.Вербицький

Головний бухгалтер

О.М.Поліщук

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2025

33304730

Звіт про власний капітал

За 2024 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2 355 660	1 391	0	11 918	-5 697 947	0	-51 608	-3 380 586
Коригування:	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	2 355 660	1 391	0	11 918	-5 697 962	0	-51 608	-3 380 601
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	-382 481	0	0	-382 481
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	3 343	0	0	0	0	0	3 343
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	3 343	0	0	0	0	0	3 343
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									

Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	3 343	0	0	-382 481	0	0	-379 138
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	4 734	0	11 918	-6 080 443	0	-51 608	-3 759 739

Керівник

Д.В. Вербицький

Головний бухгалтер

О.М. Поліщук

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

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік,
що закінчився 31 грудня 2024 року

ЗМІСТ

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН.....	3
ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД	4
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ	5
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ	6
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	7
1. Інформація про Установу	7
2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність	9
3. Облікова політика	11
3.1. Основа складання фінансової звітності	11
3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення	12
3.3. Істотні положення облікової політики	15
3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень	26
3.5. Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності	28
4. Процентні та аналогічні доходи	30
5. Процентні та аналогічні витрати	30
6. Чисте збільшення (-)/зменшення (+) резервів під знецінення активів	30
7. Інші доходи	31
8. Витрати на персонал	32
9. Інші витрати	32
10. Податок на прибуток	33
11. Грошові кошти та їх еквіваленти	33
12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	34
13. Кредити	34
14. Інші активи	36
15. Нематеріальні активи	37
16. Основні засоби	39
17. Випущені боргові цінні папери	40

18.	Інші зобов'язання	42
19.	Випущений капітал та фонди	43
20.	Справедлива вартість	45
21.	Додаткова інформація про рух грошових коштів	47
22.	Аналіз строків погашення активів і зобов'язань	47
23.	Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди	49
23.1.	Судові позови	49
23.2	Оренда	50
24.	Розкриття інформації про пов'язані сторони	50
25.	Введення	52
25.1.	Кредитний ризик	53
25.2.	Ризик ліквідності	54
25.3.	Ринкові ризики	56
25.4.	Процентний ризик	56
25.5.	Операційні ризики	57
26.	Події після звітної дати	59

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 31 грудня 2024 року

Примітки	31.12.2024	31.12.2023
АКТИВИ		
Грошові кошти та їх еквіваленти 11	17 844	71 004
Кредити 13	1 569 903	1 702 423
Інші активи 14	16 300	29 608
Нематеріальні активи 15	7	43
Основні засоби 16	4556	2 021
Всього активи	1 608 610	1 805 099
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ		
Випущені боргові цінні папери 18	2 996 771	3 040 231
Інші зобов'язання 19	2 370 898	2 145 334
Відстрочені податкові зобов'язання 10	680	120
Всього зобов'язання	5 368 349	5 185 685
Статутний капітал 20	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках 20	4 734	1 391

Інші фонди	20	11 918	11 918
Вилучений капітал	20	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	20	(6 080 443)	(5 697 947)
Всього капітал		(3 759 739)	(3 380 586)
Всього зобов'язання та капітал		1 608 610	1 805 099

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 25 лютого 2025 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛІЩУК

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД за 2024 рік

Примітки				2024	2023
Процентні та аналогічні доходи	4			167 596	200 873
Процентні та аналогічні витрати	5			(298 293)	(326 579)
Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів	6			(631)	(51008)
Інші доходи		7		12030	2703
Витрати на персонал	8			(60 396)	(67587)
Амортизація нематеріальних активів		15		(35)	(35)
Амортизація основних засобів	16			(1 374)	(1372)
Амортизація активу з права користування		17		-	-
Інші витрати			9	(201 378)	(51756)
Прибуток до оподаткування				(382 481)	(294 761)
Доходи (витрати) з податку на прибуток		10	-		
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК				(382 481)	(294 761)
Дооцінка (уцінка) необоротних активів				3 343	-
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК				(379 138)	(294 761)

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 25 лютого 2025 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛІЩУК

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
за 2024 рік

Примітки

	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Вилучений капітал	Непокритий збиток	Разом
1 січня 2023 року	2 355 660	1 944	11 918	(51 608)	(5 403 672)	(3 085 758)
Зареєстрований статутний капітал	-	-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік	-	-	-	-	(294 761)	(294 761)
Інший сукупний дохід	-	-	-	-	-	-
Сукупний дохід за звітний рік	-	-	-	-	(294 761)	(294 761)
Інші зміни в капіталі	-	(553)	-	-	486	(67)
31 грудня 2023 року	2 355 660	1 391	11 918	(51 608)	(5 697 947)	(3 380 586)
Виправлення помилок					(15)	(15)
Скоригований залишок на початок року	2 355 660	1 391	11 918	(51 608)	(5 697 962)	(3 380 601)
Зареєстрований статутний капітал	-	-	-	-	-	-
Прибуток за звітний рік	-	-	-	-	(382 481)	(382 481)
Інший сукупний дохід	-	3343	-	-	-	3343
Сукупний дохід за звітний рік	-	3343	-	-	(382 481)	(379 138)
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	-	-	-	-	-	-
31 грудня 2024 року	2 355 660	4 734	11 918	(51 608)	(6 080 443)	(3 759 739)

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 25 лютого 2025 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
за 2024 рік

	Примітки	2024	2023
Операційна діяльність			
Погашення кредитів		195 716	196 277
Проценти отримані		167 821	189 676
Інші надходження	22	1 640	541
Платежі постачальникам		(11 429)	(11 326)
Платежі працівникам		(41 575)	(47 205)
Відрахування ЄСВ		(10 016)	(11 112)
Податки, збори		(12 580)	(13 513)
Інші платежі	22	(39 554)	(2 408)
Сплачений податок на додану вартість		-	-
Сплачений податок на прибуток		-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності		250 023	300 930
Інвестиційна діяльність			
Надходження від погашення державних цінних паперів		-	-
Витрачання на придбання державних цінних паперів		-	-
Надходження від продажу необоротних активів		-	-
Витрачання на придбання необоротних активів		(43)	(7)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		(43)	(7)
Фінансова діяльність			
Випуск власних боргових цінних паперів		-	-
Проценти сплачені		(237 677)	(247 989)

Інші платежі	(66 000)	
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	(303 677)	(247 989)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	(53 697)	52 934
Залишок коштів на початок року 11	71 721	18 787
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ 11	18 024	71 721

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 25 лютого 2025 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛІЩУК

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту - Установа) за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 25 лютого 2025 року.

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

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

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

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

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

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 року № 1054 "Деякі питання Державної іпотечної установи" цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України (далі - Мінфін).

Наказом Міністерства економіки України від 11.01.2022 №83-22 "Про утворення комісії з питань передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи до сфери управління Міністерства економіки України" була створена комісія та 03.02.2022 року був підписаний акт приймання-передачі об'єкту (цілісного майнового комплексу ДІУ), що передається із сфери управління Міністерства фінансів України до сфери управління Міністерства економіки України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" (код згідно з ЄДРПОУ 44098710) прийняте рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія".

Постановою встановлено:

- о що за договорами, укладеними Державною іпотечною установою, здійснюється перехід прав та обов'язків до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" в обсязі та на умовах, що існуватимуть на момент підписання передавального акту;

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

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

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

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

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

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

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

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

Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи. Головою комісії з реорганізації у 2021 році ДІУ призначено Притулу Єгора Михайловича. Наказом Міністерства економіки України від 14.12.2023 р. №19445 внесено зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ та призначено головою комісії з реорганізації ДІУ Вербицького Дмитра Віталійовича.

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

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

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

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

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

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

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

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

Відповідно до рішення Нацкомфінпослуг від 16.09.2014 року № 2666 Установі надано Ліцензію на діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, строк дії якої - з 09.10.2014 року по 09.10.2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 року №163 була переоформлена ліцензія на діяльність з надання фінансових послуг (надання коштів в позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту). Початок дії ліцензії - 09.10.2014 року. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.09.2017 року №3856 Установі видано ліцензію на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме - на надання послуг фінансового лізингу. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

10 червня 2024 року Національним Банком України були переоформлені діючі ліцензії Державної іпотечної установи, відповідно до вимог Закону України "Про фінансові послуги та фінансові компанії".

Статутом Установи передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- о придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- " надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотечними та іншими активами;
- " випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- " надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- " фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- " здійснення функцій замовника будівництва житла;
- " розробка і впровадження стандартів, норм і процедур іпотечного кредитування та лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку.

Середня кількість працівників Установи станом на 31.12.2024 року: 76 (станом на 31.12.2023 - 93).

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

Попри війну, економіка України впродовж усього 2024 року трималася на сталому рівні, завдяки високій адаптивності бізнесу та населення до умов війни та м'якій фіскальній політиці, що підтримувалася масштабним міжнародним фінансуванням. За підсумками 2024 року Міністерство економіки оцінило зростання реального валового внутрішнього продукту (ВВП) України у 3,6%.

У 2025-2026 роках зростання економіки припвидшиться до 4-6% на рік завдяки зниженню безпекових ризиків, що є основним припущенням прогнозу НБУ, поліпшенню споживчих та інвестиційних настроїв, упровадженню євроінтеграційних реформ. У післявоєнний час м'яка фіскальна політика й надалі підтримуватиме економіку, водночас дефіцит бюджету суттєво скоротиться завдяки зміцненню внутрішньої ресурсної бази.

Міжнародна фінансова підтримка України зберігатиметься, хоча й у менших обсягах. Це дасть змогу утримувати міжнародні резерви на високому рівні та забезпечувати курсову стійкість. Завдяки зовнішній підтримці та послідовній політиці НБУ міжнародні резерви України за 2024 рік зросли на 8% і становили 43,8 млрд доларів США. Міжнародна допомога залишатиметься основним джерелом припливу капіталу в країну й надалі. За оцінками Нацбанку, міжнародні партнери нададуть Україні в 2025 році приблизно \$38 млрд пільгових кредитів і грантів, а наступного 2026 року - не менше ніж \$31 млрд. Це дасть змогу утримувати міжнародні резерви на високому рівні та забезпечувати курсову стійкість.

Ураховуючи необхідність підтримання курсової стійкості та помірної інфляції у 2024 році з подальшим її приведенням до цільового діапазону 5% + 1 в. п. упродовж 2024 року, НБУ зменшив облікову ставку з 15 % станом на початок року до 13,5% станом на 31.12.2024 року.

Ключовим ризиком для інфляційної динаміки та економічного розвитку залишається перебіг повномасштабної війни.

Російська агресія зумовлює ризики подальшого зниження економічного потенціалу, зокрема через втрати людей, територій і виробництв. Швидкість повернення економіки до нормальних умов функціонування залежатиме від характеру й тривалості бойових дій.

Основні ризики, спричинені російською агресією, залишаються незмінними:

- виникнення додаткових бюджетних потреб, передусім для підтримання обороноздатності;
- можливе додаткове підвищення податків, що, залежно від параметрів, може посилювати ціновий тиск;
- подальше пошкодження інфраструктури, передусім енергетичної, що обмежуватиме економічну активність і тиснутиме на ціни з боку пропозиції;
- поглиблення негативних міграційних тенденцій та подальше розширення дефіциту робочої сили на внутрішньому ринку праці.

Зберігаються також ризики зниження ритмічності міжнародної допомоги та менш сприятливих, ніж очікується зараз, зовнішньоекономічних тенденцій, зокрема через більшу геополітичну поляризацію країн і відповідну фрагментацію світової торгівлі.

Однак можуть реалізовуватися й позитивні сценарії, пов'язані передусім із посиленням фінансової підтримки партнерів (зокрема за рахунок

використання основної суми арештованих російських активів для компенсації втрат України) та зусиль міжнародної спільноти із забезпечення справедливого й тривалого миру для України. Крім того, можливим є подальше пришвидшення євроінтеграційних процесів та відбудови інфраструктури, у тому числі енергетичної.

Ризики подальшого затягування та ескалації війни зберігаються, водночас реакція ринків свідчить про посилення оптимізму учасників стосовно завершення бойових дій. Міжнародна підтримка розширюється завдяки використанню прибутків від арештованих російських активів, зростає роль Європи у фінансовій допомозі Україні. Україна рухається на шляху до євроінтеграції. Економіки країн-партнерів помірно зростають, що підтримуватиме попит на товари українського експорту, цінові умови для української зовнішньої торгівлі поліпшуються. Проте посилюються ризики фрагментації світової торгівлі.

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

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність в Україні. Протягом 2024 року Установа продовжила реалізацію програми по забезпеченню ДІУ працівників МВС житлом на умовах фінансового лізингу відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 №1201 "Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу" із змінами та доповненнями, яка була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме - більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Установою з метою реалізації даної програми було придбано 2292 квартир на суму 2 460 млн. грн.

Станом на 31.12.2024 року на обліку в Установі перебувають 2218 квартир, що передані у фінансовий лізинг на загальну вартість 2 396 млн. грн. Середньозважена ставка по портфелю переданого у фінансовий лізинг житла склала 8,8 % річних. За період дії програми, по передачі квартир у фінансовий лізинг, станом на 31.12.2024 року повністю виконані зобов'язання за 69 договорами фінансового лізингу на загальну вартість 60,2 млн. грн.

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

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

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

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

Відповідно до норм міжнародних стандартів фінансової звітності на всі суми, які установа не повернула з неплатоспроможних банків був сформований резерв під знецінення (зменшення корисності) активів, що призвело до формування від'ємне значення власного капіталу установи.

ДІУ використовує в своїй діяльності наступні основні операції:

- о рефінансування іпотечних кредитів;

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

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

3. Облікова політика

3.1. Основа складання фінансової звітності

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

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

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

Фінансова звітність за 2024 рік складена на основі відповідних бухгалтерських регістрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

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

Заява про відповідність

Фінансова звітність Установи станом на 31.12.2024 року складена у відповідності до МСФЗ в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з тлумачень Міжнародної фінансової звітності, та повною мірою відповідає усім вимогам МСФЗ та Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" N 996-XIV від 16 липня 1999 року щодо складання фінансової звітності.

Подання фінансової звітності

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

Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Фінансова звітність за 2024 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 ДПУ, Державна іпотечна установа не має.

Фінансова звітність за 2024 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 99 відсотків від суми боргових зобов'язань, а також Договори про погашення заборгованості Установи за виконання гарантійних зобов'язань, які укладені між Установою та Міністерством фінансів України підтверджують можливість виконання зобов'язань.

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Крім того, постановою передбачено, що приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія" є правонаступником майна, прав та обов'язків Державної іпотечної установи. Договори, укладені Державною іпотечною установою, продовжують свою дію на тих самих умовах, на яких вони були укладені, після заміни сторони договору на приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія".

Вплив війни російської федерації проти України

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

Перспективи української економіки у 2025 та 2026 роках є дуже невизначеними й залежатимуть від багатьох чинників, зокрема від припинення бойових дій та початку відновлювальних робіт. За оцінками Світового банку, лише фізична відбудова промисловості, інфраструктури, шкіл та житлових кварталів може сягнути більше 500 мільярдів доларів США. Аналогічні оцінки надають Європейський Союз та ООН.

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

Таким чином, на сьогодні існує суттєва невизначеність, пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військових дій на території України, що триває, на припущення, що лежать в основі оцінок керівництва, яка може поставити під сумнів здатність Установи продовжувати свою діяльність на

безперервній основі, і, отже, вона не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

Ця фінансова звітність не містить коригувань, які могли б бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності щойно будуть ідентифіковані та зможуть бути оцінені.

Зменшення корисності та принцип формування резервів під очікувані кредитні збитки

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

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

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

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

Припущення щодо результатів розгляду судових справ

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

Установа докладає максимальних зусиль для задоволення позовів Установи за справами про стягнення заборгованості з банків, визнаних неплатоспроможними, а також з юридичних осіб за кредитами, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними.

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

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

В 2024 році за рішенням суду Державна іпотечна установа сплатила заборгованість за купонним доходом по облігаціям серії "А3", "В3", "С3" в сумі

48 911 тис. грн. перед ПАТ "Дельта банк".

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

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

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

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

З огляду на проведену у судовому порядку роботу щодо задоволення позовів Установи, юридичні ризики щодо існування ймовірності втрати закріпленого права на договірні потоки за фінансовими активами та на згортання фінансового активу та фінансового зобов'язання за судженням управлінського персоналу є низькими.

Бізнес-модель з управління фінансовими активами

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

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

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

Відстрочені податкові активи

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

3.3. Істотні положення облікової політики

(1) Перерахунок сум в іноземній валюті

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

Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за офіційним курсом Національного

банку України, що діє на дату складання звіту про фінансовий стан. Всі різниці, що виникають у зв'язку з неторговою діяльністю, обліковуються за статтею "Інші доходи" у звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

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

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років основні офіційні обмінні курси, встановлені Національним банком України, що використовувалися для переоцінки в гривню залишків рахунків в іноземній валюті, були наступними:

	2024	2023
Долар США	42,0390	37,9824
Євро	43,9266	42,2079

(2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

(i) Первісне визнання

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

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

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

(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів

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

(iii) Класифікація фінансових активів

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

" бізнес-моделі з управління фінансовими активами; та

" установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Класифікація фінансових зобов'язань

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

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

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

" договорів фінансової гарантії;

" зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.

(v) Перекласифікація

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

(i) Фінансові активи

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

" спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або

" вона передає фінансовий актив і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання.

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

" балансовою вартістю (визначеною на дату припинення визнання) та

" одержаною компенсацією (включаючи всі одержані нові активи мінус усі прийняті нові зобов'язання)

визнається в прибутку чи збитку.

(ii) Фінансові зобов'язання

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

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

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

(4) Зменшення корисності фінансових активів

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

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

Критерії збільшення кредитного ризику, стадії кредитного ризику:

- у разі прострочення договірних платежів менше ніж на 30 днів, вважається що кредитний ризик не зазнав суттєвого зростання з моменту первісного визнання;
- у разі прострочення договірних платежів від 31 до 90 днів, вважається що відбулося значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання;
- у разі прострочення договірних платежів більше ніж 91 день, вважається що кредитний ризик зріс суттєво з моменту первісного визнання, 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) (частка втрат у разі дефолту, що залежить від виду застави та рівня покриття боргу заставою), які були визначені на основі значень відповідних показників, передбачених нормативно-правовими актами Національного банку України, та затверджені у внутрішньому порядку Установи.

Індивідуальна та групова оцінка

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

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

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

(5) Метод ефективного відсотка

Метод ефективної ставки відсотка - метод обчислення амортизованої собівартості фінансового активу або фінансового зобов'язання (або групи

фінансових активів чи фінансових зобов'язань) та розподілу доходів у вигляді процентів чи витрат на виплату процентів протягом відповідного періоду часу.

Ефективна ставка відсотка - ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів або надходжень упродовж очікуваного терміну дії фінансового активу чи фінансового зобов'язання до валової балансової вартості фінансового активу або до амортизованої собівартості фінансового зобов'язання. Установа 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 визначається за методом ефективного відсотка. Розрахунок здійснюється шляхом застосування ефективної ставки відсотка до валової балансової вартості фінансового активу за винятком:

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

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

(6) Прибутки та збитки

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

- " він є частиною відносин хеджування;

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

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

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

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

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

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

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

іншому сукупному доході;

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

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

(7) Взаємозалік фінансових інструментів

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

(8) Оренда

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

(i) Установа як орендар

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

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

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

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

На дату початку оренди Установа оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи ставку відсотка в оренді. Для подальшої оцінки активу з права користування застосовується модель обліку за первісною вартістю (собівартістю) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення

корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання. Якщо актив списаний до нуля, подальше зменшення в результаті переоцінки зобов'язання відображається в прибутках і збитках. Балансова вартість активу у формі права користування коригується на суму переоцінки зобов'язання по оренді, крім випадків, коли ця балансова вартість вже була знижена до нуля або вказана зміна зобов'язання по оренді пов'язана із змінним орендним платежем, який не залежить від того чи іншого індексу або ставки. Актив з права користування амортизується з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з правом користування або кінець строку оренди (з урахуванням можливих пролонгацій). Змінні орендні платежі, які залежать від ставки/індексу (наприклад, інфляція, процентні ставки, ринкові ціни) включаються в зобов'язання по оренді. Орендні платежі не включають витрати на обслуговування, податки, що сплачуються або компенсуються орендодавцю, страхування.

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

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

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

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

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

(ii) Установа як орендодавець

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

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

(9) Облік запасів

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

Для цілей бухгалтерського обліку Установа включає до запасів:

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

Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування або однорідна група (вид). Придбані (отримані) запаси зараховуються на баланс Установи за первісною вартістю. Первісною вартістю запасів, що придбані за плату, є їх собівартість. Оцінка запасів при їх вибутті здійснюється Установою за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу) з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними особами протягом строку їх фактичного використання.

Особливості обліку операцій з квартирами.

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

(10) Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються на дату балансу за вирахуванням резерву на зменшення корисності активу.

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

(11) Основні засоби

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

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

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

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

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

В 2024 році 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 2024 році не визнавалось.

(12) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

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

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

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

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

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

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за первісною вартістю за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності. В 2024 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 2024 році не визнавалось.

(13) Знецінення нефінансових активів

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати

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

На кожен звітний день 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.

Інвентаризаційною комісією Установи встановлено, що на балансі ДПУ обліковується 1 (одна) квартира на загальну суму 1 103 729,00 грн, що утримується для продажу/передачі у фінансовий лізинг, яка знаходиться на тимчасово окупованій території в м. Маріуполь та до якої немає безпечного доступу, у зв'язку із військовими діями. Відповідно до МСБО 36 "Зменшення корисності активів" та виходячи із зовнішніх ознак знецінення, вимог обліку міжнародних стандартів в бухгалтерському обліку, у 2023 році було відображено знецінення квартири. Відповідно до вимог "Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань", затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014р. №879, станом на 01 число місяця, наступного за місяцем усунення перешкоди доступу до активів, буде проведено інвентаризацію таких активів з наступним відображенням в обліку результатів інвентаризації та буде визначено чи є свідчення знецінення або відновлення корисності активів. За наявності свідчень про відновлення корисності активів, буде відображено в бухгалтерському обліку справедливую вартість активів, шляхом сторнування збитку від зменшення корисності або шляхом відображення доходу від такого відновлення.

(14) Резерви

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

(15) Оподаткування

(i) Поточні податки

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

Податкові активи та зобов'язання за поточними податками за поточні і попередні періоди оцінюються як очікувана сума, що має бути відшкодована податковими органами або сплачена податковим органам. Податкові ставки та податкове законодавство, що застосовуються для розрахунку цієї

суми, - це ставки і закони, прийняті або фактично прийняті на дату складання звіту про фінансовий стан.

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

(ii) Відстрочені податки

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

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

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

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

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

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

(16) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

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

(17) Звітність за сегментами

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

(18) Умовні зобов'язання і активи

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

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

3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень

Для складання фінансової звітності за звітний період застосовувалися всі МСФЗ, чинні станом на початок звітного періоду та зміни до МСФЗ, що оприлюднені державною мовою на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує та реалізує державну політику у сфері бухгалтерського обліку (Міністерство фінансів України).

При формуванні річної фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами нормативно-правових актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ.

Починаючи з 01 січня 2024 року набрали чинності такі зміни до МСФЗ:

- зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - "Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні";
- зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами";
- зміни до МСФЗ 16 "Оренда" - "Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди";
- зміни до МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів" та МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" - "Угоди про фінансування постачальника".

МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - "Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні"

Суть змін.

Уточнено, що зобов'язання класифікується як непоточне, якщо суб'єкт господарювання має право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців - це право має існувати на дату закінчення звітного періоду. Право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду, незалежно від того, чи суб'єкт господарювання планує скористатися цим правом. Якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання суб'єктом господарювання певних умов, то таке право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо суб'єкт господарювання виконав ці умови на дату закінчення звітного періоду. Необхідно виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше. На класифікацію зобов'язання не впливає ймовірність того, що суб'єкт господарювання використає своє право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду.

МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами"

Суть змін.

Передбачають, що, суб'єкт господарювання може класифікувати зобов'язання, що виникають за кредитною угодою, як непоточні, якщо право суб'єкта господарювання відстрочити погашення цих зобов'язань обумовлене виконанням суб'єктом господарювання спеціальних умов протягом

дванадцяти місяців після завершення звітного періоду. Зокрема, в примітках необхідно буде розкрити інформацію, що дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти ризик того, що зобов'язання можуть стати такими, що підлягають поверненню протягом 12 місяців після завершення звітного періоду: а) інформацію про спеціальні умови (включно з характером спеціальних умов і тим, коли від суб'єкта господарювання вимагається їх виконувати) та балансову вартість пов'язаних зобов'язань; б) факти та обставини, якщо такі існують, які вказують на те, що суб'єктові господарювання може бути складно виконувати спеціальні умови: наприклад, про те, що суб'єкт господарювання протягом звітного періоду чи після його завершення вчинив дії, спрямовані на уникнення чи обмеження наслідків потенційного порушення.

МСФЗ 16 "Оренда"

Суть змін.

Пояснюють, як суб'єкт господарювання відображає в обліку продаж і зворотну оренду після дати операції. Операція продажу з подальшою орендою - це операція, за якою суб'єкт господарювання продає актив і орендує той самий актив у нового власника на певний період часу. Внесені зміни доповнюють вимоги МСФЗ 16 щодо продажу та зворотної оренди, тим самим підтримуючи послідовне застосування цього стандарту. А саме, змінами уточнено, що орендар-продавець не визнає ніякої суми прибутку або збитку, що стосується права користування, збереженого за орендарем-продавцем. Разом з тим, це не позбавляє орендаря-продавця права визнавати у прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов'язаний з частковим або повним припиненням такої оренди.

МСФЗ 7 "Звіт про рух грошових коштів" та МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" - "Угоди фінансування постачальників"

Суть змін.

Передбачено вимоги до розкриття інформації про свої угоди фінансування постачальників, яка надає користувачам фінансової звітності можливість оцінювати вплив таких угод на зобов'язання та рух грошових коштів суб'єкта господарювання та його експозицію щодо ризику ліквідності. Ключові зміни до МСФЗ 7 та МСБО 7 включають вимоги до розкриття:

умов угод про фінансування;

балансової вартості фінансових зобов'язань, що є частиною угод про фінансування постачальників та статті, в яких відображені ці зобов'язання;

балансової вартості фінансових зобов'язань, за якими постачальники вже отримали оплату від постачальників фінансових послуг;

діапазону строків оплати як за фінансовими зобов'язаннями, які є частиною цих угод.

Згідно з змінами, суб'єкти господарювання мають розкривати тип та вплив негрошових змін балансової вартості фінансових зобов'язань, які є частиною угоди про фінансування постачальників.

Починаючи з 01 січня 2025 року є обов'язковими до застосування зміни до МСБО 21 "Вплив змін валютних курсів" - "Неможливість обміну", раннє застосування яких дозволено.

Суть змін.

Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності. Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання. Для досягнення цієї мети суб'єкт господарювання розкриває інформацію про: а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою; б) використаний(і)

спот-курс(и); в) процес оцінки; г) ризики, на які наражається суб'єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.

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

Починаючи з 01 січня 2026 року набирають чинності зміни:

МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" та МСФЗ 9 "Фінансові інструменти": "Зміни до класифікації та оцінки фінансових інструментів".

Суть змін.

Унесені зміни стосуються вимог щодо здійснення розрахунків за фінансовими зобов'язаннями за допомогою системи електронних платежів та оцінки договірних характеристик грошових потоків фінансових активів, у тому числі тих, що пов'язані з екологічними, соціальними та управлінськими аспектами (ESG). Крім того, змінено вимоги до розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти власного капіталу, що призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, додано вимоги до розкриття інформації для фінансових інструментів з умовними характеристиками, які не стосуються безпосередньо основних кредитних ризиків і втрат.

"Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку за МСФЗ" ? том 11, які набирають чинності для річних періодів, що починаються з 01 січня 2026 року. Раннє застосування дозволено.

Зміни є незначними, проте суб'єктам господарювання необхідно розглянути ступінь впливу, щоб переконатися, чи призводять вони до зміни в обліковій політиці. Ці зміни вносяться до: МСФЗ 1 "Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності". Зокрема внесено зміни до МСФЗ 1 для забезпечення їх відповідності вимогам МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" (далі - МСФЗ 9), додано перехресні посилання для підвищення зрозумілості МСФЗ 1.

Відповідно до внесених змін суб'єкти господарювання не повинні відображати у своєму першому звіті про фінансовий стан за МСФЗ будь-яких відносин хеджування, які не відповідають критеріям обліку хеджування за МСФЗ 9;

МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації".

Зміни стосуються розкриття інформації, пов'язаної з визнанням різниць між ціною операції та справедливою вартістю на дату первісного визнання.

Зміни внесені для узгодження формулювання положень Керівництва щодо впровадження МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" з відповідними положеннями МСФЗ 7 та поняттями МСФЗ 9 і МСФЗ 13;

МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".

Зміни стосуються припинення орендарем зобов'язань з оренди відповідно до вимог МСФЗ 9. Також з деяких положень МСФЗ 7 виключено термін "ціна операції" для усунення невідповідностей між МСФЗ 7 та МСФЗ 9, МСФЗ 15;

МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність".

Зміни внесені з метою усунення невідповідності між параграфами МСФЗ 10, щоб уточнити, що відносини, які описані в параграфі Б74, є лише одним із прикладів обставини, за якої потрібно застосовувати судження, щоб визначити, чи діє сторона як фактичний агент чи ні;

МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів".

Зміна полягає в оновленні термінології МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів" щодо грошових потоків, пов'язаних з інвестиціями в дочірні, асоційовані та спільні підприємства.

Нові стандарти, що набирають чинності з 01 січня 2027 року

МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності".

Новий стандарт бухгалтерського обліку МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності" (далі - МСФЗ 18) замінює МСБО 1 "Подання фінансової звітності".

МСФЗ 18 встановлює вимоги до подання та розкриття інформації у фінансовій звітності загального призначення (фінансовій звітності) з метою забезпечення надання доречної інформації, яка достовірно відображає активи, зобов'язання, власний капітал, доходи та витрати суб'єкта господарювання. Упровадження МСФЗ 18 не вплине на чистий прибуток суб'єкта господарювання, а лише змінить спосіб подання результатів у звіті про сукупний дохід і в примітках до фінансової звітності.

МСФЗ 18 стандартизує формати подання фінансових результатів, усуваючи розбіжності, які раніше ускладнювали порівняльний аналіз фінансових результатів між різними компаніями, та вводить термін "операційний прибуток" як важливий показник для оцінки операційних результатів. Стандарт вимагає від компаній чітко розподілити доходи та витрати за такими категоріями, як операційна, інвестиційна та фінансова, з урахуванням наявності особливих видів основної діяльності. Новий стандарт визначає та вимагає від суб'єктів господарювання розкривати показники ефективності, визначені керівництвом (управлінські показники ефективності), за якими має бути розкрита інформація про їх узгодження / звірку з найбільш прямо порівнюваними проміжними підсумками фінансових результатів, подання яких вимагається МСФЗ 18, і в складі фінансової звітності будуть підлягати обов'язковому аудиту.

Стандарт також установлює вдосконалені вимоги стосовно агрегування та дезагрегування інформації в основних фінансових звітах та/або примітках. МСФЗ 18 спрямований на підвищення якості поліпшення якості звітності суб'єктів господарювання, підвищення рівня довіри з боку інвесторів та інших користувачів, узгодженості інформації для здійснення аналізу та порівняння. Суб'єктам господарювання необхідно розпочати вивчення та підготовку до звітування за новим стандартом, насамперед із визначення оцінки впливу, перегляду облікової політики, агрегації даних, адаптації систем і процесів для підготовки фінансової звітності.

МСФЗ 19 "Дочірні підприємства, що не є підзвітними громадськості: розкриття інформації". Дозволяється дострокове застосування.

МСФЗ 19 дає змогу спростити процеси звітування для дочірніх компаній, що перебувають у сфері застосування МСФЗ 19, зменшуючи витрати та зберігаючи корисність фінансової звітності для її користувачів.

МСФЗ 19 дає змогу дочірнім компаніям складати лише один комплект звітності для задоволення потреб як материнської компанії, так і потреб власних користувачів фінансової звітності, зменшує вимоги до розкриття інформації дочірніх компаній.

Дочірня компанія має право застосовувати МСФЗ 19, якщо:

- о дочірня компанія не є публічно підзвітною / підзвітною громадськості (тобто її боргові зобов'язання чи інструменти власного капіталу не перебувають в обігу на публічному ринку або в процесі випуску для обігу на публічному ринку) та не є фінансовою установою; і
- о проміжна або кінцева материнська компанія складає консолідовану фінансову звітність, яка доступна для публічного використання та відповідає вимогам МСФЗ.

У зв'язку із введенням МСФЗ 19 вносяться зміни до інших стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ.

Товариство при підготовці річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2024 року, не застосовувало достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.

Керівництво Державної іпотечної установи наразі здійснює оцінку впливу поправок та нових стандартів на річну фінансову звітність Товариства у майбутніх періодах.

4. Процентні та аналогічні доходи	2024	2023
Проценти за кредитами фізичним особам	10 090	19 673
Проценти за фінансовим лізингом	152 643	169 670
Проценти за залишками на поточних рахунках	4 863	11 530
	167 596	200 873
5. Процентні та аналогічні витрати	2024	2023
Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(275 753)	(350 427)
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	-	-
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	(22 540)	23 848
	(298 293)	(326 579)
6. Чисте збільшення (-)/зменшення (+) резервів під знецінення активів	2024	2023
Кредити фізичним особам	(22 398)	66 165
Кредити банкам	50 041	(18 115)
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	(26 327)	(96 157)
Поточні рахунки в національній валюті	(537)	(529)
Інша дебіторська заборгованість	(148)	(2 372)
	631	(51 008)
7. Інші доходи	2024	2023
Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг	10 198	1135
Дохід від переоцінки	102	-
Штрафи та пені	1 730	1102
Інші	-	466
	12030	2 703

Протягом 2024 року Установа обслуговувала договори фінансового лізингу, згідно Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і

начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 із змінами та доповненнями.

Станом на 31.12.2024 року на обліку в Установі перебувають 2218 квартир, що передані у фінансовий лізинг загальною вартістю об'єктів лізингу 2 396 644 тис. грн.

Залишок заборгованості за 2218 договорами фінансового лізингу та компенсації частини лізингових платежів (далі- договори фінансового лізингу) станом на 31.12.2024 складає 1 688 295 тис. грн., у тому числі:

- за договорами фінансового лізингу 1180 лізингоодержувачів - працівників Національної поліції України залишок заборгованості складає 925 883 тис. грн.;

- за договорами фінансового лізингу 924 лізингоодержувачів - працівників Державної служби України з надзвичайних ситуацій залишок заборгованості складає 682 208 тис. грн.;

- за договорами фінансового лізингу 5 лізингоодержувачів - працівників Міністерства внутрішніх справ України залишок заборгованості складає 4 681 тис. грн.;

- за договорами фінансового лізингу 109 лізингоодержувачів - працівників, які не отримують компенсацію постанові 1201 залишок заборгованості складає 75 523 тис. грн.

За період дії програми, по передачі квартир у фінансовий лізинг, станом на 31.12.2024 року повністю виконані зобов'язання за 69 договорами фінансового лізингу на загальну вартість 60 181 тис. грн.

Через повномасштабну агресію російської федерації та неодноразові звернення лізингоодержувачів були розроблені тимчасові процедури, які дали змогу ДІУ призупиняти договори фінансового лізингу та договори компенсації частини лізингових платежів. Процес призупинення вищезазначених договорів відбувався при умові, якщо населений пункт визначався як окупований чи такий, де ведуться бойові дії згідно додатку до наказу Міністерства національної єдності України (колишня назва - Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України) від 22.12.2022р. №309 "Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією".

Станом на сьогодні було розроблено 2 тимчасові процедури, а саме:

- Тимчасова процедура взаємодії Державної іпотечної установи з Національною поліцією України щодо житла, переданого у фінансовий лізинг та яке знаходиться на тимчасово окупованих територіях чи районах проведення бойових дій - було призупинено 93 договори фінансового лізингу та договори компенсації частини лізингових платежів;

- Тимчасова процедура взаємодії з лізингоодержувачами, предмети лізингу яких знаходяться на тимчасово окупованих територіях чи районах проведення бойових дій - було призупинено 6 договорів фінансового лізингу.

8. Витрати на персонал

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

	2024	2023
Оплата праці персоналу	(46 653)	(52 824)
Резерв відпусток	(4 500)	(4 651)

Відрахування ЄСВ	(9 243)	(10 112)
	(60 396)	(67 587)

9. Інші витрати

	2024	2023
Собівартість придбаного майна (квартир, житло)		
для передачі у фінансовий лізинг	(6 553)	(1 100)
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(99)	(158)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(4 359)	(5 548)
Аудиторські послуги	(500)	(1 810)
Відрахування профспілковій організації	(417)	(2 051)
Судовий збір, держмити	(2 067)	(1 715)
Плата за надання державних гарантій	(249)	(348)
Матеріальні витрати	(645)	(1 015)
Послуги депозитарію	(304)	(306)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(349)	(259)
Витрати на відрядження	(15)	(38)
Послуги зв'язку	(127)	(282)
Послуги банку	(27)	(23)
Нотаріальні послуги	(77)	(67)
Страхування державного майна	(631)	(385)
Послуги з оцінки майна	(192)	(249)
Витрати на охорону та охорону праці	(142)	(159)
Відшкодування витрат по оренді приміщення	(839)	(823)
Штрафи, пені згідно судових рішень	(180 004)	(90)
Втрати від зменшення корисності активів	(3 167)	(35084)
Інші	(615)	(246)
	(201 378)	(51 756)

10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року:

	2024	2023
Поточний податок на прибуток	-	-

Відстрочений податок, пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць

560	-
-	-

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 2024 та 2023 роках:

	2024	2023
Бухгалтерський прибуток (збиток) до оподаткування	(382 481)	(294 761)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні - 18% (2021 - 18%)	-	-
Витрати, що не зменшують податкову базу	181 830	3 675
Прибуток до оподаткування в податковому обліку	(200 651)	(291 086)
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні - 18% (2021 - 18%)		-
Витрати (вигоди), що не зменшують податкову базу	-	-
Доходи (витрати) з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки	-	-
Ставка податку на прибуток в 2024 - 18% (2023 - 18%).		

Відстрочений податок

Відстрочений податок, включений в звіт про власний капітал, звіт про прибутки та збитки, та зміни представлені наступним чином:

	2024			2023		
	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про власний капітал	Звіт про прибутки та збитки	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про власний капітал	Звіт про прибутки та збитки
Основні засоби	(680)	-	-	(120)	-	-
Нематеріальні активи	-	-	-	-	-	-
	(680)	-	-	(120)	-	-

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31.12.2024	31.12.2023
Поточні рахунки в національній валюті	18 024	71 721
Депозитні рахунки в національній валюті		
Резерв під знецінення	(180)	(717)
	17 844	71 004
Аналіз зміни резервів під знецінення грошових коштів та їх еквівалентів		
		<i>Усього</i>
1 січня 2023 року		(188)
Витрати за рік		(529)
Списання		-
Використання/сторнування		-
31 грудня 2023 року		(717)
Витрати за рік		-
Списання		-
Використання/сторнування		537
31 грудня 2024 року		(180)

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

	31.12.2024	31.12.2023
Прибуток (збиток) за звітний період	(382 481)	(294 761)
Інший дохід (дооцінка необоротних активів)	3 343	-
Сукупний дохід	(379 138)	(294 761)
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 80% у 2023 р., норматив відрахувань 80% у 2022 р.)	-	-
Сплачено до бюджету частину чистого прибутку	-	-
Переплата до бюджету частину чистого прибутку,		

що буде врахована в наступних періодах 5 112 5 112

13. Кредити

	31.12.2024	31.12.2023
Кредити фізичних осіб	480 654	370 720
Кредити банків	2 472 770	2 422 729
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	1 688 295	1 829 101
	4 641 719	4 622 550
Резерв під знецінення	(3 071 816)	(2 920 127)
	1 569 903	1 702 423

До складу кредитів банків станом на 31.12.2024 року входять:

о розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 420 571 тис. грн. (31 грудня 2023 року - 2 371 660 тис. грн.);

о розрахунки за набутими правами вимоги за кредитами, які Установа набула після укладення договорів відступлення права вимоги з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 52 199 тис. грн. (31 грудня 2022 року - 51 069 тис. грн.).

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

Резерв під знецінення за кредитами

	<i>Кредити фізичних осіб</i>	<i>Кредити банків</i>	<i>Фінансови й лізинг</i>	<i>Усього</i>
1 січня 2023 року	(374 006)	(2 404 614)	(78 924)	(2 857 544)
Витрати за рік	-	(18 115)	(91 425)	(109 540)
Списання	-	-	-	-
Використання/сторнування	46 957	-	-	46 957
31 грудня 2023 року	(327 049)	(2 422 729)	(170 349)	(2 920 127)
Витрати за рік	(138 131)	(50 041)	(14 359)	(202 531)
Списання				
Використання/сторнування	22 397		28 445	50 842

31 грудня 2024 року	(442 783)	(2 472 770)	(156 263)	(3 071 816)
----------------------------	------------------	--------------------	------------------	--------------------

Аналіз кредитної якості кредитів

2023	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 31 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 91 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	45 877	2059	1617	321 167	370 720
- кредити банкам				2 422 729	2 422 729
- фінансовий лізинг	1 684 752	2 658	2 072	139 619	1 829 101
2024	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 31 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 91 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	36 387	3 729	592	439 946	480 654
- кредити банкам				2 472 770	2 472 770
- фінансовий лізинг	1 549 279	6 719	1 087	131 210	1 688 295

14. Інші активи

	31.12.2024	31.12.2023
Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу	6 044	5 740
Податок на прибуток	2 522	2 522
Розрахунки за іншими податками	22	18
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	0	0
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	5 112	5 112
Розрахунки за нарахованими доходами	234	157 535

Інша дебіторська заборгованість	2626	9 461
Резерв під знецінення	(260)	(150 780)
	16 300	29 608

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

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

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

На балансі ДПУ станом на 31.12.2024 року обліковується 6 квартир на загальну суму 6 044 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

При проведенні річної інвентаризації в 2023 році інвентаризаційною комісією Установи встановлено, що на балансі ДПУ обліковується 1 (одна) квартира на загальну суму 1 104 тис. грн, що утримується для продажу, передачі у фінансовий лізинг, яка знаходиться на тимчасово окупованій території в м. Маріуполь та до якої немає безпечного доступу, у зв'язку із військовими діями. Відповідно до рішення комісії з реорганізації ДПУ було проведено знецінення квартири в зв'язку з наявністю ознак зовнішнього знецінення.

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", рішенням правління ДПУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року) Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

Станом на 31.12.2024 року на балансі ДПУ обліковується 115 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 42 382 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 42 382 тис. грн. За 2024 рік було безоплатно передано Головному управлінню Національної гвардії 3 квартири на суму 615,6 тис. грн.

Станом на 31.12.2023 року на балансі ДПУ обліковується 118 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 42 997 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 42 997 тис. грн. За 2023 рік було безоплатно передано в комунальну

власність 1 квартиру на суму 261 тис. грн.

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

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

Відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг житла (квартир) для інших громадян України з 01.01.2020 року - 15,3%, з 01.04.2020 року - 17,8%.

Протягом 2024 року ставки не змінювались.

Середньозважена ставка за договорами фінансового лізингу на 31.12.2024 року складає 8,8 % річних.

Станом на 31.12.2024 року на балансі обліковується заставне майно, як актив, такий що утримується для продажу в сумі 1 356 тис. грн. Установа здійснює заходи щодо реалізації даного майна відповідно до вимог законодавства.

15. Нематеріальні активи

Первісна вартість

Залишок на 1 січня 2023 року	1 423
надходження	426
вибуття	(393)
Залишок на 31 грудня 2023 року	1 456
надходження	-
вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2024 року	1456
Накопичена амортизація	
Залишок на 1 січня 2023 року	(1 223)
амортизаційні відрахування	(35)
коригування збільшення (-)/зменшення (+)	(155)

Залишок на 31 грудня 2023 року	(1 413)
амортизаційні відрахування	(36)
коригування збільшення (-)/зменшення (+)	-
Залишок на 31 грудня 2024 року	(1 449)
Чиста балансова вартість	
Залишок на 01 січня 2023 року	200
Залишок на 31 грудня 2023 року	43
Залишок на 31 грудня 2024 року	7

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

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

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

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

Облік нематеріальних активів здійснювався відповідно моделі переоцінки.

В результаті прийняття оцінки вартості нематеріальних активів в кількості 94 одиниць, складеної незалежним оцінювачем, було здійснено дооцінку на суму 393 тис. грн., яку було відображено у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), а саме у Звіті про прибутки та збитки за 2019 рік.

При проведенні аудиту річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2021 та 2022 роки аудиторською компанією ТОВ "АФ "АКТИВ-АУДИТ" було зазначено, що облік нематеріальних активів за справедливою вартістю можливий лише за наявності активного ринку. МСБО 38 "Нематеріальні активи" зазначає, що існування активного ринку для нематеріального активу є непоширеним явищем. Наприклад, у деяких юрисдикціях може існувати активний ринок для ліцензій на таксі, ліцензій на риболовлю або для квот на виробництво, що вільно обертаються. Проте активний ринок не може існувати для брендів, заголовків, видавничих прав на музику та фільми, патентів чи торгових марок, оскільки кожен такий актив є унікальним. Крім того, незважаючи на те, що нематеріальні активи купуються та продаються, контракти укладаються між індивідуальними покупцями та продавцями, а операції відбуваються порівняно рідко. З цих причин ціна, сплачена за один актив, не може дати достатнього свідчення справедливої вартості іншого активу. Нарешті, інформація про ціни часто не є загальнодоступною. Зважаючи на той факт, що активний ринок для нематеріальних активів відсутній, облік таких активів за справедливою вартістю та попереднє відображення переоцінки потребує коригування.

З урахуванням зазначеного, Установа зменшила дооцінку нематеріальних активів на суму 393 тис. грн. та суму капіталу в дооцінках, яку відобразила у своїй фінансовій звітності за 2023 рік на суму 553 тис. грн. з урахуванням положень МСБО 38 та МСБО 12. (Примітка 20).
Зазначені коригування не мають суттєвого впливу на фінансову звітність Установи за 2023 рік згідно із визначеним рівнем суттєвості.

16. Основні засоби

	<i>Будинки, споруди</i>	<i>Машини та обладнання</i>	<i>Транспортні засоби</i>	<i>Інші основні засоби</i>	<i>Разом</i>
Первісна вартість					
Залишок на 01 січня 2023 року	750	3 840	2 653	10	7 253
надходження	-	-	-	-	-
вибуття					
Залишок на 31 грудня 2023 року	750	3 840	2 653	10	7 253
- надходження		40	-	-	40
- вибуття		-	-	-	-
переоцінка	-319	2 836	2 900	5	5 422
Залишок на 31 грудня 2024 року	431	6 716	5 553	15	12 715
Накопичена амортизація					
Залишок на 01 січня 2023 року	(189)	(2 075)	(1 593)	(3)	(3 860)
амортизаційні відрахування	(74)	(766)	(531)	(1)	(1 372)
вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2023 року	(263)	(2 841)	(2 124)	(4)	(5 232)
- амортизаційні відрахування	(73)	(772)	(529)	(0)	(1 374)
- вибуття		-	-	-	-
- переоцінка	-148	1 701	0	0	1 553
Залишок на 31 грудня 2024 року	(188)	(5 314)	(2 653)	(4)	(8 159)
Чиста балансова вартість					
Залишок на 01 січня 2023 року	561	1765	1 060	7	3 393
Залишок на 31 грудня 2023 року	487	999	529	6	2 021
Залишок на 31 грудня 2024 року	243	1402	2 900	11	4 556

Станом на 31 грудня 2024 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.

Станом на 31.12.2024 року для визначення справедливої вартості основних засобів та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до

стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ "ГІЛЬДІЯ ОЦІНЮВАЧІВ УКРАЇНИ", (код ЄДРПОУ 37566328), сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 383/2024 від 12.08.2024 року.

Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2024 року. Оцінка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 "Основні засоби".

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

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

Облік основних засобів здійснюється відповідно моделі переоцінки.

В результаті переоцінки вартості основних засобів в кількості 490 одиниці, складеної незалежним оцінювачем, збільшений Капітал у дооцінках на суму 3 343 тис. грн.

В цілому переоцінена вартість основних засобів склала 4 556 тис. грн.

Компанія як орендар

В 2023 році Установа підписала новий договір оренди, який передбачає зміни строків оренди, суму та умови оплати в період воєнного стану. Договір №2-3-5/097 від 01.11.2023 року починає діяти з 01.01.2024 року.

Оскільки в установі триває процес реорганізації шляхом її приєднання до ПрАТ "Укрфінжитло", перебіг та терміни закінчення якого важко спланувати, угоди про оренду офісного приміщення укладаються на не тривалий термін, а саме менше ніж на 12 місяців. Відповідно зобов'язання по оренді обліковуються, як операційні витрати поточного періоду.

За 2024 та 2023 роках зобов'язання за орендою мали наступний вплив на фінансовий результат Установи:

	31.12.2024	31.12.2023
Суми визнані у складі прибутків та збитків:		
Витрати на амортизацію актива з права користування	0	0
Процентні витрати за орендним зобов'язанням (враховуються у складі процентних та аналогічних витрат)	0	0
Операційні витрати за договором оренди	(5 024)	(6 224)
Всього вплив на фінансовий результат	(5 024)	(6 224)

17. Випущені боргові цінні папери

	31.12.2024	31.12.2023
Облігації, гарантовані державою	2 996 771	3 040 231
	2 996 771	3 040 231

Станом на 31.12.2023 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

" іменні відсоткові облігації серії "ЕЗ" в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 037 896 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 1 205 061 тис. грн.;

" іменні відсоткові облігації серії "F3" в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 208 935 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 793 400 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" 14.12.2023 року. Станом на 31.12.2023 року облігації серії "D3" знаходяться в процесі погашення.

Середньозважена ставка за залученими фінансовими ресурсами на 31.12.2023 року складає 11% річних.

Станом на 31.12.2024 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

" іменні відсоткові облігації серії "E3" в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 049 544 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 1 205 448 тис. грн.;

" іменні відсоткові облігації серії "F3" в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 219 827 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 727 400 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. Станом на 31.12.2024 року облігації серії "D3" знаходяться в процесі погашення, сплачено інвесторам 66 млн. грн. Балансова вартість станом на 31.12.2024 року становить 727 400 тис. грн.

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.

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:

		31.12.2024		31.12.2023	
		Сума, тис. грн.	Ставка, %	Сума, тис. грн.	Ставка, %
державна гарантія 2013 року №15010-03/128					
серія	"D3"	727 400	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
		3 227 400		3 293 400	

Відповідно до постанови КМУ від 8 вересня 2021 р. № 945 "Про затвердження порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та на виконання вимог "Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу", затвердженого рішенням НКЦПФР від 27.12.2013 № 2998 та "Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств та їх обігу", затвердженого рішенням НКЦПФР від 21.06.2018 №425, здійснено зупинення обігу облігацій серії "D3", "E3" та "F3" з 22.11.2021 року.

18. Інші зобов'язання

	31.12.2024	31.12.2023
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	140 740	177 925
Резерв на оплату відпусток	7 301	8 231

Аванси отримані	4 943	5 439
Міністерство фінансів України (Державний бюджет України)	2 077 507	1 953 334
Зобов'язання визначені рішеннями судів	140 037	-
Інші	370	405
	2 370 898	2 145 334

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі - Договір) Міністерство фінансів України за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128 сплатило у 2021 році за іменні відсоткові облигації серії "B3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "C3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн.

Також, на виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 28.12.2019 р. №13010-05/285 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 у червні та грудні 2022 року та у 2021 році сплатило відсотки на загальну суму 282 364 тис. грн. за облигаціями серії "F3".

Державна іпотечна установа, в свою чергу, у 2021 році погасила борг в розмірі 70 591 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 у 2021 році сплатило відсотки в розмірі 65 161 тис. грн. за облигаціями серії "E3".

В 2024 році Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 сплатило відсотки в розмірі 98 612 тис. грн. за облигаціями серії "F3" та за Державною гарантією від 11.12.2019 р. №13010-05/227 відсотки в розмірі 25 561 тис. грн. за облигаціями серії "E3".

Державна іпотечна установа, в свою чергу, в 2024 році частково погасила заборгованість по нарахованому купонному доходу в розмірі 188 765 тис. грн. за облигаціями серії "D3", "E3" та "F3", номінальну вартість облигацій серії "D3" в сумі 66 млн. грн. За рішенням суду установа сплатила заборгованість за купонним доходом по облигаціям серії "A3", "B3", "C3" в сумі 48 911 тис. грн. перед ПАТ "Дельта банк" та нараховані інфляційні витрати в сумі 37 589 тис. грн.

19. 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 31.12.2024 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2023 року - 2 355 660 тис. грн.).

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

Вилучений капітал

Станом на 31.12.2024 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2023 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 31.12.2024 року капітал у дооцінках Установи становить 4 734 тис. грн. (31 грудня 2023 року - 1 391 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 31.12.2024 року, яка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 "Основні засоби".

В результаті прийняття оцінки вартості необоротних активів здійснено дооцінку станом на 31.12.2024 року на суму 3 903 тис. грн., яку за вирахуванням нарахованих відкладених податкових зобов'язань відображено у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

Щодо обліку переоцінки необоротних активів та визначення розміру капіталу в дооцінках з урахуванням відображення відстрочених податків Установа в 2024 році здійснила переоцінку основних засобів та відобразила їх дооцінку в сумі 3 903 тис. грн. в статті "Капітал в дооцінках" з огляду на перевищення балансової вартості активів в фінансовому обліку над балансовою вартістю активу в податковому обліку. Також, станом на 31.12.2024 Установою було відображено відстрочене податкове зобов'язання у звіті про прибутки і збитки.

Відповідно до п. 42 МСБО 16 "Основні засоби", вплив податків на прибуток, який є результатом переоцінки основних засобів, визнається та розкривається відповідно до МСБО 12 "Податки на прибуток", тобто МСБО 16 визначає тимчасові різниці, які виникають відповідно до МСБО 12, що підлягають оподаткуванню відповідно до Податкового Кодексу України (п. п. 138.1, 138.2, пп.5,18-Б).

Відповідно до п. 58-А МСБО 12, відстрочені податки слід визнавати як дохід або витрати і включати до прибутку або збитку за період, окрім випадків, коли податки виникають від операції або події, яка визнається, в тому самому або в іншому періоді поза прибутком або збитком чи в іншому сукупному прибутку або безпосередньо у власному капіталі.

МСБО 12 (п. 59) вимагає визнавати відстрочений податок у прибутку та збитку, якщо, в тому числі, доходи або витрати включаються до облікового прибутку одного періоду та до оподаткованого прибутку (податкового збитку) іншого періоду. Відтак, зміни відстрочених податків, які виникають внаслідок різних строків фінансової та податкової амортизації основних засобів, визнаються в прибутках та збитках. Водночас, відповідно до пп. 61-А та 62-А МСБО 12, поточні та відстрочені податки, які відносяться до статей, що визнаються в тому самому або в іншому періоді, в іншому сукупному прибутку, слід визнавати в іншому сукупному прибутку. Зокрема, відстрочені податки щодо зміни балансової вартості, що виникають від переоцінки основних засобів безпосередньо у власному капіталі, слід визнавати безпосередньо у власному капіталі. Тобто, на суму переоцінки необоротних активів, яка накопичується в капіталі в дооцінках, необхідно нараховувати зміни відстрочених податків через капітал.

Вплив переоцінки необоротних активів та визначення розміру капіталу в дооцінках з урахуванням відображення відстрочених податків

Стаття	Вплив на активи, тис. грн.	Вплив на зобов'язання, тис. грн.	Вплив на капітал, тис. грн.
Капітал в дооцінках			3903
Відстрочені податкові зобов'язання		560	

Резервний фонд

Станом на 31.12.2024 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2023 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 2024 рік відрахувань до резервного фонду не здійснювала і не використовувала резервний фонд.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2024 року непокритий збиток Установи становить 6 080 443 тис. грн. (станом на 31.12.2023 року - 5 697 947 тис. грн.). Установа за 2024 рік отримала збиток 382 481 тис. грн.

Власний капітал

Станом на 31.12.2024 року власний капітал Установи має від'ємне значення та відображений у сумі 3 759 739 тис. грн. (станом на 31.12.2023 року від'ємне значення 3 380 586 тис. грн.).

В 3 кварталі 2024 року відображені господарські витрати за попередній 2023 рік. Сума помилки 15 тис. грн.

Від'ємне значення власного капіталу сформоване за рахунок отриманих збитків, що в основному пов'язані із прийняттям та застосуванням МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти". Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею "Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів". Сума резерву під знецінення активів станом на 31.12.2024 року складає 3 072 256 тис. грн. (станом на 31.12.2023 року 3 071 625 тис. грн.)

20. Справедлива вартість

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

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

статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2023 рік
(тис. грн.)

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Усього справедлива вартість	Усього балансова вартість
	ринкові котируван ня (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	71 004	-	-	71 004	71 004
Кредити,	-	-	1 702 423	1 702 423	1 702 423
Інші активи	--	-	29 608	29 608	29 608
Нематеріальні активи	--	-	43	43	43
Основні засоби	--	2 021	-	2 021	2 021
Усього активів	71 004	2 021	1 732 074	1 805 099	1 805 099
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ					
Випущені боргові цінні папери	--	3 040 231	-	3 040 231	3 040 231
Інші зобов'язання	-	-	2 145 334	2 145 334	2 145 334
Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	120	120	120
Усього зобов'язань	-	3 040 231	2 145 454	5 185 685	5 185 685

Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2024 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	17 844	-	-	17 844	17 844
Кредити,	-	-	1 569 903	1 569 903	1 569 903
Інші активи	--	-	16 300	16 300	16 300
Нематеріальні активи	--	-	7	7	7
Основні засоби	--	4 556	-	4 556	4 556
Усього активів	17 844	4 556	1 586 210	1 608 610	1 608 610
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ					
Випущені боргові цінні папери	--	2 996 771	-	2 996 771	2 996 771
Інші зобов'язання	-	-	2 370 898	2 370 898	2 370 898
Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	680	680	680
Усього зобов'язань	-	2 996 771	2 371 578	5 368 349	5 368 349

21. 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 2024 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 1640 тис. грн. (за 2023 - 541 тис. грн.) із них:

- " перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду - 1 016 тис. грн. (за 2023 - 11 тис. грн.);
- " повернення помилково сплачених грошових коштів, інші надходження - 10 тис. грн. (за 2023 - 28 тис. грн.).
- " цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 613 тис. грн. (за 2023 - 500 тис. грн.).;

" надходження штрафів, пені - 1 тис. грн. (за 2023 - 2 тис. грн.).

До складу статті "Інші платежі" Звіту про рух грошових коштів станом за 2024 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 39 554 тис. грн. (за 2023 - 2 408 тис. грн.) із них :

" сплату внесків профспілковій організації - 452 тис. грн. (за 2023 - 2 254 тис. грн.);

" сплата штрафів, пені, інфляційних згідно судових рішень - 37 589 тис. грн. (за 2023 - 143 тис. грн.);

" інші платежі - 1 513 тис. грн. (за 2023 - 11 тис. грн.);

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

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

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

22. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

31 грудня 2024 року	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	17 844	-	17 844
Кредити	194 368	1 375 535	1 569 903
Інші активи	16 300	-	16 300
Нематеріальні активи	-	7	7
Основні засоби		4 556	4 556
Всього активи	35 878	1 572 732	1 608 610
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	727 400	2 269 371	2 996 771
Інші зобов'язання	2 370 898	-	2 370 898
Відстрочені податкові зобов'язання	-	680	680

Всього зобов'язання	3 098 298	2 270 051	5 368 349
<i>31 грудня 2023 року</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	71 004	-	71 004
Кредити	196 442	1 505 981	1 702 423
Інші активи	29 608	-	29 608
Нематеріальні активи	-	43	43
Основні засоби		2 021	2 021
Всього активи	297 054	1 508 045	1 805 099
Зобов'язання			
Випущені боргові цінні папери	793 400	2 246 831	3 040 231
Інші зобов'язання	2 145 334	-	2 145 334
Відстрочені податкові зобов'язання	-	120	120
Всього зобов'язання	2 938 734	2 246 951	5 185 685

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

23.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

Департамент активних операцій здійснює контроль за погашенням позичальниками заборгованості відповідно до умов кредитних договорів і, при

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

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

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

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

Установа докладась максимальних зусиль для задоволення позовів Установи за справами про стягнення заборгованості з банків, визнаних неплатоспроможними, а також з юридичних осіб за кредитами, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними. Після набрання чинності відповідними судовими рішеннями Установою будуть проводитись дії по реалізації заставного майна або підписання із боржниками додаткових угод з метою реструктуризації кредитних зобов'язань. Більш докладно зазначене описано у примітці до фінансових звітів 3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення, параграф "Припущення щодо результатів розгляду судових справ".

24.2 Оренда

З 2024 року в Установі почав діяти новий договір оренди нерухомості строком дії до 1 року. При укладенні договору оренди нерухомості на Установу не накладались будь-які обмеження. Згідно з договором оренди нерухомості (нежиле приміщення) Установа не визнавала актив у формі права користування та зобов'язання з оренди.

Враховуючи воєнний стан у країні з орендодавцем підписана додаткова угода з оренди офісного приміщення на 2024 рік. Платежі за оренду згідно додаткової угоди можуть змінюватись в залежності від економічного та воєнного стану у країні. Договір можливо продовжити.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Менше одного року	4 186	5 401
Від року до п'яти років	-	-
Всього	4 186	5 401

24. Розкриття інформації про пов'язані сторони

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

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

Відносини контролю

Єдиним засновником та власником Установи є Держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2019 року № 1054 "Деякі питання Державної іпотечної установи", ДІУ було віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України, а з 02.12.2021 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №1285 від 02.12.2021 року до сфери управління Міністерства економіки України.

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

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

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

Відповідно, операції та залишки за розрахунками з пов'язаними сторонами складаються з операцій з провідним управлінським персоналом Установи; керівником юридичної особи, яка має істотну участь в Установі; спорідненими особами Установи; афілійованими особами Установи; керівником, контролером спорідненої особи Установи; керівником, контролером афілійованої особи Установи; членами 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 3 особи, так і її чоловіка (дружини), а також чоловік (дружина) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи); юридичними особами, в якій члени сім'ї фізичної особи, яка є провідним управлінським персоналом Установи, керівником, контролером спорідненої особи, керівником, контролером афілійованої особи, є керівниками або контролерами.

Провідний управлінський персонал Установи - голова та члени комісії з реорганізації Установи, головний бухгалтер Установи, керівник підрозділу внутрішнього аудиту Установи, інші працівники Установи, які безпосередньо або опосередковано мають повноваження та є відповідальними за планування, управління та контроль діяльності Установи. Перелік складу провідного управлінського персоналу Державної іпотечної установи затверджений комісією з реорганізації ДІУ від 23.08.2023 № 7.

Згідно з наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 року № 527 "Про реорганізацію Державної іпотечної установи", затверджено

персональний склад комісії з реорганізації Державної іпотечної установи.

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

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

Загальна сума винагороди провідному управлінському персоналу Установи включена до адміністративних витрат за 2024 рік та аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

	2024 р.		2023 р.	
	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати
Винагорода провідному управлінському персоналу	15 070	-	14 801	1 923

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

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

Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою

Залишки та операції з підприємствами, що контролюються державою складають:

	2024	2023
Залишки на кінець звітної періоду		
Грошові кошти та їх еквіваленти	17 977	71 692
Випущені боргові цінні папери (номінальна вартість)	3 227 400	3 293 400
Заборгованість перед Міністерством фінансів України (Державний бюджет України)	2 077 507	1 953 334
Операції протягом звітної періоду		

Процентні доходи	4 863	11 530
Доходи від утримання державних цінних паперів	-	-
Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах	(275 753)	(350 427)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Станом на 31.12.2024 року частина чистого прибутку не нараховувалась та не виплачувалась до бюджету.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31.12.2024 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (31 грудня 2023 року - 5 112 тис. грн.). Переплата по частині чистого прибутку, що перераховується до бюджету, буде врахована у наступних звітних періодах.

Управління ризиками

25. Введення

Система управління базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає наступні етапи:

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

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

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

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

До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи ДІУ, як комісія з реорганізації, у межах своїх повноважень.

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

Зокрема в системі управління ризиків установи комітети здійснюють наступні функції:

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

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

25.1. Кредитний ризик

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

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

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

Заходи з управління кредитним ризиком включають:

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

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

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

Кредитний рейтинг фінансових установ, з якими працює Установа, наступний:

<i>Назва фінансової установи</i>	<i>Рейтинг за національною (міжнародною) шкалою</i>	<i>2023</i>	<i>2023</i>
Залишки грошових коштів			
ПАТ КБ «Приват банк»	Са	5	1
ПАТ АБ «Укргазбанк»	uaAA+	192	812
АТ «Ощадбанк»	CCC	311	469
АТ «Укрексімбанк»	CCC	36	28
АТ «СЕНС БАНК»	uaAAA	17 433	69665
Інші залишки грошових коштів	Не визначений	47	29
Всього		18 024	71 004

На кінець 2024 року Міжнародне рейтингове агентство Fitch Ratings підтвердило довгостроковий рейтинг України в іноземній валюті на рівні RD (обмежений дефолт). Підтвердження довгострокового РДЕ України в іноземній валюті на рівні "RD" відображає думку Fitch щодо подальшої реструктуризації комерційного боргу держави.

25.2. 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

	<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>
2023						
Фінансові активи	84 176	147 184	156 418	175 361	4 131 132	4 694 271
Грошові кошти	71 721	0	0	0	0	71 721
Кредити:	12 455	147 184	156 418	175 361	4 131 132	4 622 550
кредити фізичним особам	4 421	6 052	7 998	22 873	329 376	370 720
Фінансовий лізинг	8 034	141 132	148 420	152 488	1 379 027	1829101
Інші	-	-	-	-	2 422 729	2422729
Фінансові зобов'язання	2938734	-	-	-	2 500 000	5 438 734
Випущені цінні папери	793 400			-	2 500 000	3 293 400
Інші	2 145 334	-	-	-	0	2 145 334
Усього	(2 854 558)	147 184	156 418	175 361	1 631 132	(744 463)

2024	<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	196 269	16 327	40 991	46 292	4 359 864	4 659 743
Грошові кошти	18 024	-	-	-	-	18 024
Кредити:	178 245	16 327	40 991	46 292	4 359 864	4 641 719
кредити фізичним особам	178 208	14 796	38 562	37 310	211 778	480 654
Фінансовий лізинг	37	1 531	2 429	8 982	1 675 316	1 688 295
Інші	-	-	-	-	2 472 770	2 472 770
Фінансові зобов'язання	3 098 298	-	-	-	2 500 000	5 598 298
Випущені цінні папери	727 400	-	-	-	2 500 000	3 227 400
Інші	2 370 898	0	-	-	-	2 370 898
Усього	(2 902 029)	16 327	40 991	46 292	1 859 864	(938 555)

25.3. 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 спреда може бути пов'язане як зі зниженням кредитної якості емітента фінансового інструменту, так і з загальними змінами ринкової кон'юнктури. ДІУ уникає зазначеного ризику - операції заплановані лише з безризиковими цінними паперами, а саме: облігаціями внутрішньої державної позики;

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

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

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

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

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

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

25.4. 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 2024 року та на 31 грудня 2023 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

	2024		2023	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
Фінансові активи				
Грошові кошти	18 024		71 721	13,6
Кредити всього, в т. ч.:	2 168 949		2 199 821	
Кредити фізичним особам	480 654		370 720	13,3

Заборгованість за фінансовим лізингом	1 688 295	1 829 101	8,8
---------------------------------------	-----------	-----------	-----

Фінансові зобов'язання

Випущені цінні папери	3 227 400	3 293 400	10,76
-----------------------	-----------	-----------	-------

25.5. Операційні ризики

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

Операційний ризик класифікується по наступних трьох ознаках:

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

До джерел операційного ризику варто віднести:

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

Причинами виникнення операційних ризиків є:

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

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

Заходи з управління операційними ризиками містять:

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

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.

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.

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.

26. 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 31.12.2024 р. триває процес реорганізації.

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

Установа проводить інвентаризацію активів та зобов'язань з урахуванням обмежень, які є наслідками воєнних дій. Вартість активів, що знаходяться на тимчасово окупованих територіях або територіях, де тривають активні бойові дії, що не дають можливості безпечно провести процедури інвентаризації, складає 176 183 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. 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.

Керівництву Установи не відомі інші факти або події після дати балансу 31 грудня 2024 року, які могли б негативно вплинути на подальшу діяльність, а також потребують коригування фінансової звітності Установи за 2024 рік.

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛЩУК