

Титульний аркуш

31.10.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

3559/12/36

(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
ДІУ

(посада)

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

Вербицький Дмитро
Віталійович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Проміжний звіт Державна іпотечна установа (33304730) за 3 квартал 2025 року

Рішення про затвердження проміжного звіту:

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 проміжної інформації:

Проміжну інформацію розміщено на власному вебсайті емітента

www.ipoteka.gov.ua/rehuliarna-informauia

(URL-адреса вебсайту)

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

"Відомості щодо участі емітента в юридичних особах " не заповнені, оскільки протягом звітного періоду Державна іпотечна установа не ставала учасником будь-яких підприємств. "Інформація про випуски акцій емітента ", "Інформація щодо посади корпоративного секретаря", "Інформація про вчинення значних правочинів", Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість"- не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнена оскільки установа не здійснювала випуск інших цінних паперів, крім облігацій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки установа не випускала цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції" так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі" - не заповнена, оскільки емітент не випускав акції. "Проміжна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облігацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 19 листопада 2024 року № 4059-ІХ"Про Державний бюджет України на 2025 рік" (із змінами і доповненнями) <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4059-20#Text>. "Висновок про огляд проміжної звітності, підготовлений аудиторською фірмою" не заповнений, оскільки висновок не складався. "Інформація про конвертацію цінних паперів, заміну управителя, керуючого іпотекою (для емітентів іпотечних сертифікатів), трансформацію (перетворення) іпотечних активів (для емітентів іпотечних сертифікатів), зміни в реєстрі забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом (для емітентів іпотечних сертифікатів), іпотечне покриття; заміну фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів (для емітентів іпотечних цінних паперів)" - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є емітентом іпотечних цінних паперів.

Зміст до проміжного 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

1. Цінні папери

III. Фінансова інформація

3. Твердження щодо проміжної інформації

IV. Нефінансова інформація

1. Проміжний звіт керівництва

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Державна іпотечна установа
2	Скорочене найменування	Державна іпотечна установа
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
4	Дата державної реєстрації	28.12.2004
5	Місцезнаходження	01133, Україна, Київська обл., Печерський р-н, м.Київ, Лесі Українки бульвар,34 офіс 201. Фактичне: 01133, Україна, Київська обл., Печерський р-н, м.Київ, Лесі Українки бульвар,34 офіс 201
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	+380442071414
13	Статутний капітал, грн	2355659719,85
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	100
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	72
17	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.91 - Фінансовий лізинг 64.19 - Надання коштів та банківських металів у кредит
18	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

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

№	Номер ISIN	Повне найменування	Ідентифікаційний код	Вид забезпечення
---	------------	--------------------	----------------------	------------------

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

				<p>паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною.</p> <p>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.</p> <p>Умови гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене</p>
--	--	--	--	---

				<p>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.</p>
2	UA4000178446	Облігації серії "B3" -	00031101	Облігації серії "B3"

		<p>іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням</p>	<p>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</p>
--	--	---	---

				<p>гарантія є публічною.</p> <p>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.</p> <p>Умови гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання</p>
--	--	--	--	--

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

		забезпеченням		<p>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</p>
--	--	---------------	--	---

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

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

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

				<p>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.</p> <p>Умови гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками облігацій не є гарантійним</p>
--	--	--	--	---

				<p>випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.</p>
5	UA5000001598	Облігації серії "ЕЗ" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "ЕЗ" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів

				<p>України в особі Міністра фінансів України від 11 грудня 2019 року №13010-05/227 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік", постанови Кабінету міністрів України від 27.11.2019 №961 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Державної іпотечної установи з виплати власникам облігацій номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, передбачених Перспектом 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</p>
--	--	--	--	---

				<p>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.</p> <p>Умови гарантії не можуть бути змінені протягом всього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками облігацій, в тому числі будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за</p>
--	--	--	--	--

				<p>відшкодування судових втрат власників облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що випливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.</p>
6	UA5000001975	Облігації серії "F3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	<p>Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі в.о. Міністра фінансів України від 28 грудня 2019 року №13010-05/286 (далі -</p>

				<p>Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік", постанови Кабінету міністрів України від 18.12.2019 №1117 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</p>
--	--	--	--	---

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

				<p>відшкодування збитків та/або шкоди власникам облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за облігаціями, в тому числі гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам всі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.</p>
--	--	--	--	--

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 "Е3" 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 "А3", "В3", "С3", "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 12.12.2023	Господарський суд міста Києва	ПАТ "Дельта Банк"	ДІУ	НБУ, ПрАТ "УФЖК", КМУ, Мінфін, Мінекономіки	780100000, 00 грн.	Ухвалою Господарського суду міста Києва від 01.07.2025р. поновлено провадження у справі. Наступне судове засідання призначено на 14.10.2025 о 11:00.

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 Перекуда 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, яку займав 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	17	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 Заступник голови комісії з реорганізації ДІУ 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 31957289 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 Начальник управління	14.12.2023 безстроково	Ні

						а		претензійно-позовної роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою		
5	член комісії з реорганізації ДІУ	Ковальська Катерина Олександрівна			1984	Повна вища, економічна	18	ПрАТ "Укрфінжитло" 44098710 Радник голови правління з супроводу проектів групи радників ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою	14.12.2023 безстроково	Ні
6	член комісії з реорганізації ДІУ	Перегуда Ярослав Володимирович			1975	Повна вища, економічна	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, юридична	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, юридична	20	ПрАТ "Укрфінжитло" код 44098710; Державна іпотечна установа код 33304730 посада: начальник відділу нормативно - правової та договірної роботи юридичного управління	29.09.2021 безстроково	Ні

								департаменту правового та адміністративного забезпечення; 44098710 начальник управління нормативно-правової роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою		
9	член комісії з реорганізації ДІУ	Касека Олександр Володимирович			1973	Повна вища, економічна	0	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	0	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	Тодосієнко Валерій			1965	Повна	34	Державна іпотечна установа	16.10.2024	Ні

	реорганізації ДІУ	Михайлович				вища, юридичн а		33304730 Директор департаменту правового та адміністративного забезпечення ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	безстроково	
13	член комісії з реорганізації ДІУ	Фролов Вячеслав Петрович			1960	Повна вища, економіч на	45	Державна іпотечна установа 33304730 Директор департаменту активних операцій ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні

Організаційна структура

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=4742

3. Структура власності

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=4912

4. Опис господарської та фінансової діяльності

4. Опис господарської та фінансової діяльності

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

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

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

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

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

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

1. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення.

У процесі застосування облікової політики Установи при визначенні сум, визнаних у фінансовій звітності, керівництво використовує твердження та оціночні значення, найбільш суттєві з яких подані нижче.

2. Безперервність діяльності.

Умови наданих Державних гарантій, що є додатковим забезпеченням за розміщеними облігаціями Установи, відповідно до яких виконання зобов'язань Установи щодо погашення основної суми (номінальної вартості) та сплати відсотків забезпечується на 99 відсотків суми зобов'язань, а також Договори про погашення заборгованості Установи за виконання гарантійних зобов'язань, які укладені між Установою та Міністерством фінансів України підтверджують можливість виконання зобов'язань. Відповідно до п.13, розділу XVII "Прикінцевих та перехідних положень" Закону України від 29 квітня 2021 року №1434-IX "Про внесення змін до Закону України "Про державний бюджет України на 2021 рік", встановлено, що, як виняток з частин другої та третьої статті 104 Цивільного кодексу України, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, буде здійснено приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Постановою КМ України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з

приєднанням Установи до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія". Крім того, постановою передбачено, що приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія" є правонаступником майна, прав та обов'язків Державної іпотечної установи. Договори, укладені Державною іпотечною установою, продовжують свою дію на тих самих умовах, на яких вони були укладені, після заміни сторони договору на приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія". Збитки від знецінення кредитів та авансів. Установа переглядає індивідуально значні кредити та аванси на 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 відрізнятись від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві. Забезпечення за судовими процесами Установа виступає в якості позивача/відповідача у численних судових процесах. Забезпечення за судовими процесами є оцінкою керівництвом можливих втрат, що можуть бути понесені в результаті негативних судових рішень. Зміни оцінок можуть суттєво вплинути на фінансову звітність. Бізнес-модель з управління фінансовими активами. Метою бізнес-моделі Установи є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків. Відстрочені податкові активи. Відстрочені податкові активи визнаються щодо податкових збитків в тій мірі, в якій існує значна ймовірність того, що буде отримано оподатковуваний прибуток, на який можуть бути зараховані збитки. Істотні положення облікової політики. Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Зменшення корисності.

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

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

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

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

(5) Метод ефективного відсотка.

Процентний дохід розраховується за методом ефективного відсотка. Розрахунок здійснюється шляхом застосування ефективного 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 орендні 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 орендні 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 знеціненими і списується до суми відшкодування. На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу, за винятком гудвілу, більше не існують або скоротилися. Якщо така ознака є, Установа визначає суму очікуваного відшкодування активу або підрозділу, що генерує грошові потоки. Таке відновлення визнається у звіті про прибутки та збитки.

(13) Резерви.

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

(14) Оподаткування.

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

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

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

(15) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)

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

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

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

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

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

4) опис обраної політики щодо фінансування діяльності особи, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності;

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

5) опис політики щодо досліджень та розробок, сума витрат на дослідження та розробку за звітний рік;

Емітент не здійснював досліджень та розробок.

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

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

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

лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201). Цей Порядок спрямований на поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських Національної поліції України та осіб рядового і начальницького складу Державної служби України з надзвичайних ситуацій, що без сумнівів є ефективним соціальним стимулом державної підтримки виконання ними службових обов'язків. Незважаючи на те, що на фінансовому ринку України такий механізм забезпечення житлом, як фінансовий лізинг до цього не використовувався, Державна іпотечна установа не тільки розробила прогресивну модель забезпечення житлом громадян, які потребують державної підтримки у забезпеченні правоохоронців та рятувальників гідними житловими умовами, а й "з нуля" запровадила та у найкоротший термін, забезпечила понад 2 300 родин (станом на 30.09.2025 року) службовців Національної поліції та ДСНС житлом на пільгових умовах фінансового лізингу. У зв'язку з тим, що географія дії програми "Житло у фінансовий лізинг" - це вся територія України, а компанія не має представництв у регіонах, початок її реалізації був пов'язаний з налагодженням комунікацій з численною кількістю органів забезпечення житлом Національної поліції та ДСНС (біля 130 органів системи МВС), деякими технічними складнощами, які оперативно вирішували фахівці ДІУ. Незважаючи на всі перепони і труднощі, колектив ДІУ впорався з цим непростим завданням. Безумовно, без всебічної підтримки з боку Міністерства внутрішніх справ, Міністерства фінансів, Міністерства економіки, Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій це було б неможливим. Важливо одне, що запроваджена ДІУ ця державна програма, умови та механізм придбання та передачі житла у фінансовий лізинг отримали схвальні відгуки українців та суспільства. Таким чином, поєднання зусиль центральних органів виконавчої влади та можливостей державної фінансової установи призводить до позитивного результату щодо забезпечення житлом громадян України за державної підтримки. Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу Державної іпотечної установи, стратегічною метою є поширення її на інші категорії громадян, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови.

Параметри цієї програми наступні:

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

* У разі перевищення нормативної площі житла, вартість понаднормативної площі житла сплачується лізингодержувачем 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 30.09.2025 року ДІУ придбано та передано поліцейським та рятувальникам у фінансовий лізинг 2 293 квартири на суму 2,5 млрд гривень.

Відповідно до п.20 Порядку 1201 службовці МВС України мають право на компенсацію частини лізингових платежів, що включає суму яка відшкодовує як частину вартості придбаного житла (в залежності від вислуги та кількості неповнолітніх дітей), так і в повному обсязі суму винагороди за використання фінансового лізингу. Більше 14 000 працівників МВС були зареєстровані в черзі 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. № 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 9 місяців 2025 року загальний обсяг доходів ДПУ становить 185 295 тис грн, у тому числі:

- Чистий процентний дохід 113 099 тис грн;
- Інші доходи - 72 196 тис грн.

За підсумками 2024 року доходи ДПУ склали 179 626 тис. грн., у тому числі:

- чистий процентний дохід - 167 596 тис грн, який складається з :
 - 1) процентний дохід від рефінансованих іпотечних кредитів - 10 090 тис грн
 - 2) процентний дохід від операцій з фінансового лізингу - 152 643 тис грн
 - 3) процентний дохід від залишків коштів на поточних рахунках - 4 863 тис грн
- інші операційні доходи - 12 030 тис грн, у тому числі:
 - 1) дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг - 10 198 тис грн;
 - 2) дохід від переоцінки активів - 102 тис грн;
 - 3) штрафи, пені - 1 730 тис грн;

За підсумками діяльності 2023 року доходи ДПУ склали 203 576 тис. грн. Загалом, протягом 2019-2020 років спостерігається зростання доходів ДПУ, що обумовлене впровадженням програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу". В 2021 спостерігається різке зниження доходів, що обумовлено припиненням фінансування програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу", та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", а також повномасштабною військовою агресією російською федерацією та змінами економічних умов на свою діяльність.

2022р. 2023 р. 2024 р. 9 місяців 2025р.

ЧИСТИЙ ДОХІД

Процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу:	209 880	189	343
	162 733	110 522	

проценти за кредитами фізичним особам 23 825 19 673 10 090 4 693

винагорода за фінансовим лізингом	186 055	169 670	152 643	105 829
-----------------------------------	---------	---------	---------	---------

Процентний дохід від розміщення тимчасово вільних коштів 5 024 11 530 4 863 2 577

Всього 214 904 200 873 167 596 113 099

ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ

дохід від передачі нерухомості в фінлізинг - 1 135 10 198 8 690

штрафи, пені, неустойки; нарахування згідно з судовими рішеннями 873 1 102 1 730 2 683

дохід від продажу службових автомобілів - - 65

інші доходи від операційної діяльності 186 466 102 -

Всього 1 059 2 703 11 928 11 438

ІНШІ ФІНАНСОВІ ДОХОДИ

дохід від операцій з цінними паперами

(в т ч дисконтування облігацій ДІУ та ОВДП) - - -

33 224

ІНШІ ДОХОДИ

Дохід від отриманого страхового відшкодування - - -

Дохід від списання орендного зобов'язання 125 - - -

Дохід від розформування резерву знецінення активів - - - 27 534

Дохід від дооцінки - 102

Всього 125 0 102 27 534

ДОХОДИ ВСЬОГО: 216 088 203 576 179 626 185 295

(Особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність особа

Фінансовий лізинг житлової нерухомості це новітній фінансовий продукт, що не має аналогів на ринку і виступає єдиною альтернативою іпотечному кредитуванню. На поточний момент, порівнюючи показники NPL за укладеними договорами фінансового лізингу та виданими іпотечними кредитами, слід

зазначити що показник NPL за договорами фінансового лізингу житла (без врахування житла що розташоване на тимчасово окупованих територіях) наближається до значення 5%-6%, в той час, як розмір резервів, що сформовані під непрацюючі іпотечні кредити становить 50%-60% від обсягу відповідної заборгованості.

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

На даний момент у своїй діяльності ДІУ використовує наступні технології: Технології дистанційної роботи (VPN (SSTP Protocol), Remote Desktop Protocol); Електронний цифровий підпис; Мікросервіси, асинхронні фреймворки для розробки високонавантажених систем; Віртуалізація програмного забезпечення; Пристрої комплексної безпеки FortiGate, що забезпечують неперевершену продуктивність і захист, одночасно спрощуючи мережеву інфраструктуру; Служби каталогів корпорації Microsoft Active Directory.

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

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

(15). Перспективні плани розвитку особи. Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до Приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийнято рішення щодо реорганізації Державної іпотечної установи шляхом її приєднання до Приватного акціонерного товариства "Українська фінансова компанія".

Зазначеною постановою затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Серед заходів, визначених Порядком, зокрема зазначено, що з дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації повноваження наглядової ради та правління Установи припиняються. До комісії з реорганізації 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.

7) 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 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

Станом на 30.09.2025 року система управління ризиками в ДІУ 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.

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 про капітальні вкладення емітента

тис. грн.

9 Міс.

Напрямки капітальних вкладень	2021	2022	2023	2024	2025
РАЗОМ					
Придбання (виготовлення) основних засобів	0	0	0	39,5	
71,3 110,8					

Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів						
4	18,5	35,6	5,9	0		7,2
Придбання (створення) нематеріальних активів	11,3		0	0	0	0
11,3						
РАЗОМ:			17,2	0		7,2
43,5	89,8	157,7				

За останні 5 років ДПУ було здійснено капітальних вкладень на суму 157,7 тис. грн.

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
	на кінець періоду		на кінець періоду			
1. Виробничого призначення:	4 556	3 614	4 556	3 614		
будівлі та споруди	243	222	243	222		
машини та обладнання	1402	925	1402	925		
транспортні засоби	2900	2458	2900	2458		
земельні ділянки						
інші	11	9	11	9		

2. Невиробничого призначення:

будівлі та споруди

машини та обладнання

транспортні засоби

земельні ділянки

інвестиційна нерухомість

інші

Усього

Основні засоби відображаються за первісною вартістю, без урахування витрат на повсякденне обслуговування, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення.

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.

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.

Станом на 31.12.2024 року первісна вартість основних засобів становить 12 715 тис. грн., накопичена амортизація 8 159 тис. грн.

Станом на 30.09.2025 року первісна вартість основних засобів становить 12 786 тис. грн., накопичена амортизація 9 172 тис. грн. Нарахована амортизація за 9 місяців 2025 року - 1 013 тис. грн. Ступінь зносу основних засобів становить 72%.

Станом на 30 вересня 2025 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

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 31.06.2025 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) середньооблікова чисельність штатних працівників: 72 особи

14) будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітнього 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".

15) 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

№ з/п	Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5	6
1	Фінансовий лізинг	б/н	10.06.2024	Національний банк України	
2	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:	4 556	3 614	0	0	4 556	3 614
будівлі та споруди	243	222	0	0	243	222
машини та обладнання	1 402	925	0	0	1 402	925
транспортні засоби	2 900	2 458	0	0	2 900	2 458
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	11	9	0	0	11	9
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	4 556	3 614	0	0	4 556	3 614
Додаткова інформація	<p>Основні засоби відображаються за первісною вартістю, без урахування витрат на повсякденне обслуговування, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення.</p> <p>Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від зменшення корисності. Переоцінка може проводитись кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів.</p> <p>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:</p>					

	<p>а. Будівлі 20 років</p> <p>б. Передавальні пристрої 10 років</p> <p>в. Меблі та обладнання 5 років</p> <p>г. Комп'ютери 5 років</p> <p>д. Транспортні засоби 5 років</p>	
<p>Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигод.</p> <p>Станом на 31.12.2024 року первісна вартість основних засобів становить 12 715 тис. грн., накопичена амортизація 8 159 тис. грн.</p> <p>Станом на 30.09.2025 року первісна вартість основних засобів становить 12 786 тис. грн., накопичена амортизація 9 172 тис. грн. Нарахована амортизація за 9 місяців 2025 року - 1 013 тис. грн. Ступінь зносу основних засобів становить 72%.</p> <p>Станом на 30 вересня 2025 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.</p>		

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	2 864 547	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	2 864 547	X	X
іменні відсоткові облігації серії "Е3"	24.12.2019	629 415	11	02.12.2029
іменні відсоткові облігації серії "F3"	20.03.2020	1 157 150	11	07.01.2030
іменні відсоткові облігації серії "D3"	21.11.2018	158 400	10	14.12.2023
іменні відсоткові облігації серії "Е3"	27.12.2019	449 582	11	03.12.2029
іменні відсоткові облігації серії "D3"	18.02.2014	470 000	10	14.12.2023
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X

		0	0	
за векселями (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	2 468 037	X	X
		0	X	
Усього зобов'язань та забезпечень	X	5 333 264	X	X

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Цінні папери

Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.12.2013	293/2/2013	НКЦПФР	UA4000178438	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9	один раз на півроку	0	12.12.2018
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія АЗ. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 12 грудня 2018 року 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 30.09.2025 року облігацій серії АЗ знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA4000178446	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	18.11.2020
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія ВЗ. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 30.09.2025 року облігації серії ВЗ знаходяться в процесі погашення.										

27.12.2013	295/2/2013	НКЦПФР	UA400017 8453	відсотко ві	100 000	10 000	Електрон ні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	15.12.202 0
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія С3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916), зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 30.09.2025 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	0	14.12.202 3
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія D3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 30.09.2025 року облігації серії D3 знаходяться в процесі погашення.										
13.12.2019	88/2/2019	НКЦПФР	UA500000 1298	відсотко ві	100 000	12 000	Електрон ні іменні	1 200 000 000	11	один раз на півроку	17 500 0 00	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", облігації допущені до обігу. Інформація щодо здійснення торгівлі облігаціями на зовнішніх ринках у емітента відсутня. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій Державної іпотечної установи (далі - ДПУ, Установа) без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію, відповідно до статті 6 Закону України від 23.11.2018 № 2629-VIII "Про Державний бюджет України на 2019 рік", є фінансування статутної діяльності, що відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 55, ст. 1916). Залучені кошти, від розміщення облігацій ДПУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі - 1 200 000 000 гривень), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДПУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про облігації серії Е3 ДПУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДПУ https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihatsii-serii-e3/ , розмір 1805 KB, D5e143d013337ac70baf20d725a11d124d)										
14.01.2020	05/2/2020	НКЦПФР	UA500000	відсотко	100 000	13 000	Електрон	1 300 000	11	один раз	12 500 0	07.01.203

			1975	ві			ні іменні	000		на півроку	00	0
Додаткова інформація	<p>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", облігації допущені до обігу. 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. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Рішення про дострокове погашення облігацій приймається Правлінням Державної іпотечної установи. Більш детальну інформацію про облігації серії F3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облігацій на сайті ДІУ (https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiuu-oblihatsii-serii/, розмір 9134 KB, MD5i153d013338ac70be f20d725a11d124d)</p>											

III. Фінансова інформація

3. Твердження щодо проміжної інформації

Твердження щодо проміжної інформації. Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2025 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

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

Проміжний звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації відповідно до частини четвертої ст. 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки". Проміжна фінансова звітність станом на 30.09.2025 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи здійснювати діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. Відповідно до Закону України від 29 квітня 2021 р. №1434-ІХ "Про внесення змін до Закону України "Про Державний бюджет України на 2021 рік" здійснюється приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", в зв'язку із чим зазначене товариство стає правонаступником прав та обов'язків Державної іпотечної установи.

IV. Нефінансова інформація

1. Проміжний звіт керівництва

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

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

3. Вказівки на важливі події, що відбулися упродовж звітного періоду, та їх вплив на проміжну фінансову звітність, а також опис основних ризиків та невизначеностей у 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" (код згідно з ЄДРПОУ 44098710) прийняте рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до

ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія".

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.

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

установи.

Відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 р. №64/2022 "Про введення воєнного стану" (із змінами) у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України в Україні введено воєнний стан.

Економіка України у 2025 році демонструє ознаки відновлення, проте залишається суттєво нижче потенційного рівня.

Ключова економічна тенденція - активізація попиту (приватного та державного) в умовах кволого виробництва, пригніченого війною і монетарною політикою. Це веде до розширення торгового дефіциту і зростання валютних ризиків. Приріст ВВП за січень-серпень 2025 р. становив +1,4 % (оцінка Мінекономіки), що значно нижче від прогнозу Уряду під бюджет 2025 року (+2,7 %).

Головні стримуючі фактори - воєнні ризики, руйнування енергетики, жорстка монетарна політика, дефіцит трудових ресурсів, підвищення витрат на енергозабезпечення, низька інвестиційна активність. Ключові стимулюючі фактори - фіскальні стимули, "транспортний коридор", зовнішня допомога.

Цінова стабільність. Інфляція залишається значно вищою цільового рівня 5%, однак поступово знижується. У вересні річна інфляція склала 11,9% (пік спостерігався в травні - 15,9%). Спостерігаються як фактори прискорення, так і фактори зниження інфляції. З одного боку, є значний тиск на ціни з боку росту витрат виробників та зниження урожайності, але з іншого боку інфляція стримується мораторієм на комунальні тарифи та стабільністю валютного курсу.

Тиск на валютному ринку продовжує підвищуватися. За січень-вересень 2025 р. нетто-інтервенції НБУ склали 26 млрд. дол і зросли на 11% до аналогічного періоду минулого року (річний обсяг інтервенцій* складає 37 млрд. дол.). Ключові фактори високого валютного тиску - торговельний дефіцит та політика валютної лібералізації НБУ. В поточному році основний внесок у нарощування валютного попиту здійснює бізнес: нетто-покупки валюти бізнесом зросли на 40%, тоді як нетто-покупки населенням - зменшилися майже вдвічі. На задоволення попиту населення припадає близько 20% валютних інтервенцій НБУ.

Зовнішній сектор. Торговий дефіцит товарів за 9 міс. 2025 р. розширився до 30 млрд. дол. (за 9 міс. 2024 р. було 24 млрд. дол.) Експорт падає з темпами 4-5%, імпорт зростає з темпами 14-16%. Міжнародна допомога - основний канал компенсації дефіциту платіжного балансу (притік 31 млрд дол. за 9 міс.).

Державні фінанси. Рівень фіскального дефіциту (без грантів) в річному вимірі становить 23 % ВВП (2,0 трлн грн), що в абсолютному та відносному вимірі є близьким до визначених законом річних параметрів на 2025 р (22% ВВП або 2,0 трлн. грн). Починаючи з лютого 2025 р. спостерігається зниження рівня фіскального дефіциту. Державні видатки мають невисокий мультиплікативний ефект на економіку, оскільки невизначеність відтермінує попит і підвищує схильність до заощаджень. Переважна частина видатків спрямовані на оборону (68% за плинний рік) і мають низький ефект для економіки.

Монетарний сектор. НБУ зберігає облікову ставку на реально позитивному рівні вже третій рік поспіль. У 2025 р. облікову ставку було підвищено до 15,5% річних (станом на вересень ефективна номінальна ключова ставка становить 16,3% річних, реальна - 4,4% річних). Висока вартість позикових коштів ускладнює можливості реального сектора для інвестиційного розвитку, гальмує розширення податкової

бази, погіршує боргову стійкість державних фінансів, підвищує витрати держави на обслуговування боргу, підтримку пільгових програм кредитування та монетарну політику НБУ.

Реальний ВВП та Інфляція. Прогноз реального ВВП на 2026 р. варіюється у діапазоні 2-2,5%, а інфляції: 7-10%. НБУ очікує нижчу інфляцію (+6,6%) та нижчі темпи зростання номінального ВВП. Натомість Уряд очікує вищу інфляцію (+9,9%) при майже аналогічному прирості ВВП (+2,4%). МВФ поки не оприлюднив оновлений прогноз ВВП на 2026 рік.

Зовнішня торгівля. Зростання експорту за прогнозом НБУ та МВФ суттєво перевищуватиме приріст імпорту, натомість Уряд очікує зростання імпорту більшими темпами, що призведе до розширення торгового дефіциту: з 40,0 млрд. дол (у 2025 р) до 44,5 млрд. дол у 2026 або 20-22% ВВП.

Рівень безробіття. Уряд не очікує зниження рівня безробіття (12,7%-12,8%), натомість НБУ та МВФ очікують покращення стану ринку праці і їх оцінки наразі співпадають - 10,2%.

Реальна зарплата. Приріст реальної заробітної плати очікується вище приросту реального ВВП, що створюватиме інфляційні ризики. Прогнозується приріст реальних середніх зарплат на рівні 5,1% (Уряд та НБУ) та 5,7% (МВФ).

Валютний курс. Девальвація гривні залишатиметься відносно помірною: +7,8% до 2025 року у прогнозі Уряду. НБУ здійснюватиме постійні інтервенції для керованого утримання стабільного валютного курсу у разі достатності валютних резервів.

Темп приросту ВВП за 8 місяців 2025 р. становив +1,4% (оцінка Мінекономіки), що значно нижче від прогнозу Уряду під бюджет 2025 року (+2,7 %) та від фактичного приросту у 2024 року (+2,9 %). ВВП складає 78% від 2021 року.

Ключові фактори низьких темпів приросту ВВП у 2025 р.: низька інвестиційна активність та дефіцит трудових ресурсів, руйнування енергетичних потужностей, пізній збір врожаю. Інвестиції. Поточний рівень капітальних інвестицій становить лише 6-8 % ВВП, що в 2 рази нижче довоєнного рівня і в 4 рази нижче середньосвітових показників. Ключові фактори стримування інвестицій: продовження війни, жорстка монетарна політика, логістичні та інфраструктурні обмеження.

Трудові ресурси. За 2022-2025 рр. з України виїхало 6,9 млн осіб (17 % довоєнного населення). Кількість зайнятих в реальному секторі скоротилася на 2 млн. осіб (на 20%) порівняно з довоєнним періодом, з них 750 тис. було мобілізовано до ЗСУ.

Обсяги інвестицій є недостатніми для відновлення економіки та компенсації збитків. Один з ключових факторів пригнічення інвестицій - жорстка монетарна політика НБУ, яка стримує перерозподіл заощаджень на інвестиційні цілі. Третій рік поспіль ключова процентна ставка залишається вищою рівня інфляції

Таким чином, перехід до активного відновлення економіки стримується воєнними ризиками, дефіцитом робочої сили, жорсткою процентною політикою НБУ, низьким рівнем інвестицій.

Інфляція переважно визначається структурними чинниками, пов'язаними із ростом цін виробників та наслідками погодних умов.

На ринку праці одночасно спостерігаються і дефіцит кадрів, і структурне безробіття. Оборонні потреби здійснюють суттєвий тиск на ринок праці: 10% зайнятих припадає на сферу безпеки і оборони.

Основний внесок у відновлення економіки в 2025 р. забезпечила сфера послуг - державне управління та торгівля. Відновлення ВВП відбувається переважно за рахунок сфер, які не формують нового виробничого потенціалу.

Державний та приватний попит - основні компоненти приросту сукупного попиту у 2025 році. Однак, рівень приватного споживання та інвестицій залишається значно нижчим довоєнного.

У 2025 р. розширився торговий дефіцит, що стало наслідком слабких темпів приросту внутрішнього виробництва, збільшення потреб у критичному імпорті після ворожих обстрілів та відновлення внутрішнього приватного попиту. Негативний ефект від розширення торгового дефіциту склав близько 6 відс.п. падіння реального ВВП за 8 міс. 2025 року.

Міжнародна допомога зіграла ключове значення в підтримці попиту. За рахунок міжнародної допомоги профінансовано близько 30% видатків державного бюджету, що склало близько 20% ВВП.

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

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність в Україні. В 2025 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 омріяне житло. Так, станом на 30.09.2025 року Установою вже було придбано 2 292 квартир на суму 2 460 млн. грн., з них 2 290 квартир на суму 2 457 млн. грн. вже передано у фінансовий лізинг, у тому числі 2 281 квартир на суму 2 452 млн. грн працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій.

Підприємство	Державна іпотечна установа	Дата	КОДИ
Територія	Київська обл.	за ЄДРПОУ	33304730
Організаційно-правова форма господарювання		за КАТОТТГ	
Вид економічної діяльності		за КОПФГ	
		за КВЕД	
Середня кількість працівників: 72			
Адреса, телефон: 01133 м.Київ, Лесі Українки бульвар,34 офіс 201, +380442071414			
Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака			
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку			v
за міжнародними стандартами фінансової звітності			

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 30.09.2025 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	7	7
первісна вартість	1001	1 456	1 456
накопичена амортизація	1002	(1 449)	(1 449)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	4 556	3 614
первісна вартість	1011	12 715	12 786
знос	1012	(8 159)	(9 172)
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	1 557 824	1 429 159
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 I	1095	1 562 387	1 432 780
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	6 484	4 882
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	0	0
з бюджетом	1135	7 656	6 468
у тому числі з податку на прибуток	1136	2 522	1 356
з нарахованих доходів	1140	12 290	11 181
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	593	359
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	17 844	23 255
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	17 844	23 255
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом II	1195	44 867	46 145
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1200	1 356	1 356
	1300	1 608 610	1 480 281

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 355 660	2 355 660
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	4 734	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	-6 080 443	-6 173 687

Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(51 608)	(51 608)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-3 759 739	-3 852 983
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	680	680
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 269 371	2 236 147
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	2 270 051	2 236 827
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	727 400	628 400
товари, роботи, послуги	1615	0	39
розрахунками з бюджетом	1620	0	580
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	538
розрахунками з оплати праці	1630	0	1 971
одержаними авансами	1635	4 943	4 547
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	7 301	6 715
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	2 358 654	2 453 647
Усього за розділом III	1695	3 098 298	3 096 437
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	1 608 610	1 480 281

Керівник

Вербицький Дмитро Віталійович

Головний бухгалтер

Поліщук Олена Миколаївна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

33304730

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

за дев'ять місяців 2025 року

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	113 099	127 377
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	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	113 099	127 377
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	42 875	25 820
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	(56 803)	(52 842)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(12 975)	(221 983)
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	86 196	0
збиток	2195	(0)	(121 628)

Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	33 224	0
Інші доходи	2240	0	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(205 685)	(191 081)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(5 814)	(3 167)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(92 079)	(315 876)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-1 165	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(93 244)	(315 876)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-93 244	-315 876

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	7 521	582
Витрати на оплату праці	2505	41 371	38 109
Відрахування на соціальні заходи	2510	8 882	6 748
Амортизація	2515	1 032	1 059
Інші операційні витрати	2520	10 972	228 327
Разом	2550	69 778	274 825

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

Вербицький Дмитро Віталійович

Головний бухгалтер

Поліщук Олена Миколаївна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

33304730

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За дев'ять місяців 2025 року

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	114 131	127 657
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	470	562
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	0	0
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	157 074	141 572
Інші надходження	3095	100	3 272
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(6 407)	(9 413)
Праці	3105	(30 574)	(29 893)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(8 407)	(6 896)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(9 605)	(9 307)
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	(51 155)	(21 626)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	165 627	195 928
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	(90)	(4)
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	-90	-4
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	(61 071)	(211 955)
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	(99 000)	(33 000)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-160 071	-244 955
Чистий рух коштів за звітний період	3400	5 466	-49 031
Залишок коштів на початок року	3405	18 024	71 721
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	23 490	22 690

Керівник

Вербицький Дмитро Віталійович

Головний бухгалтер

Поліщук Олена Миколаївна

Підприємство

Державна іпотечна установа

Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

33304730

Звіт про власний капітал

За дев'ять місяців 2025 року

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	4 734	0	11 918	-6 080 443	0	-51 608	-3 759 739
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	4 734	0	11 918	-6 080 443	0	-51 608	-3 759 739
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	-93 244	0	0	-93 244
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									

Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	-93 244	0	0	-93 244
Залишок на кінець року	4300	2 355 660	4 734	0	11 918	-6 173 687	0	-51 608	-3 852 983

Керівник

Вербицький Дмитро Віталійович

Головний бухгалтер

Поліщук Олена Миколаївна

Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності
ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за 9 місяців 2025 року,

що закінчилися 30 вересня 2025 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	35
15.	Нематеріальні активи	37
16.	Основні засоби	37
17.	Випущені боргові цінні папери	39
18.	Інші зобов'язання	40
19.	Випущений капітал та фонди	41

20.	Справедлива вартість	43
21.	Додаткова інформація про рух грошових коштів	45
22.	Аналіз строків погашення активів і зобов'язань	46
23.	Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди	48
23.1.	Судові позови	48
23.2	Оренда	49
24.	Розкриття інформації про пов'язані сторони	49
25.	Введення	51
25.1.	Кредитний ризик	52
25.2.	Ризик ліквідності	53
25.3.	Ринкові ризики	53
25.4.	Процентний ризик	54
25.5.	Операційні ризики	55
26.	Події після звітної дати	56

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 30 вересня 2025 року

Примітки 31.12.2024 30.09.2025

АКТИВИ

Грошові кошти та їх еквіваленти 11 17 844 23 255

Кредити 13 1 569 903 1 439 996

Інші активи 14 16 300 13 409

Нематеріальні активи 15 7 7

Основні засоби 16 4556 3 614

Всього активи 1 608 610 1 480 281

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ

Випущені боргові цінні папери 17 2 996 771 2 864 547

Інші зобов'язання 18 2 370 898 2 468 037

Відстрочені податкові зобов'язання 10 680 680

Всього зобов'язання 5 368 349 5 333 264

Статутний капітал 19 2 355 660 2 355 660

Капітал в дооцінках 19 4 734 4 734

Інші фонди 19 11 918 11 918

Вилучений капітал 19 (51 608) (51 608)

Непокритий збиток 19 (6 080 443) (6 173 687)

Всього капітал	(3 759 739)	(3 852 983)	
Всього зобов'язання та капітал		1 608 610	1 480 281

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 жовтня 2025 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛІЩУК

ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД

за 9 місяців 2025 року

Примітки	9 місяців 2025	9 місяців 2024	
Процентні та аналогічні доходи	4	146 323	142 734
Процентні та аналогічні витрати	5	(205 685)	(206 438)
Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів	6	27 534	(17 287)
Інші доходи	7	11 438 7 606	
Витрати на персонал	8	(50 253)	(44 857)
Амортизація нематеріальних активів	15	(-)	(27)
Амортизація основних засобів	16	(1 032)	(1032)

Інші витрати	9	(20 404)	(196 575)
Прибуток до оподаткування		(92 079)	(315 876)
Доходи (витрати) з податку на прибуток	10	(1 165)-	
ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ ПЕРІОД		(93 244)	(315 876)
Дооцінка (уцінка) необоротних активів		-	-
СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК		(93 244)	(315 876)

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 жовтня 2025 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛІЩУК

?

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

за 9 місяців 2025 року

Примітки	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Вилучений капітал	Непокритий збиток	Разом
1 січня 2024 року	2 355 660	1 391 11 918 (51 608)	(5 697 947)	(3 380 586)		
Виправлення помилок			- - - -	(15)	(15)	
Скоригований залишок на початок періоду		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	-	3 343 - - -	3 343			
Сукупний дохід за звітний рік		- 3 343 - -	(382 481)	(379 138)		
Інші зміни в капіталі	-	- - - -				
31 грудня 2024 року	2 355 660	4 734 11 918 (51 608)	(6 080 443)	(3 759 739)		
Зареєстрований статутний капітал						
Прибуток (збиток) за звітний рік		- - - -	(93 244)	(93 244)		
Інший сукупний дохід	-	- - - -	-			
Сукупний дохід за звітний рік		- - - -	(93 244)	(93 244)		
30 вересня 2025 року	2 355 660	4 734 11 918 (51 608)	(6 173 687)	(3 852 983)		

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 жовтня року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛЩУК

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за 9 місяців 2025 року

Примітки	9 місяців 2025	9 місяців 2024
Операційна діяльність		
Погашення кредитів	157 074	141 572
Проценти отримані	114 131	127 657
Інші надходження	21 570	3 834
Платежі постачальникам	(6 407)	(9 413)
Платежі працівникам	(30 574)	(29 893)

Відрахування ЄСВ	(8 407)	(6 896)		
Податки, збори	(9 605)	(9 307)		
Інші платежі 21	(51 155)	(21 626)		
Сплачений податок на додану вартість	-	-		
Сплачений податок на прибуток	-	-		
Чистий рух коштів від операційної діяльності			165 627	195 928
Інвестиційна діяльність				
Надходження від погашення державних цінних паперів			-	-
Витрачання на придбання державних цінних паперів			-	-
Надходження від продажу необоротних активів			-	-
Витрачання на придбання необоротних активів			(90)	(4)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності			(90)	(4)
Фінансова діяльність				
Випуск власних боргових цінних паперів			-	-
Проценти сплачені				
Інші платежі	(61 071)			
(99 000)	(211 955)			

(33 000)

Чистий рух коштів від фінансової діяльності	(160 071)	(244 955)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	5 466	(49 031)
Залишок коштів на початок року	11 18 024	71 721
ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ	11 23 490	22 690

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 жовтня 2025 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер Олена ПОЛЩУК

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту - Установа) за 9 місяців 2025 року, що закінчилися 30 вересня 2025 року було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 жовтня 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 існують 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, довілля та сільського господарства України (надалі - Мінекономіки).

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 30.09.2025 року: 72 (станом на 31.12.2024 - 69).

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

Попри війну, економіка України впродовж 9 місяців 2025 року трималася на сталому рівні, завдяки високій адаптивності бізнесу та населення до умов війни та м'якій фіскальній політиці, що підтримувалася масштабним міжнародним фінансуванням. Реальний валовий внутрішній продукт (ВВП) України у першому кварталі 2025 року зріс на 0,9% у порівнянні з першим кварталом 2024 року. У 2025-2026 роках зростання економіки пришвидшиться 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 підвищив облікову ставку з 13,5 % станом на кінець 2024 року до 15,5% станом на 30.09.2025 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 звітного періоду 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 30.09.2025 року на обліку в Установі перебувають 2168 квартир, що передані у фінансовий лізинг на загальну вартість 2 349 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 30.09.2025 року повністю виконані зобов'язання за 120 договорами фінансового лізингу на загальну вартість 111,3 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:

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

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

3. Облікова політика

3.1. Основа складання фінансової звітності

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

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

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

Фінансова звітність за 9 місяців 2025 року 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 30.09.2025 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 9 місяців 2025 року підготовлена відповідно до міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки.

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

Фінансова звітність за 9 місяців 2025 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва.

3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

У процесі застосування облікової політики Установи при визначенні сум, визнаних у фінансовій звітності, керівництво використовує твердження та оціночні значення, найбільш суттєві з яких подані нижче.

Безперервність діяльності

Умови наданих Державних гарантій, що є додатковим забезпеченням за розміщеними облігаціями Установи, відповідно до яких виконання зобов'язань Установи щодо погашення заборгованості забезпечується у розмірі не менше ніж 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-ІХ "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 кожен дату складання звіту про фінансовий стан для того, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відобразитися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми очікуваних збитків від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятись від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві.

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

Припущення щодо результатів розгляду судових справ

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

Установа докладє 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 780,1 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 оподаткованого 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 на 30.09.2025 років основні офіційні обмінні курси, встановлені Національним банком України, що використовувалися для переоцінки в гривню залишків рахунків в іноземній валюті, були наступними:

	31.12.2024	30.09.2025
Долар США	42,0390	41,3176
Євро	43,9266	48,4408

(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) Пере класифікація

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

Установа не проводить пере класифікації 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 пере класифікації, 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 пере класифікація 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 нежилого 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.

За 9 місяців 2025 року 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 звітному періоді 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. За 9 місяців 2025 року 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 звітному періоді 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 знеціненими і списується до суми відшкодування. Вартість використання активу оцінюється шляхом приведення очікуваних грошових надходжень до теперішньої вартості з використанням ставки дисконтування до оподаткування, що відображає поточну ринкову вартість грошей і ризику, властиві даному активу. При визначенні справедливої вартості за вирахуванням витрат на продажах використовується відповідна модель оцінки. Дані розрахунки підкріплюються коефіцієнтами оцінки, котируваннями цін на акції дочірніх компаній, які обертаються на біржі або іншими доступними індикаторами справедливої вартості.

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

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 оподаткованого 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 оподаткованою 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 оподаткованого прибутку, за рахунок якого можна здійснити залік цих тимчасових різниць, перенесених невикористаних податкових пільг і невикористаних податкових збитків.

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

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

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

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

(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 державно 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

звітнього 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 звітнього 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 фінансовій звітності станом на 30 вересня 2025 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

9 місяців 2025 9 місяців 2024

Проценти за кредитами фізичним особам 4 693 8 107

Проценти за фінансовим лізингом 105 829 115 230

Проценти за залишками на поточних рахунках 2 577 4 040

Амортизація дисконту за випущеними облігаціями 33 224 15 357

146 323 142 734

5. Процентні та аналогічні витрати

9 місяців 2025 9 місяців 2024

Проценти за випущеними борговими цінними паперами (205 685) (206 438)

Амортизація дисконту за випущеними облігаціями - -
(205 685) (206 438)

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

	9 місяців 2025	9 місяців 2024
Кредити фізичним особам	21 939 14 298	
Кредити банкам	221 (48 911)	
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг		5 393 16 709
Поточні рахунки в національній валюті	(55) 490	
Інша дебіторська заборгованість	36 127	
	27 534 (17 287)	

7. Інші доходи

	9 місяців 2025	9 місяців 2024
Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг	8 690	6 681
Дохід від переоцінки	-	-

Штрафи та пені 2 683 679

Інші 65 246

11 438 7 606

Протягом 9 місяців 2025 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 30.09.2025 року на обліку в Установі перебувають 2 168 квартир, що передані у фінансовий лізинг загальною вартістю об'єктів лізингу на дату передачі 2 349 362 668, 50 грн.

Залишок заборгованості за 2 168 договорами фінансового лізингу та компенсації частини лізингових платежів (далі- договори фінансового лізингу) станом на 30.09.2025 складає 1 556 610 043,33 грн., у тому числі:

- за договорами фінансового лізингу 1 143 лізингоодержувачів - працівників Національної поліції України залишок заборгованості складає 849 119 405,10 грн.;
- за договорами фінансового лізингу 884 лізингоодержувачів - працівників Державної служби України з надзвичайних ситуацій залишок заборгованості складає 618 988 290,01 грн.;
- за договорами фінансового лізингу 4 лізингоодержувачів - працівників Міністерства внутрішніх справ України залишок заборгованості складає 3 902 377,80 грн.;
- за договорами фінансового лізингу 137 лізингоодержувачів - працівників, які не отримували лізинг по постанові 1201 або звільнені з органів МВС України залишок заборгованості складає 84 599 970,42 грн.

За період дії програми, по передачі квартир у фінансовий лізинг, станом на 30.09.2025 року повністю виконані зобов'язання за 120 договорами фінансового лізингу на загальну вартість об'єктів лізингу 111 335 114,60 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 лізингодержувачами, 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.

	9 місяців 2025	9 місяців 2024
Оплата праці персоналу	(38 458)	(34 980)
Резерв відпусток	(3 554)	(3 129)
Відрахування ЄСВ	(8 241)	(6 748)
	(50 253)	(44 857)

9. Інші витрати

9 місяців 2025

9 місяців 2024

Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг (6 764)(4 379)

Витрати на обслуговування іпотечних кредитів (66) (77)

Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання (2 693)(3 393)

Аудиторські послуги (498) (500)

Відрахування профспілковій організації (416) (294)

Судовий збір, держмити (454) (1 879)

Плата за надання державних гарантій (189) (189)

Матеріальні витрати (224) (107)

Послуги депозитарію (273) (228)

Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт(806) (144)

Витрати на відрядження (4) (15)

Послуги зв'язку (272) (148)

Послуги банку (27) (20)

Нотаріальні послуги

Страхування державного майна (112)

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

	9 місяців 2025		9 місяців 2024	
	Відстрочені податкові зобов'язання Звіт про власний капітал	Відстрочені податкові зобов'язання Звіт про власний капітал	Звіт про власний капітал Звіт про прибутки та збитки	Звіт про прибутки та збитки
Основні засоби	(680) -	-	(120) -	-
Нематеріальні активи	-	-	-	-
	(680) -	-	(120) -	-

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

	30.09.2025	30.09.2024
Поточні рахунки в національній валюті	23 490 22 690	
Депозитні рахунки в національній валюті	0	0
Резерв під знецінення	(235)	(227)
	23 255 22 463	

Аналіз зміни резервів під знецінення грошових коштів та їх еквівалентів

Усього
1 січня 2024 року (717)

Витрати за рік -
 Списання -
 Використання/сторнування 537
 31 грудня 2024 року (180)
 Витрати за період (55)
 Списання -
 Використання/сторнування -
 30 вересня 2025 року (235)

12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

	30.09.2025	30.09.2024
Прибуток (збиток) за звітний період	(93 244)	(315 876)
Інший дохід (дооцінка необоротних активів)	-	-
Сукупний дохід	(93 244)	(315 876)
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 80% у 2025 р., норматив відрахувань 80% у 2024 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

	30.09.2025	30.09.2024
Кредити фізичних осіб	455 099	487 161
Кредити банків	2 472 549	2 472 770
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	1 556 610	1 732 771
	4 484 258	4 692 702
Резерв під знецінення	(3 044 262)	(3 088 403)
	1 439 996	1 604 299

До складу кредитів банків станом на 30.09.2025 року входять:

- о розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 420 350 тис. грн. (30 вересня 2024 року - 2 420 571 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. (30 вересня 2024 року - 52 199 тис. грн.).

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

Резерв під знецінення за кредитами

	Кредити фізичних осіб	Кредити банків	Фінансовий лізинг	Усього
1 січня 2024 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)
Витрати за рік	-	-	-	-
Списання	221	-	221	
Використання/сторнування	21 939	5 394	27 333	
30 вересня 2025 року	(420 844)	(2 472 549)	(150 869)	(3 044 262)

Аналіз кредитної якості кредитів

30.09.2024	Менше 30 днів	Від 31 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше 91 днів	Усього
Кредити					
-	кредити фізичним особам	39 457 1 684 612	445 408	487 161	
-	кредити банкам	-	-	2 472 770	2 472 770

-	фінансовий лізинг	1 590 182	5 730 12	136 847	1 732 771	
30.09.2025	Менше 30 днів	Від 31 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Більше 91 днів	Усього	

Кредити

-	кредити фізичним особам	36 247 2 067 356	416 429	455 099	
-	кредити банкам	- - -	2 472 549	2 472 549	
-	фінансовий лізинг	1 430 949	- -	125 661	1 556 610

14. Інші активи

30.09.2025 30.09.2024

Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу 4 096 6 496

Податок на прибуток 1 356 2 521

Розрахунки за іншими податками 0 0

Розрахунки з банками за обслуговування кредитів 0 0

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку 5 112 5 112

Розрахунки за нарахованими доходами 383 382

Інша дебіторська заборгованість 2 686 2 414

Резерв під знецінення (224) (281)

13 409 16 644

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 30.09.2025 року обліковується 4 квартир на загальну суму 4 096 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 30.09.2025 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.

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 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 лізингодержувачем у фінансовий лізинг житло затверджено на рівні 12,5% від залишку несплаченої вартості житла, переданого у фінансовий лізинг в рамках реалізації Порядку №1201. Змінена ставка застосовується для нових угод, а для уже укладених - залишається не змінною на весь період лізингу.

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

Протягом 9 місяців 2025 року ставки не змінювались.

Середньозважена ставка за договорами фінансового лізингу на 30.09.2025 року складає 8,8 % річних.

Станом на 30.09.2025 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 2024 року 1 456

Залишок на 31 грудня 2024 року

надходження

вибуття

Залишок на 30 вересня 2025 року 1 456

-

-

1456

Накопичена амортизація

Залишок на 1 січня 2024 року (1 413)

амортизаційні відрахування(36)

коригування збільшення (-)/зменшення (+) -

Залишок на 31 грудня 2024 року

амортизаційні відрахування

коригування збільшення (-)/зменшення (+)

Залишок на 30 вересня 2025 року (1 449)

-

-

(1 449)

Чиста балансова вартість

Залишок на 01 січня 2024 року 43

Залишок на 31 грудня 2024 року 7

Залишок на 30 вересня 2025 року 7

16. Основні засоби

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

Первісна вартість

Залишок на 01 січня 2024 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
- надходження -	71	-	-	71	
- вибуття -	-	-	-	-	
Залишок на 30 вересня 2025 року	431	6 787	5 553	15	12 786
Накопичена амортизація					
Залишок на 01 січня 2024 року	(263)	(2 841)	(2 124)	(4)	(5 232)

- амортизаційні відрахування(73)	(772)	(529)	(-)	(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)	
- амортизаційні відрахування(21)	(548)	(442)	(2)	(1 013)	
- вибуття	-	-	-	-	
Залишок на 30 вересня 2025 року	(209)	(5 862)(3 095)(6)		(9 172)	
Чиста балансова вартість					
Залишок на 01 січня 2024 року	487	999	529	6	2 021
Залишок на 31 грудня 2024 року	243	1 402	2 900	11	4 556
Залишок на 30 вересня 2025 року	222	925	2 458	9	3 614

Станом на 30 вересня 2025 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.

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 1 півріччя 2025 року зобов'язання за орендою мали наступний вплив на фінансовий результат Установи:

30.09.2025 31.12.2024

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 (3 221)(5 024)

Всього вплив на фінансовий результат (3 221)(5 024)

17. Випущені боргові цінні папери

30.09.2025 31.12.2024

Облігації, гарантовані державою 2 864 547 2 996 771

2 864 547 2 996 771

Станом на 30.09.2025 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

" іменні відсоткові облігації серії "Е3" в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 078 997 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 1 205 737 тис. грн.;

" іменні відсоткові облігації серії "F3" в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 157 150 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 628 400 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 30.09.2025 року облігації серії "D3" знаходяться в процесі погашення.

Середньозважена ставка за залученими фінансовими ресурсами на 30.09.2025 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 облигації 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 облигації 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 облигацій серії "D3" грудень 2023 року. Станом на 31.12.2024 року облигації 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 облигації 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 облигацій для формування і поповнення статутного капіталу Установи, а також покриття збитків від господарської діяльності шляхом зарахування доходу від продажу облигацій як результату поточної господарської діяльності.

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

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

30.09.2025 31.12.2024

Сума, тис. грн. Ставка, % Сума, тис. грн. Ставка, %

державна гарантія 2013 року №15010-03/128

серія "D3" 628 400 10 727 400 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

3 128 400 3 227 400

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

30.09.2025 31.12.2024

Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами 179 301 140 740

Резерв на оплату відпусток 6 715 7 301

Аванси отримані 4 547 4 943

Міністерство фінансів України (Державний бюджет України)

2 183 559 2 077 507

Зобов'язання визначені рішеннями судів

Інші 90 537

3 378 140 037

370

2 468 037 2 370 898

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДПУ 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 ДПУ 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 ДПУ 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.

Державна іпотечна установа за 9 місяців 2025 році частково погасила заборгованість номінальну вартість облігацій серії "D3" в сумі 99 млн. грн. За рішенням суду установа сплатила заборгованість перед ПАТ "Дельта банк" нараховані інфляційні витрати в сумі 49,5 млн. 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 30.09.2025 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2024 року - 2 355 660 тис. грн.).

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

Вилучений капітал

Станом на 30.09.2025 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2024 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 30.09.2025 року капітал у дооцінках Установи становить 4 734 тис. грн. (31 грудня 2024 року - 4 734 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 ДПУ (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 станом на 31.12.2024 року

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 30.09.2025 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2024 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 та за 9 місяців 2025 року відрахувань до резервного фонду не здійснювала і не використовувала резервний фонд.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 30.09.2025 року непокритий збиток Установи становить 6 173 687 тис. грн. (станом на 31.12.2024 року - 6 080 443 тис. грн.). Установа за 9 місяців 2025 року отримала збиток в сумі 93 244 тис. грн.

Власний капітал

Станом на 30.09.2025 року власний капітал Установи має від'ємне значення та відображений у сумі 3 852 983 тис. грн. (станом на 31.12.2024 року від'ємне значення 3 759 739 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 30.09.2025 року складає 3 044 721 тис. грн. (станом на 31.12.2024 року 3 072 256 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 9 місяців 2025 року

(тис. грн.)

Справедлива вартість за різними моделями оцінки ринкові котирування	Усього справедлива вартість	Усього балансова вартість
--	-----------------------------	---------------------------

(рівень 1) модель оцінки, що використовує спостережні дані

(рівень 2)

модель оцінки, що використовує показники, не підтвержені ринковими даними

(рівень 3)

АКТИВИ

Грошові кошти та їх еквіваленти	23 255 -	-	23 255 23 255
---------------------------------	----------	---	---------------

Кредити,	-	-	1 439 996	1 439 996	1 439 996
Інші активи	--	-	13 409	13 409	13 409
Нематеріальні активи	--	-	7	7	7
Основні засоби	--	3 614	-	3 614	3 614
Усього активів	23 255	3 614	1 453 412	1 480 281	1 480 281

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Випущені боргові цінні папери	--	2 864 547	-	2 864 547	2 864 547
Інші зобов'язання	-	-	2 468 037	2 468 037	2 468 037
Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	680	680	680
Усього зобов'язань	-	2 864 547	2 468 717	5 333 264	5 333 264

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 ринкові котирування	Усього справедлива вартість	Усього балансова вартість
--	-----------------------------	---------------------------

(рівень 1) модель оцінки, що використовує спостережні дані

(рівень 2)

модель оцінки, що використовує показники, не підтвержені 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 9 місяців 2025 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 570 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 3 834 тис. грн.) із них:

- " перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду - 0 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 0 тис. грн.);
- " повернення помилково сплачених грошових коштів, інші авансові надходження - 31 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 3 272 тис. грн.).
- " цільове фінансування - отримані від ФСС лікарняні - 470 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 562 тис. грн.);
- " надходження штрафів, пені - 69 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 0 тис. грн.).

До складу статті "Інші платежі" Звіту про рух грошових коштів станом за 9 місяців 2025 року включено витрачання грошових коштів на загальну суму 51 155 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 21 626 тис. грн.) із них :

- " сплату внесків профспілковій організації - 394 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 279 тис. грн.);
- " сплата штрафів, пені, інфляційних згідно судових рішень - 49 500 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 21 089 тис. грн.);
- " інші платежі - 1 261 тис. грн. (за 9 місяців 2024 - 258 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 Менше

12 місяців Більше

12 місяців Всього

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	228 512	1 380 098	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
---------------------	-----------	-----------	-----------

30 вересня 2025 року	Менше
----------------------	-------

12 місяців	Більше
------------	--------

12 місяців	Всього
------------	--------

Активи

Грошові кошти та їх еквіваленти	23 255 -	23 255
---------------------------------	----------	--------

Кредити	85 300 1 354 696	1 439 996
---------	------------------	-----------

Інші активи	13 409 -	13 409
-------------	----------	--------

Нематеріальні активи	-	7	7
----------------------	---	---	---

Основні засоби	3 614	3 614
----------------	-------	-------

Всього активи	121 964	1 358 317	1 480 281
---------------	---------	-----------	-----------

Зобов'язання

Випущені боргові цінні папери	628 400	2 236 147	2 864 547
-------------------------------	---------	-----------	-----------

Інші зобов'язання	2 468 037	-	2 468 037
-------------------	-----------	---	-----------

Відстрочені податкові зобов'язання	-	680	680
------------------------------------	---	-----	-----

Всього зобов'язання	3 096 437	2 236 827	5 333 264
---------------------	-----------	-----------	-----------

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 виноситься 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 докладє 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 2025 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:

	2025	2024
Менше одного року	3 679	4 186
Від року до п'яти років	-	-
Всього	3 679	4 186

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 з 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 9 місяців 2025 року та аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

Винагорода основному управлінському персоналу

9 місяців 2025 р. 9 місяців 2024 р.

Короткострокові виплати Інші довгострокові виплати Короткострокові виплати Інші довгострокові виплати

Винагорода провідному управлінському персоналу 9 223 - 11 561 -

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 звітнього 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:

9 місяців 2025 9 місяців 2024

Залишки на кінець звітнього періоду

Грошові кошти та їх еквіваленти 23 255 22 690

Випущені боргові цінні папери (номінальна вартість) 3 128 400 3 260 400

Заборгованість перед Міністерством фінансів України (Державний бюджет України) 2 183 559 2 006 105

Операції протягом звітнього періоду

Процентні доходи 2 577 4 039

Доходи від утримання державних цінних паперів - -

Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах (205 685) (206 438)

Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету

Станом на 30.09.2025 року частина чистого прибутку для перерахування до бюджету становить 0 тис. грн.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 30.09.2025 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (31 грудня 2024 року - 5 112 тис. грн.). Переплата по частині чистого прибутку, що перераховується до бюджету, враховується в поточному та 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.

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.

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 спреду може бути пов'язане як зі зниженням кредитної якості емітента фінансового інструменту, так і з загальними змінами ринкової кон'юнктури. ДІУ уникає зазначеного ризику - операції заплановані лише з безризиковими цінними паперами, а саме: облігаціями внутрішньої державної позики;
- фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- валютний ризик, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют, що впливають на активи та зобов'язання Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику - операції проводяться лише у національній валюті;
- товарний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості товарів, які можуть обліковуватись на балансі Установи для продажу. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- ризик волатильності, який виникає через несприятливі зміни волатильності ринкових цін, процентних ставок, ринкових індексів і валютних курсів, що призводять до зменшення вартості опціонів, уключаючи вбудовані опціони в інші фінансові інструменти. ДІУ уникає зазначеного ризику.

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

- проведення аналізу зміни ринкових факторів;
- GAP - аналіз;
- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- лімітування;
- VaR - моделювання;

- збалансованість активів та зобов'язань.

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 30 вересня 2025 року та на 31 грудня 2024 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

	2024		9 місяців 2025		
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %	
Фінансові активи					
Грошові кошти	18 024	13,6	23 490	13,8	
Кредити всього, в т. ч.:	2 168 949		2 011 709		
Кредити фізичним особам	480 654	13,3	455 099	13,3	
Заборгованість за фінансовим лізингом	1 688 295		8,8	1 556 610	8,8
Фінансові зобов'язання					
Випущені цінні папери	3 227 400	10,76	3 128 400	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 30.09.2025 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 176 083 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 і відповідні ризики та їх реалізація можуть негативно вплинути на економіку України загалом та зокрема операційну діяльність Установи у майбутньому.

Керівництву Установи не відомі інші факти або події після дати балансу 30 вересня 2025 року, які могли б негативно вплинути на подальшу діяльність, а також потребують коригування фінансової звітності Установи за 9 місяців 2025 року.

Голова комісії з реорганізації ДІУ Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер

Олена ПОЛЩУК

