

Титульний аркуш

28.04.2026

(дата реєстрації особою електронного документа)

1289/12/36

(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
Державної іпотечної установи

(посада)

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

Вербицький Дмитро
Віталійович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Річний звіт

Державна іпотечна установа (33304730) за 2025 рік

Рішення про затвердження річного звіту: Рішенням комісії з реорганізації ДІУ від 28.04.2026 протокол №5.

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

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

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

<https://ipoteka.gov.ua/rehuliarna-informauia/>

(URL-адреса вебсайту)

28.04.2026

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

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

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

"Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів", "Інформація про вчинення значних правочинів", "Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість" не заповнена, тому що в звітньому періоді не приймалися рішення про вчинення таких правочинів. Інформація про кодекс корпоративного управління, яким керує особа, Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами у звітньому році - не заповнена, оскільки Державна іпотечна установа не є акціонерним товариством.

"Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки Гарантом облигацій Державної іпотечної установи є Кабінет Міністрів України і Закон України від 19.11.2024 № 4059-IX "Про Державний бюджет України на 2025 рік" (із змінами і доповненнями) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4059-20#Text>). Інформація про надані державні гарантії розміщена на офіційному сайті Міністерства фінансів України (<https://www.mof.gov.ua/uk/reestr-derzhavnih-garantij>). "Інформація про політику розкриття інформації не заповнена, оскільки відсутній внутрішній документ, який визначає політику щодо розкриття інформації. Інформація щодо наявності у емітента відносин з іноземними державами зони ризику не заповнена, оскільки у Державній іпотечній установі відсутні відносини з іноземними державами зони ризику. Звіт керівництва (звіт про управління) розкрито в складі річної звітності в форматі iXBRL за посиланням https://portal.frs.gov.ua/PublicData/PublicDataSubmissionPack.aspx?submission_pack_version_id=226246.

Зміст
до річного звіту

I. Загальна інформація

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

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності
4. Твердження щодо річної інформації

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)

- 1) звіт про корпоративне управління

2. Корпоративні та інші договори

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

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

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Державна іпотечна установа
2	Скорочене найменування	ДІУ
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
4	Дата державної реєстрації	28.12.2004
5	Місцезнаходження	01133, Україна, Київська обл., Київ, бульв. Лесі Українки, 34. Фактичне: 01133, Україна, Київська обл., Київ, бульв. Лесі Українки, 34
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	office@ipoteka.gov.ua
11	Адреса вебсайту	www.ipoteka.gov.ua
12	Номер телефону	+38 (044) 207-14-14
13	Статутний капітал, грн	2355659719,85
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	73
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	70826
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.92 - Інші види кредитування 64.91 - Фінансовий лізинг 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева

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

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

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

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

				облігації.Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
2	UA4000178446	Облігації серії "B3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "B3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року №15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету міністрів України від 11.12.2013 №919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме:зобов'язань 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

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

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

				облігації.Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
3	UA4000178453	Облігації серії "С3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "С3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року №15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету міністрів України від 11.12.2013 №919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою 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

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

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

				облігації.Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
4	UA4000178461	Облігації серії "D3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "D3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року №15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету міністрів України від 11.12.2013 №919 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме:зобов'язань Держаної іпотечної установи з виплати власникам облігацій номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення облігацій, передбачених Проспектом емісії

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

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

				облігації.Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
5	UA5000001598	Облігації серії "Е3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "Е3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 11 грудня 2019 року №13010-05/227 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік", постанови Кабінету міністрів України від 27.11.2019 №961 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Держаної іпотечної установи з виплати власникам облігацій зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на облігації, та номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом

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

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

				Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
6	UA5000001975	Облігації серії "F3" - іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	00031101	Облігації серії "F3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі в.о. Міністра фінансів України від 28 грудня 2019 року №13010-05/286 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік", постанови Кабінету міністрів України від 18.12.2019 №1117 та гарантує виконання Державною іпотечною установою гарантованих зобов'язань, а саме: зобов'язань Державної іпотечної установи з виплати власникам облігацій зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на облігації, та номінальної вартості облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення

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

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

			виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на облігації є недійсною.
--	--	--	---

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

№ з/п	Повне найменування	Ідентифікаційний код юридичної особи	Вид забезпечення
1	2	3	4
1	Міністерство фінансів України	00031101	<p>1.Облігації серії "ЕЗ" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії №13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року, що видана Кабінетом Міністрів України, в особі Міністра фінансів України, що діє на підставі статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 № 961 (далі - Гарант).</p> <p>2.Облігації серії "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).</p> <p>Факт невиконання - невиконання або часткове виконання (неповне виконання) Емітентом Гарантованих зобов'язань.</p> <p>Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії.</p> <p>Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Умови Державної гарантії підлягають включенню в повному обсязі в Рішення про емісію облігацій. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією</p>

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 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.

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

			<p>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.</p> <p>Факт невиконання - невиконання або часткове виконання (неповне виконання) Емітентом Гарантованих зобов'язань.</p> <p>Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. 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 зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється ця Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі</p>
--	--	--	--

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

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
	IBAN	UA633004650000000026506301869
	Валюта рахунку	980
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Публічне акціонерне товариство Акціонерний банк "Укргазбанк"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA613204780000000002650180354
	Валюта рахунку	980
3	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Державний експортно-імпорتنний 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 Госп.суду м.Києва від 01.07.2025р.повнено провадження у справі 25.11.2025 рішенням Госп.суду м. Києва позовні вимоги ПАТ "Дельта Банк"задоволено у повному обсязі. 26.12.2025 ДІУ подано апел.скаргу.Розгляд апеляційної скарги призначено на 02.04.2026

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 Вітадіївна - член комісії Касека Олександр Володимирович - член комісії Ковальська Катерина Олександрівна - член комісії Перегида Ярослав Володимирович - член комісії Поліщук Олена Миколаївна - член комісії Соболев Олександр Аркадійович - член комісії Стрельников Павло Олександрович - член комісії Тислюк Юрій Петрович - член комісії Тодосієнко Валерій Михайлович - член комісії Фролов Вячеслав Петрович - член комісії Шевченко Олена Валеріївна - член комісії

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)	Стать чоловіча/ жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Голова комісії з реорганізації ДІУ	Вербицький Дмитро Віталійович			1982	Повна вища, юридична	19	Перший заступник голови правління ПрАТ "Укрфінжитло" ; Державна іпотечна установа , 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	ч
2	Заступник голови комісії з реорганізації ДІУ	Будник Сергій Іванович			1965	Повна вища, юридична	40	Державна іпотечна установа , заступник голови правління 33304730 Радник з інформаційної безпеки ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні	ч
3	член комісії з реорганізації ДІУ,	Поліщук Олена Миколаївна			1971	Повна вища, економіч	27	ТОВ "КІЙ АВІА Карго" головний бухгалтер	16.10.2024 безстроково	Ні	ж

						на		33304730 Головний бухгалтер ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою			
4	член комісії з реорганізації ДІУ	Зайончковська Вікторія Віталіївна			1982	Повна вища, юридична	21	ПрАТ "Укрфінжитло" 44098710 Начальник управління претензійно-позовної роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою	14.12.2023 безстроково	Ні	ж
5	член комісії з реорганізації ДІУ	Ковальська Катерина Олександрівна			1984	Повна вища, економічна	23	ПрАТ "Укрфінжитло" 44098710 Радник голови правління з супроводу проєктів групи радників ПрАТ "Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою	14.12.2023 безстроково	Ні	ж
6	член комісії з реорганізації ДІУ	Перегуда Ярослав Володимирович			1975	Повна вища, економічна	29	Головне управління ДПС у м. Києві 44116011 головний державний ревізор-інспектор відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій	29.09.2021 безстроково	Ні	ч

								РНОКПП не надано фіз.особою			
7	член комісії з реорганізації ДІУ	Стрельников Павло Олегович			1957	Повна вища, юридичн а	36	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	ч
8	член комісії з реорганізації ДІУ	Шевченко Олена Валеріївна			1981	Повна вища, юридичн а	22	ПрАТ "Укрфінжитло" ; Державна іпотечна установа , посада: начальник відділу нормативно - правової та договірної роботи юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення; 44098710 начальник управління нормативно-правово ї роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ	29.09.2021 безстроково	Ні	ж

							"Укрфінжитло" РНОКПП не надано фіз.особою				
9	член комісії з реорганізації ДІУ	Касека Олександр Володимирович			1973	Повна вища, економіч на	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	ч
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	ч
11	член комісії з реорганізації ДІУ	Соболев Олександр Аркадійович			1971	Повна вища, економіч на	32	Державна іпотечна установа, радник голови правління 33304730	16.10.2024 безстроково	Ні	ч

								Радник з фінансових питань ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою			
12	член комісії з реорганізації ДІУ	Тодосієнко Валерій Михайлович			1965	Повна вища, юридична	37	Державна іпотечна установа 33304730 Директор департаменту правового та адміністративного забезпечення ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні	ч
13	член комісії з реорганізації ДІУ	Фролов Вячеслав Петрович			1960	Повна вища, економічна	47	Державна іпотечна установа 33304730 Директор департаменту активних операцій ДІУ РНОКПП не надано фіз.особою	16.10.2024 безстроково	Ні	ч

Організаційна структура

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

3. Структура власності

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5317

4. Опис господарської та фінансової діяльності

Опис господарської та фінансової діяльності

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

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

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

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

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

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 відобразитися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятися від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві. Забезпечення за судовими процесами Установа виступає в якості позивача/відповідача у

численних судових процесах. Забезпечення за судовими процесами є оцінкою керівництвом можливих втрат, що можуть бути понесені в результаті негативних судових рішень. Зміни оцінок можуть суттєво вплинути на фінансову звітність. Бізнес-модель з управління фінансовими активами. Метою бізнес-моделі Установи є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків. Відстрочені податкові активи. Відстрочені податкові активи визнаються щодо податкових збитків в тій мірі, в якій існує значна ймовірність того, що буде отримано оподатковуваний прибуток, на який можуть бути зараховані збитки. Істотні положення облікової політики. Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка.

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

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

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

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

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

(3) Припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань. (i) Фінансові активи Установа припиняє визнання фінансового активу тоді і лише тоді, коли: спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або вона передає фінансовий актив і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання. (ii) Фінансові зобов'язання Установа виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого звіту про

фінансовий стан тоді і лише тоді, коли воно погашається: тобто тоді, коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано, або коли сплив термін його виконання.

(4) Зменшення корисності.

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

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

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

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

(5) Метод ефективного відсотка.

Процентний дохід розраховується за методом ефективного відсотка. Розрахунок здійснюється шляхом застосування 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 орендне зобов'язання в балансі не визнаються. Орендні платежі визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди. Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель "право на користування майном", відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту). Ставка відсотка в оренді - це відсоткова ставка довгострокового кредитування, яку заплатила б Установа, щоб запозичити на строк оренди необхідні кошти для отримання активу у вигляді права на користування за подібних економічних умов. Амортизація об'єкту оренди (базового

активу) нараховується із застосуванням прямолінійного методу. При оприбуткуванні капітальних інвестицій в орендовані основні засоби строк корисного використання визначається як строк оренди.(ii) Установа як орендодавець. Договори оренди, за якими у Установи залишаються практично всі ризики і вигоди від володіння активом, класифікуються як операційна оренда. Початкові прямі витрати, понесені при укладенні договорів операційної оренди, включаються до балансової вартості орендованого активу і визнаються протягом терміну оренди на тій же основі, що і дохід від оренди. Умовні платежі по оренді визнаються як виручка в тому періоді, в якому вони були отримані.

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

(9) Грошові кошти та їх еквіваленти.

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

(10) Основні засоби.

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

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

Очікувані терміни корисного використання наступні:

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

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

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

(11) Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення. Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням. Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Нематеріальні активи з обмеженим строком корисного використання амортизуються протягом строку корисного використання. Період і метод

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

(12) Знецінення нефінансових активів.

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічну перевірку активу на знецінення, Установа проводить оцінку суми очікуваного відшкодування. Якщо балансова вартість активу або підрозділу, що генерує грошові потоки перевищує суму очікуваного відшкодування, актив вважається 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 31.12.2025 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 ДПУ. Незважаючи на всі перепони і труднощі, колектив ДПУ 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 ДПУ ця державна програма, умови та механізм придбання та передачі житла у фінансовий лізинг отримали схвальні відгуки українців та суспільства. Таким чином, поєднання зусиль центральних органів виконавчої влади та можливостей державної

фінансової установи призводить до позитивного результату щодо забезпечення житлом громадян України за державної підтримки. Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу Державної іпотечної установи, стратегічною метою є поширення її на інші категорії громадян, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови.

Параметри цієї програми наступні:

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

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

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

- Строк договору фінансового лізингу: до 20 років.

- Перший внесок - відсутній

Станом на 31.12.2025 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 бажуючих отримати житло на умовах фінансового лізингу відповідно цієї державної програми.

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

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

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

кредити громадянам за рахунок коштів Кредиту рефінансування, відповідно до Стандартів ДІУ. 3. Банк здійснює рефінансування іпотечних кредитів та зменшує свої зобов'язання за отриманим Кредитом рефінансування. За період діяльності ДІУ було надано фінансових кредитів для стимулювання іпотечного кредитування іпотечними кредиторами-банками на загальну суму 6,1 млрд. гривень.

Рефінансування іпотечних кредиторів для кредитування будівництва житла

Загальні правила та умови рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах здійснюється на підставі Статуту ДІУ та внутрішніх положень Стандартів ДІУ. Таке фінансування будівництва житла здійснюється ДІУ строком не більше 2,5 років. Забезпеченням за цими фінансовими кредитами є активи іпотечного кредитора та замовника будівництва розміром не менше 150% від суми кредиту, перелік яких визначений Стандартами ДІУ. В рамках реалізації цього фінансово-кредитного механізму, ДІУ було направлено грошових коштів у розмірі 1,1 млрд. гривень на фінансування будови 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 2025 року загальний обсяг доходів ДІУ становить 212 046 тис грн, у тому числі:

- Чистий процентний дохід 149 775 тис грн;
- Інші операційні доходи - 62 271 тис грн.

За підсумками 2025 року доходи ДІУ склали 212 046 тис. грн., у тому числі:

- чистий процентний дохід - 149 775 тис грн, який складається з :
 - 1) процентний дохід від рефінансованих іпотечних кредитів - 6 116 тис грн
 - 2) процентний дохід від операцій з фінансового лізингу - 139 795 тис грн
 - 3) процентний дохід від залишків коштів на поточних рахунках -3 864 тис грн
- інші операційні доходи - 62 271 тис грн, у тому числі:
 - 1) дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг - 11 814 тис грн;
 - 2) дохід від реалізації майна - 65 тис грн;
 - 3) дохід від розформування резерву кредитних збитків - 44 499 тис. грн.
 - 4) штрафи, пені - 5 893 тис грн;

	2025 р.	2024 р.	2023 р.	2022 р.	2021 р.	2020 р.
ЧИСТИЙ ДОХІД						
Процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу:						
проценти за кредитами фізичним особам	145 911	162 733	189 343	209 880	227 033	289 777
проценти за фінансовим лізингом	6 116	10 090	19 673	23 825	27 397	185 841
Процентний дохід від розміщення тимчасово вільних коштів	139 795	152 643	169 670	186 055	199 636	103 936
Проценти за державними цінними паперами	3 864	4 863	11 530	5 024	1 190	12 776
Дохід від операцій дисконтування облігацій	-	-	-	-	-	43 680
Всього	149 775	167 596	200 873	214 904	228 223	786 829
ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ						
дохід від передачі нерухомості в фінлізинг	11 814	10 198	1 135	-	79 415	1 284 812
штрафи, пені, неустойки; нарахування						

згідно з судовими рішеннями	5 893	1 730	1 102	873	7 436	5 066
дохід від продажу службових автомобілів	65	-	-	-	-	522
інші доходи від операційної діяльності	-	-	466	311	869	119 192
Всього	17 772	11 928	2 703	1 184	87 720	1 409 592
ІНШІ ДОХОДИ						
Дохід від розформування резерву знецінення активів	44 499	35 591	-	-	21 040	40 138
Дохід від дооцінки	-	102	-	-	-	-
Всього	44 499	35 693	-	-	21 040	40 138
ДОХОДИ ВСЬОГО:	212 046	215 217	203 576	216 088	336 983	2 236 559

(Особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність особа

Фінансовий лізинг житлової нерухомості це новітній фінансовий продукт, що не має аналогів на ринку і виступає єдиною альтернативою іпотечному кредитуванню. На поточний момент, порівнюючи показники NPL за укладеними договорами фінансового лізингу та виданими іпотечними кредитами, слід зазначити що показник NPL за договорами фінансового лізингу житла (без врахування житла що розташоване на тимчасово окупованих територіях) наближається до значення 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.

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

Управління ризиками в Установі здійснюється у відповідності до вимог Постанови 185 від 27.12.2024 "Положення про вимоги до системи корпоративного управління та системи внутрішнього контролю фінансової компанії", затвердженого постановою Правління Національного банку України та з урахуванням норм постанови № 945 КМУ "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Основною метою є утримання витрат у межах затвердженого Кошторисом витрат та збереження активів, а також забезпечення функціонування системи управління ризиками до завершення процедури приєднання або у разі відновлення активної діяльності Установи.

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

Враховуючи призупинення активної діяльності Установи в частині активних операцій, управління кредитним ризиком є обмеженим та зводиться до моніторингу та звітування щодо суми резерву, його частки у фінансових активах та співвідношення суми НПА за операціями фінансового лізингу до загальної суми портфелю фінансового лізингу (за портфелем банків та іпотечного кредитування фізичних осіб Установа визнає реалізованим кредитний ризик).

При цьому, ДІУ створює систему управління кредитним ризиком, що забезпечує своєчасні та адекватні процедури з виявлення, вимірювання, моніторингу, звітування, контролю кредитного ризику. Заходи з управління кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати узятих 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.

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 визнає реалізованим ризик ліквідності. На період реорганізації, враховуючи необхідність виконання Установою зобов'язань перед інвесторами (кредиторами) за випущеними облігаціями ДПУ, існує дефіцит грошових коштів (ліквідності), що вимагає оптимізації витрат Установи.

Часткове зменшення дефіциту коштів можливе за рахунок надходжень від погашення портфелю фінансового лізингу та проблемного кредитного портфелю.

Установою здійснюються моніторинг достатності залишків на поточних рахунках для покриття місячних витрат

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. Наразі діяльність Установи є збитковою. Здійснення запозичень Установою або збільшення капіталу Установою не передбачається.

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

Стратегічний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неправильних управлінських рішень та неадекватного реагування на зміни в бізнес-середовищі. З урахуванням статусу Установи (перебуває в процесі реорганізації) стратегічним ризиком для ДПУ є ризик втрати інституційної спроможності та операційної безперервності до завершення реорганізації, а також: ризик втрати активів, втрата ключового персоналу (забезпечення збереження інституційної пам'яті та передачу баз даних/документів), ризик регуляторної невідповідності.

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

Станом на 31.12.2025 року система управління ризиками в ДПУ побудована наступним чином:

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

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

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 кредитний ризик за кредитами банкам та іпотечним кредитуванням, 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:

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

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

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

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

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

В 2025 році витрати Установи на придбання офісного та комп'ютерного обладнання становили 204 тис. грн.

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

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	3 428	-	-	4 556	3 428
будівлі та споруди	243	215	-	-	243	215
машини та обладнання	1 402	894	-	-	1 402	894
транспортні засоби	2 900	2 310	-	-	2 900	2 310
земельні ділянки	-	-	-	-	-	-
інші	11	9	-	-	11	9
2. Невиробничого призначення:	-	-	-	-	-	-
будівлі та споруди	-	-	-	-	-	-
машини та обладнання	-	-	-	-	-	-
транспортні засоби	-	-	-	-	-	-
земельні ділянки	-	-	-	-	-	-
інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	-	-
інші	-	-	-	-	-	-
Усього	4 556	3 428	-	-	4 556	3 428

Станом на 31 грудня 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.

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

З 2021 року спостерігається різке зниження доходів, що обумовлено припиненням фінансування програми "Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу", та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 "Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", а також повномасштабною військовою агресією росії та змінами економічних умов на свою діяльність. Станом на 31.12.2025 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. Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітнього періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів (контрактів).

На кінець звітнього періоду відсутні укладені, але не виконані договори.

14. Середньооблікова чисельність штатних працівників особи, середня чисельність позаштатних

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

Середньооблікова чисельність штатних працівників, особи (за рік) - 73

середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (за рік) - 13.

чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (станом на 31.12.2025 р.) - 3 особи (основні працівники).

розмір фонду оплати праці- 70 826 тис.грн.

15. 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".

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

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

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

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

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

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	4 556	3 428	0	0	4 556	3 428
будівлі та споруди	243	215	0	0	243	215
машини та обладнання	1 402	894	0	0	1 402	894
транспортні засоби	2 900	2 310	0	0	2 900	2 310

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	3 428	0	0	4 556	3 428
Додаткова інформація	Станом на 31 грудня 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.					

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	2 900 231	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	2 900 231	X	X
Облігації підприємств серії "D3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	18.02.2014	371 000	10	14.12.2023
Облігації підприємств серії "E3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	27.12.2019	446 971	11	03.12.2029
Облігації підприємств серії "F3" іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням	20.03.2020	1 232 101	11	07.01.2030
іменні відсоткові облігації серії "E3"	24.12.2019	625 759	11	03.12.2029
Іменні відсоткові облігації серії "D3"	21.11.2018	224 400	10	14.12.2023
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X

Податкові зобов'язання	X	685	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	2 508 387	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	5 409 303	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

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

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

Повне найменування або ім'я	ПП "Український незалежний центр оцінки"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23885122

Місцезнаходження	01021, Київська обл., м.Київ, Михайла Грушевського, 28/2, оф.43
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№333/21
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Фонд державного майна України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.04.2021
Міжміський код та телефон	098 313 33 31
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.31 - Агентства нерухомості
Вид послуг, які надає особа	У 2025 році надавалися послуги на проведення оцінки майна

Повне найменування або ім'я	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СЕНС БАНК"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
Місцезнаходження	03150, Київська обл., м.Київ, вул. Велика Васильківська, 100
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№61
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національний банк України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.12.2022
Міжміський код та телефон	(044) 490-46-00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - Інші види грошового посередництва
Вид послуг, які надає особа	У 2025 році надавалися послуги комплексного банківського обслуговування

Повне найменування або ім'я	Товариство з додатковою відповідальністю "Страхова компанія "ГАРДІАН"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з додатковою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	35417298
Місцезнаходження	01032, Київська обл., м.Київ, вул. Саксаганського, 96
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	27-0024/33313
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національний банк України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	30.04.2024
Міжміський код та телефон	38-044-333-37-10
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	65.15 - Інші види страхування, крім страхування життя (основний)
Вид послуг, які надає особа	Діяльність із страхування (пряме страхування та вхідне перестраховування)

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

Повне найменування або ім'я	ПП "САНАТА"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33457009
Місцезнаходження	03057, Київська обл., м.Київ, вул. Антона Цедика, 12 оф.104
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№1/2023
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Фонд державного майна України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	05.01.2023
Міжміський код та телефон	044 494-33-03
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.31 - Агентства нерухомості
Вид послуг, які надає особа	У 2025 році надавалися послуги з рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	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 ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. 12 грудня 2018 року облігації серії АЗ були погашені, в т.ч. шляхом заліку зустрічних однорідних вимог на суму 456 500 000,00 грн. 28.12.2018 до НКЦПФР подано звіт про наслідки погашення (про дострокове погашення) облігацій. Станом на 31.12.2025 року облігації серії АЗ знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	294/2/2013	НКЦПФР	UA4000178446	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	18.11.2020
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія ВЗ. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДІУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 31.12.2025 року облігації серії ВЗ знаходяться в процесі погашення.										
27.12.2013	295/2/2013	НКЦПФР	UA4000178453	відсоткові	100 000	10 000	Електронні іменні	1 000 000 000	9,5	один раз на півроку	0	15.12.2020

										півроку		
Додаткова інформація		Облігації підприємств, бездокументарні, іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням. Серія С3. Мета використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облігацій ДПУ під державну гарантію, відповідає меті та предмету діяльності, передбаченими Статутом Установи, зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 31.12.2025 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, зокрема рефінансування та кредитування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом закритого (приватного) продажу на території України серед інвесторів - 100 найбільших банків України, зокрема банків-партнерів Установи. Станом на 31.12.2025 року облігації серії D3 знаходяться в процесі погашення.										
13.12.2019	88/2/2019-Т	НКЦПФР	UA500000 1598	відсотко ві	100 000	12 000	Електрон ні іменні	1 200 000 000	11	один раз на півроку	141 638 320	03.12.202 9
Додаткова інформація		Облігації підприємств іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/227 за зобов'язаннями Державної іпотечної установи від 11.12.2019 року. Серія Е3. 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. 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. У звітному періоді ДПУ виплатила процентний дохід в розмірі 60 816 383,19 грн. Також Міністерство фінансів України виконало гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 11.12.2019 року №13010-05/227, а саме: сплатило процентний дохід в розмірі 80 821 936,81 гривень. Викуп облігацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облігацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. 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-oblihotsii-serii-e3/ , розмір 1805 KB, D5e143d013337ac70baf20d725a11d124d)										
14.01.2020	05/2/2020	НКЦПФР	UA500000 1975	відсотко ві	100 000	13 000	Електрон ні іменні	1 300 000 000	11	один раз на півроку	142 608 180	07.01.203 0
Додаткова інформація		Облігації підприємств іменні, відсоткові, з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії №13010-05/286 за зобов'язаннями										

	<p>Державної іпотечної установи від 28.12.2019 року. Серія F3. Метою використання фінансових ресурсів, залучених від емісії облигацій 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 облигацій ДІУ без здійснення публічної пропозиції під державну гарантію (у повному обсязі - 1 300 000 000 гривень), спрямовані на фінансування статутної діяльності ДІУ. Облігації розміщувалися емітентом самостійно шляхом розміщення серед обмеженого кола інвесторів. У звітному періоді ДІУ виплатила процентний дохід в розмірі 11 326 081,81 грн. Також Міністерство фінансів України виконало гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 28.12.2019 року №13010-05/286, а саме: сплатило процентний дохід в розмірі 131 282 098,19 гривень. Викуп облигацій протягом звітного періоду емітентом не здійснювався. Дострокове погашення облигацій може бути здійснене за ініціативою Емітента. Більш детальну інформацію про облигації серії F3 ДІУ можна знайти в зареєстрованому НКЦПФР Рішенні про емісію облигацій на сайті ДІУ (https://ipoteka.gov.ua/rishennia-pro-emisiiu-oblihotsii-serii/, розмір 9134 KB, MD5i153d013338ac70be f20d725a11d124d)</p>
--	--

Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску, грн	Вид забезпечення (порука/ застава/ страхування/ гарантія)	Повне найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
27.12.2013	293/2/2013	UA4000178438	100000000	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	<p>Облігації серії "А3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік", постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або</p>						

	шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	294/2/201 3	UA400017 8446	10000000 00	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	Облігації серії "B3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією поширюються тільки на випадки невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань. Гарант не гарантує виконання Емітентом будь-яких інших зобов'язань перед власниками Облігацій, в тому числі зобов'язань по сплаті сум відсотків, нарахованих на Облігації, будь-яких комісій, неустойки, штрафів, пені за прострочення виконання зобов'язань за Облігаціями; для уникнення сумнівів, прострочене виконання або невиконання Емітентом таких зобов'язань перед власниками Облігацій не є гарантійним випадком, на який поширюється Державна гарантія. Крім того, Гарант не відповідає за відшкодування судових витрат власників Облігацій із стягнення з Емітента заборгованості та/або відшкодування збитків та/або шкоди власникам Облігацій, що пов'язані з невиконанням або неналежним виконанням Емітентом будь-яких своїх зобов'язань за Облігаціями, в тому числі Гарантованих зобов'язань. Облігації надають власникам усі права, що впливають із Державної гарантії. З переходом прав власності на Облігації до набувача переходять права по Державній гарантії в тому ж обсязі й на тих умовах, які існують на момент переходу прав власності на Облігації. Передача прав, що виникли з Державної гарантії, без передачі прав власності на Облігації є недійсною.						
27.12.2013	295/2/201 3	UA400017 8453	10000000 00	гарантія	Кабінет Міністрів України	00031101	1000000000
Додаткова інформація	Облігації серії "C3" мають додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 26 грудня 2013 року № 15010-03/128 (далі - Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" , постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 919. та гарантує виконання Державною іпотечною установою нижчезазначених зобов'язань (далі - Державна гарантія). Гарантовані зобов'язання - зобов'язання Державної іпотечної установи з виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій (повернення основної суми боргу) при їх погашенні Емітентом на дату погашення Облігацій, передбачених Проспектом емісії Облігацій, який пройшов державну реєстрацію Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Державна гарантія є публічною. У разі невиконання Емітентом Гарантованих зобов'язань, будь-яка особа, що є власником Облігацій, має право пред'явити Гарантові вимоги щодо виконання зобов'язань за Державною гарантією за умов, у порядку й строки, зазначені в Державній гарантії. Державна гарантія є безвідкличною. Умови Державної гарантії не можуть бути змінені протягом усього строку дії Державної гарантії. Зобов'язання Гаранта за Державною гарантією						

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

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

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

Дата випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Вид цінних паперів	Міжнародний ідентифікаційний номер	Найменування органу, що наклав обмеження	Характеристика обмеження	Строк обмеження
1	2	3	4	5	6	7
27.12.2013	НКЦПФР	Облігація підприємства відсоткова бездокументарна іменна	UA4000178461	НКЦПФР	Зупинення обігу : заборона вчинення правочинів, пов'язаних з переходом прав власності на облігації, з 22.11.2021 року	з 22.11.2021
Додаткова інформація						
13.12.2019	НКЦПФР	Облігація підприємства відсоткова бездокументарна іменна	UA5000001298	НКЦПФР	Зупинення обігу : заборона вчинення правочинів, пов'язаних з переходом прав власності на облігації, з 22.11.2021 року	з 22.11.2021
Додаткова інформація						
14.01.2020	НКЦПФР	Облігація підприємства відсоткова бездокументарна іменна	UA5000001975	НКЦПФР	Зупинення обігу : заборона вчинення правочинів, пов'язаних з переходом прав власності на облігації, з 22.11.2021 року	з 22.11.2021
Додаткова інформація						

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

<https://ipoteka.gov.ua/financial-statements/>

URL-адреса вебсторінки Центру збору фінансової звітності, за якою розміщено електронний файл фінансової звітності:

https://portal.frs.gov.ua/PublicData/PublicDataSubmissionPack.aspx?submission_pack_version_id=226246

III. Фінансова інформація

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

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

1	Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	23731031
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	23731031
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	0283 23.10.2018
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (аудитори - "1"; суб'єкти аудиторської діяльності - "2"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності - "3"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес - "4")	
9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2025 по 31.12.2025
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	02 - із застереженням
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	05 від 06.03.2026

12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 06.03.2026 по 22.04.2026
13	Дата аудиторського звіту	22.04.2026
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес, що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	

Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:

Вих. № 74-З

від 22.04.2026 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національному банку України

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Керівництву Державної іпотечної установи

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Державної іпотечної установи (далі - Установа), що складається зі Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 р., Звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, Звіту про зміни у власному капіталі та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, а також Приміток до фінансової звітності, включаючи суттєву інформацію про облікову політику (далі - фінансова звітність).

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи на 31.12.2025 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ) у редакції, затвердженій Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі - ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Станом на звітну дату Установою у Звіті про фінансовий стан за статтею "Кредити" відображена заборгованість АТ "ДЕЛЬТА БАНК" в розмірі 2 013 943 тис. грн., за якою сформований 100% резерв під знецінення. Зазначена заборгованість відображена Установою з урахуванням здійсненого взаємозаліку зустрічних вимог між АТ "ДЕЛЬТА БАНК" та Установою за залишками грошових коштів, розміщеними Установою в АТ "ДЕЛЬТА БАНК", та випущеними Установою борговими цінними паперами, утримувачем яких є АТ "ДЕЛЬТА БАНК". Водночас на сьогодні тривають судові спори щодо визнання за Установою юридичного права на таке згортання. Інформація щодо зазначеного розкрита в Примітці 3.2 "Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення" до річного фінансового звіту.

Враховуючи невизначеність щодо результатів розгляду судових позовів, ми не змогли визначити вплив зазначеного питання на фінансовий стан Установи станом на 31.12.2025 р., а також на порівняльні показники.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі - МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової

звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Установи згідно з прийнятим Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів ("РМСЕБ") Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) ("Кодекс РМСЕБ") та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

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

Крім того, ми звертаємо увагу на Звіт про фінансовий стан на 31.12.2025 р., Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за 2025 рік та Примітку 19, в яких розкрито інформацію про накопичені збитки минулих та поточного років, в результаті чого чисті активи Установи на звітну дату мають від'ємне значення та складають (3 970 694 тис. грн.).

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

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

Ключові питання аудиту - це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Додатково до питань, описаних в розділах "Основа для думки із застереженням" та "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності", ми визначили, що нижче описані питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Щодо питань, описаних нижче, наш опис того, як відповідні питання розглядалися під час нашого аудиту, наведено в цьому контексті.

Ми виконали обов'язки, що описані в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту, в тому числі щодо цих питань. Відповідно, наш аудит включав виконання процедур, розроблених у відповідь на нашу оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності. Результати наших аудиторських процедур, в тому числі процедур, що були виконані під час розгляду зазначених нижче питань, служать основою для висловлення нашої аудиторської думки щодо фінансової звітності, що додається.

Судження та оцінки щодо кредитів та розміру очікуваних кредитних збитків

Ми визначили цю область ключовим питанням аудиту, оскільки оцінка суми резерву під знецінення кредитів була ключовою областю професійних суджень керівництва Установи. Станом на звітну дату кредити складають 97,2% від загальних активів Установи та мають значний вплив на її фінансовий стан, грошові потоки та результати діяльності.

При оцінці очікуваних кредитних ризиків клієнтів керівництво Установи робить суттєві судження щодо фінансового стану позичальників, обсягу очікуваних майбутніх грошових потоків за кредитами, рівня ймовірності дефолту. Відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" суб'єкт господарювання при оцінці очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом має розглянути всю обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, доступну без надмірних витрат або зусиль, що є доречною для оцінювання очікуваних кредитних збитків, зокрема внутрішні дані про досвід кредитних збитків, внутрішні рейтинги, досвід кредитних збитків інших суб'єктів господарювання, а також зовнішні

рейтинги, звіти та статистику. Ті суб'єкти господарювання, які не мають джерел власних даних суб'єкта господарювання або мають їх у недостатньому обсязі, мають право використовувати досвід аналогічної групи в роботі з зіставними фінансовими інструментами (або групами фінансових інструментів). Протягом звітнього періоду та станом на звітну дату при визначенні розміру необхідних резервів під очікувані кредитні збитків за фінансовими інструментами Установою не використовувалися внутрішні дані про досвід власних кредитних збитків, а керівництвом було прийнято рішення про застосування при розрахунку резервів під знецінення активів коефіцієнти ймовірності дефолту (PD) та коефіцієнтів втрати у разі дефолту (LGD), які були визначені на основі значень відповідних показників, передбачених нормативно-правовими актами Національного банку України, та затверджені у внутрішньому порядку Установи. На думку керівництва Установи, зазначений підхід є найбільш прийнятним з огляду на специфіку діяльності та поточні економічні умови.

Наші аудиторські процедури зокрема включали:

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

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

Ми визначили цю область ключовим питанням аудиту, оскільки на звітну дату випущені боргові цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю, складають 53,6% від загальних зобов'язань Установи та мають суттєвий вплив на її фінансовий стан, грошові потоки та результати діяльності. Наші аудиторські процедури зокрема включали отримання розуміння процесу оцінки балансової вартості цінних паперів, джерел вхідних даних та обґрунтованості припущень управлінського персоналу. Ми зробили аналіз суджень та припущень керівництва Установи, що були використані в процесі визначення балансової вартості цінних паперів, включаючи умови їх випуску, ринковість ефективної процентної ставки та коректність її розрахунку.

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

Пояснювальний параграф - Основа обліку

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

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

Водночас, як зазначається у Примітці 3.2, у 2021 році прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до Приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". При цьому 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".

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

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається зі Звіту про діяльність Державної іпотечної установи станом на 31.12.2025 р., що включає Звіт про корпоративне управління за 2025 рік (але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї), які ми отримали до дати цього звіту аудитора, та Річної інформації емітента цінних паперів за 2025 рік, яку ми очікуємо отримати після цієї дати.

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

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

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

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

Після ознайомлення з Річною інформацією емітента цінних паперів за 2025 рік, якщо ми дійдемо висновку, що в ній існує суттєве викривлення, ми повідомимо про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями.

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

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для

викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи є суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Установи продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу у своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Установу припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

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

Призначення аудитора та загальна тривалість продовження повноважень

ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН" було призначено для виконання цього завдання з обов'язкового аудиту рішенням Комісії з реорганізації ДІУ від 06 березня 2026 р. Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 3 роки.

Щодо узгодження звіту незалежного аудитора з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що думка аудитора, наведена в цьому звіті аудитора, узгоджується з Додатковим звітом, наданим Комісії з реорганізації та Тендерному комітету Установи, на який покладено функції аудиторського комітету Установи, який ми випустили 22 квітня 2026 р. відповідно до вимог ст. 35

ЗУ № 2258-VIII.

Надання неаудиторських послуг

Ми підтверджуємо, що ми не надавали послуг, заборонених МСА чи п. 4 ст. 6 ЗУ № 2258-VIII, та що ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма були незалежними по відношенню до Установи при проведенні аудиту. ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН", крім послуг з обов'язкового аудиту, надавало Установі послуги з виконання завдання з надання впевненості щодо відповідності річних звітних даних Установи за 2025 рік Правилам складання та подання звітності учасниками ринку небанківських фінансових послуг до Національного банку України, затвердженим Постановою Правління Національного банку України від 25.11.2021 р. № 123. Відповідний Звіт незалежного практикуючого фахівця випущено 22 квітня 2026 р.

Звітування щодо Вимог НКЦПФР:

- Ми перевірили інформацію, зазначену в Звіті про корпоративне управління за 2025 рік відповідно до п. 1-4 ч. 3 ст. 127 ЗУ № 3480-IV та відповідно до пп. 1-5 п. 43 Положення № 608.

- На нашу думку, Звіт про корпоративне управління за 2025 рік містить всю інформацію, яка вимагається п. 5-9 ч. 3 ст. 127 ЗУ № 3480-IV та пп. 6-11 п. 43 Положення № 608.

ІНФОРМАЦІЯ

про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

№ з/п Найменування інформації Дані для заповнення

1 2 3

1 Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності 23731031

2 Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності hlb.com.ua

3 Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості Договір про закупівлю аудиторських послуг № 5 від 06.03.2026 р.

4 Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості Аудит був проведений у період з 06.03.2026 р. до 22.04.2026 р.

5 Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні) Так

6 Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні) Ні

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

Ключовий партнер з аудиту Олександр ВОЯТ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН"

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

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

"22" квітня 2026 р.

4. Твердження щодо річної інформації

Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, річну фінансову звітність станом на 31.12.2025 року підготовлено відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", вона містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан та збитки емітента.

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

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

невизначеностей, з якими вона стикається у своїй господарській діяльності.

Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

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

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

1	2
Кількість засідань колегіального виконавчого органу у звітному періоді:	13
з них очних:	13
з них заочних:	0
Опис ключових рішень колегіального виконавчого органу:	<p>У звітному періоді проведено 13 засідань комісії з реорганізації Державної іпотечної установи за допомогою технічних засобів зв'язку, а саме, - у форматі відеоконференції "Zoom Meeting" відповідно до пункту 4 наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 "Про реорганізацію Державної іпотечної установи" (із змінами).</p> <p>Протягом 2025 року комісією з реорганізації Державної іпотечної установи прийнято 85 рішень, зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none">- щодо розгляду звіту про роботу служби внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи за 2024 рік;- про затвердження плану роботи служби внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи на 2025 рік;- про прийняття до відома результатів аудиторських перевірок;- про затвердження рекомендацій по результатам аудиторських перевірок;- про недоцільність подання апеляційної скарги на рішення Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 15.01.2025 по справі №484/4621/24;- про недоцільність подання апеляційної скарги на рішення Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 15.01.2025 по справі №484/4448/24;- про затвердження річних фінансових звітів Державної іпотечної установи разом із звітами про діяльність Державної іпотечної установи за 2021-2024 роки;- щодо розгляду результатів проведеної закупівлі аудиторських послуг для оцінки конкурсних пропозицій та звіту про висновки процедури відбору суб'єкта аудиторської діяльності з метою проведення аудиту річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2024 рік, узгодження умов договору про надання

аудиторських послуг та встановлення розміру оплати послуг суб'єкта аудиторської діяльності;

- щодо призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2024 рік;
- про прийняття до відома звіту незалежного аудитора щодо аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи станом на кінець дня 31 грудня 2024 року;
- про затвердження річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2024 рік та Звіту про діяльність Державної іпотечної установи за 2024 рік;
- щодо погодження зміни розмірів посадових окладів працівників Державної іпотечної установи;
- про затвердження результатів проведення річної інвентаризації активів та зобов'язань Державної іпотечної установи за 2024 рік;
- про визнання дебіторської заборгованості за договором про обслуговування іпотечних кредитів ПАТ "АКБ Банк" безнадійною та її відшкодування за рахунок резерву під знецінення;
- про погашення (виплату) банкам-кредиторам прострочених зобов'язань Державної іпотечної установи за відсотковими доходами за облігаціями внутрішніх державних позик;
- про встановлення рівня відсоткових ставок за облігаціями внутрішніх державних позик Державної іпотечної установи на відповідний період;
- щодо використання коштів, отриманих від продажу службового автомобіля Державної іпотечної установи на погашення зобов'язань Державної іпотечної установи перед кредиторами;
- щодо можливості відчуження нежитлового приміщення;
- щодо затвердження висновку комісії з проведення службового розслідування Державної іпотечної установи про розгляд результатів проведення службового розслідування щодо встановлення причин та наслідків виконавчих дій, що були застосовані державним виконавцем до Державної іпотечної установи у зв'язку з примусовим виконанням рішення Печерського районного суду міста Києва від 22.10.2024 у справі №757/5387/24-ц;
- про розгляд результатів документальної позапланової виїзної перевірки ДІУ Головним Управлінням ДПС у м. Києві та нарахування штрафної санкції;
- щодо затвердження мирової угоди на стадії примусового виконання у виконавчому провадженні про проведення реструктуризації за кредитним договором, укладеним між позичальником та ВАТ КБ "Надра";
- щодо продовження роботи по справі щодо немайнових позовних вимог ТОВ "Будівельна компанія "Печерська Тераса" до Державної іпотечної установи по справі №910/14797/24;
- про задоволення заяв лізингоодержувачів щодо надання житла у фінансовий лізинг;
- щодо заміни сторони (лізингоодержувача) по договору фінансового лізингу;
- щодо затвердження внутрішніх нормативних документів, які регулюють діяльність Державної іпотечної установи, у тому числі змін до них;
- щодо розгляду аналітичних звітів про стан претензійно-позовної роботи за відповідні звітні періоди;
- щодо розгляду аналітичних звітів про стан роботи по погашенню проблемної заборгованості за іпотечними кредитами та договорами фінансового лізингу Державної іпотечної установи за відповідні звітні періоди;
- щодо розгляду звітів щодо комплаєнс-ризиків Державної іпотечної

	<p>установи за відповідні звітні періоди та звіту щодо управління комплаєнс-ризиком, в т.ч. ризиків конфлікту інтересів, корупційного ризику, включаючи інциденти по ризиках ВК/ФТ за відповідні звітні періоди;</p> <ul style="list-style-type: none">- щодо розгляду звітів про стан організації та здійснення внутрішнього контролю у розрізі елементів внутрішнього контролю в Державній іпотечній установі за відповідні звітні періоди;- про погодження укладення договорів про внесення змін та доповнень до договору оренди;- про доцільність апеляційного оскарження рішення Господарського суду міста Києва від 25.11.2025 по справі №910/18700/23;- про погодження Кошторису витрат, пов'язаних з роботою комісії з реорганізації Державної іпотечної установи на 2026 рік.
--	---

2. Корпоративні та інші договори

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

Для фізичної особи: ім'я, РНОКПП, УНЗР або повне найменування осіб, що є сторонами договору та/або правочину	Дата укладення договору та дата набрання чинності ним та/або дата вчинення правочину	Предмет договору та/або правочину	Ціна договору та/або правочину	Строк дії договору та/або правочину
1	2	3	4	5
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 11.12.2019. Дата набрання чинності договором: 13.12.2019. Дата вчинення правочину: 13.12.2019	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	1200000000	Держгарантія та відповідно зобов'язання із Договору забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 років з дати державної реєстрації випуску
Міністерство фінансів України	Дата укладення договору: 28.12.2019. Дата набрання чинності договором: 14.01.2020. Дата вчинення правочину: 14.01.2020	про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань	1300000000	Держгарантія та відповідно зобов'язання із Договору забезпечує виконання гарантованих зобов'язань для облігацій, строк виконання яких не перевищує 10 років з дати державної реєстрації випуску

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

№ з/п	Назва внутрішнього документа	Опис ключових питань, які регулюються внутрішнім документом	URL-адреса вебсайту особи, за якою розміщено внутрішній документ
1	2	3	4
1	Правила надання послуг з фінансового лізингу Державною іпотечною установою	Ці Правила надання послуг з фінансового лізингу Державною іпотечною установою (далі - Правила) розроблені на основі Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України "Про фінансовий лізинг", Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності", Закону України "Про захист прав споживачів", інших нормативно-правових актів України, Статуту Державної іпотечної установи, інших нормативних документів Державної іпотечної установи (далі - Установа, ДІУ). Умови та порядок укладання договорів з лізингоодержувачами	https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/nadannia-posluzh-z-finansovoho-lizynhu-Derzhavnoi-ipotechnoiu-ustanovi.pdf
2	Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів	Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі - Стандарти) Державної іпотечної установи (далі - Установа) є багатоскладовим документом, який включає в себе взаємопов'язані правила, положення і форми документів. Стандарти Установи: встановлюють уніфіковані та прозорі вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують	https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/nadannia-Derzhavnoi-ipotechnoiu-ustanovi-koshtiv.pdf

		<p>надійні та прозорі процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів, запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи.</p> <p>Стандарти Установи визначають умови та правила здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів, включаючи і надання рефінансування первинним кредиторам для формування портфелю іпотечних кредитів за Стандартами Установи та передачею прав вимоги за ними Установі.</p>	
3	Антикорупційна програма ДІУ	<p>Цією Антикорупційною програмою (далі - Програма) Державна іпотечна установа (далі - Установа/ДІУ), усвідомлюючи відповідальність за утвердження цінностей верховенства права та доброчесності, прагнучі забезпечувати свій сталий розвиток, дбаючи про власну ділову репутацію, для заохочення використання добросовісної комерційної практики, а також в інтересах, зокрема, але не виключно, своїх засновників, уповноваженого органу управління, працівників, ділових партнерів, клієнтів проголошує, що її засновники(учасники), уповноважений орган управління, органи управління, посадові особи та працівники у своїй діяльності, а також у правовідносинах із діловими партнерами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, іншими юридичними та</p>	<p>https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/02/Antykoruptsiina-prohama-2024.pdf</p>

		<p>фізичними особами керуються принципом нульової толерантності до корупції у будь-яких її формах та проявах і вживають (вживатимуть) всіх заходів щодо запобігання, виявлення та протидії корупції, передбачених законодавством, та цією Програмою. Установа заявляє про свою принципову позицію та засуджує корупцію як незаконний та неетичний спосіб ведення діяльності.</p>	
--	--	--	--

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

1. Проміжна інформація

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5112

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5119

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5258

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5278

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=4995

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5221

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5230

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5230

https://ipoteka.gov.ua/?jet_download=5248

3. Інша інформація

№ з/п	Вид іншої інформації	Дата розкриття інформації	URL-адреси, за якими розміщена інформація, яка розкривалася протягом звітного року
1	2	3	4
1	До уваги власників облігацій ДІУ! (Оголошення щодо розміру ставки дохідності по облігаціях підприємств ДІУ серії "F3" на дванадцятий купонний період)	13.05.2025	https://ipoteka.gov.ua/do-uvahy-vlasnykiv-oblihatsii-diu-oh-01-7-4/
2	До уваги власників облігацій ДІУ! (Оголошення щодо розміру ставки дохідності по облігаціях підприємств ДІУ серії "E3" на тринадцятий купонний період)	12.11.2025	https://ipoteka.gov.ua/do-uvahy-vlasnykiv-oblihatsii-diu-39/
3		12.11.2025	https://ipoteka.gov.ua/do-uvahy-vlasnykiv-oblihatsii-diu-33

	До уваги власників облігацій ДІУ! (Оголошення щодо розміру ставки дохідності по облігаціях підприємств ДІУ серії "F3" на тринадцятий купонний період)		/
4	До уваги власників облігацій ДІУ! (Оголошення щодо розміру ставки дохідності по облігаціях підприємств ДІУ серії "E3" на дванадцятий купонний період)	13.05.2025	https://ipoteka.gov.ua/do-uvahy-vlasnykiv-oblihotsii-diu-oh-ol-72/