

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
**фінансова звітність за 2025 рік,**  
**що закінчився 31 грудня 2025 року**

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗМІСТ**

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН.....	3
ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД.....	4
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ.....	5
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ .....	6
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ .....	7
1. Інформація про Установу.....	7
2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність .....	9
3. Облікова політика .....	11
3.1. Основа складання фінансової звітності.....	11
3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення.....	12
3.3. Істотні положення облікової політики .....	15
3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень.....	26
3.5. Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності .....	28
4. Процентні та аналогічні доходи.....	29
5. Процентні та аналогічні витрати.....	29
6. Числе збільшення (-)/зменшення ( ) резервів під знецінення активів .....	29
7. Інші доходи .....	29
8. Витрати на персонал.....	30
9. Інші витрати .....	31
10. Податок на прибуток .....	31
11. Грошові кошти та їх еквіваленти.....	32
12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету.....	32
13. Кредити.....	33
14. Інші активи.....	34
15. Нематеріальні активи .....	36
16. Основні засоби .....	36
17. Випущені боргові цінні папери .....	37
18. Інші зобов'язання.....	39
19. Випущений капітал та фонди .....	40
20. Справедлива вартість.....	42
21. Додаткова інформація про рух грошових коштів.....	44
22. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань.....	45
23. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди .....	46
23.1. Судові позови .....	46
23.2. Оренда .....	47
24. Розкриття інформації про пов'язані сторони.....	47
25. Введення.....	49
25.1. Кредитний ризик.....	50
25.2. Ризик ліквідності .....	51
25.3. Ринкові ризики .....	52
25.4. Процентний ризик .....	52
25.5. Операційні ризики .....	53
26. Події після звітної дати .....	55

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 31 грудня 2025 року

	Примітки	31.12.2024	31.12.2025
<b>АКТИВИ</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	17 844	23 517
Кредити	13	1 569 903	1 398 767
Інші активи	14	16 300	12 891
Нематеріальні активи	15	7	6
Основні засоби	16	4556	3 428
<b>Всього активи</b>		<b>1 608 610</b>	<b>1 438 609</b>
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ</b>			
Випущені боргові цінні папери	17	2 996 771	2 900 231
Інші зобов'язання	18	2 370 898	2 508 387
Відстрочені податкові зобов'язання	10	680	685
<b>Всього зобов'язання</b>		<b>5 368 349</b>	<b>5 409 303</b>
Статутний капітал	19	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	19	4 734	4 729
Інші фонди	19	11 918	11 918
Вилучений капітал	19	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	19	(6 080 443)	(6 291 393)
<b>Всього капітал</b>		<b>(3 759 739)</b>	<b>(3 970 694)</b>
<b>Всього зобов'язання та капітал</b>		<b>1 608 610</b>	<b>1 438 609</b>

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 лютого 2026 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер

Олена ПОЛІЩУК



(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД  
за 2025 рік**

	Примітки	12 місяців 2025	12 місяців 2024
Процентні та аналогічні доходи	4	149 775	167 596
Процентні та аналогічні витрати	5	(310 460)	(298 293)
Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів	6	32 144	(631)
Інші доходи	7	17 772	12 030
Витрати на персонал	8	(70 826)	(60 396)
Амортизація нематеріальних активів	15	(1)	(35)
Амортизація основних засобів	16	(1 331)	(1 374)
Інші витрати	9	( 28 023)	(201 378)
<b>Прибуток до оподаткування</b>		<b>(210 950)</b>	<b>(382 481)</b>
Доходи (витрати) з податку на прибуток	10	-	-
<b>ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ ПЕРІОД</b>		<b>(210 950)</b>	<b>(382 481)</b>
Дооцінка (уцінка) необоротних активів		(5)	3 343
Інший сукупний дохід		(5)	3 343
<b>СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>		<b>(210 955)</b>	<b>(379 138)</b>

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 лютого 2026 року

Голова комісії з реорганізації ДУ

Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер

Олена ПОЛІЩУК



(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ**

за 12 місяців 2025 року

	Примітки	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Інші фонди	Зилучений капітал	Непокритий збиток	Разом
<b>1 січня 2024 року</b>		2 355 660	1 391	11 918	(51 608)	(5 697 947)	(3 380 586)
Виправлення помилок		-	-	-	-	(15)	(15)
<b>Скоригований залишок на початок періоду</b>		2 355 660	1 391	11 918	(51 608)	(5 697 962)	(3 380 601)
Зареєстрований статутний капітал		-	-	-	-	(382 481)	(382 481)
Прибуток за звітний рік		-	-	-	-	(382 481)	(382 481)
Інший сукупний дохід		-	3 343	-	-	-	3 343
Сукупний дохід за звітний рік		-	3 343	-	-	(382 481)	(379 138)
Інші зміни в капіталі		-	-	-	-	-	-
<b>31 грудня 2024 року</b>		2 355 660	4 734	11 918	(51 608)	(6 080 443)	(3 759 739)
Зареєстрований статутний капітал		-	-	-	-	-	-
Прибуток (збиток) за звітний рік		-	-	-	-	(210 950)	(210 950)
Інший сукупний дохід		-	(5)	-	-	-	(5)
Сукупний дохід за звітний рік		-	(5)	-	-	(210 950)	(210 955)
<b>31 грудня 2025 року</b>		2 355 660	4 729	11 918	(51 608)	(6 291 393)	(3 970 694)

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 лютого 2026 року

Голова комісії з реорганізації ДНУ

Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер

Олена ПОЛІЩУК





(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексті – Установа) за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 лютого 2026 року.

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

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

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

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

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

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

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

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

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

Постановою встановлено:

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

Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (далі – ПрАТ «Укрфінжитло»).

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

Персональний склад комісії з реорганізації затверджується органом управління. Головою комісії з реорганізації призначається представник Установи або представник ПрАТ «Укрфінжитло».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

Статутом Установи передбачено, що предметом діяльності Установи є:

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

Середня кількість працівників Установи станом на 31.12.2025 року: 73 (станом на 31.12.2024 - 69).

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

Попри війну, економіка України впродовж 2025 року трималася на сталому рівні, завдяки високій адаптивності бізнесу та населення до умов війни та м'якій фіскальній політиці, що підтримувалася масштабним міжнародним фінансуванням. Реальний валовий внутрішній продукт (ВВП) України у першому кварталі 2025 року зріс на 0,9% у порівнянні з першим кварталом 2024 року. У 2025–2026 роках зростання економіки пришвидшиться до 4–6% на рік завдяки зниженню безпекових ризиків, що є основним припущенням прогнозу НБУ, поліпшенню споживчих та інвестиційних настроїв, упровадженню євроінтеграційних реформ. У післявоєнний час м'яка фіскальна політика й надалі підтримуватиме економіку, водночас дефіцит бюджету суттєво скоротиться завдяки зміцненню внутрішньої ресурсної бази.

Міжнародна фінансова підтримка України зберігатиметься, хоча й у менших обсягах. Це дасть змогу утримувати міжнародні резерви на високому рівні та забезпечувати курсову стійкість. Завдяки зовнішній підтримці та послідовній політиці НБУ міжнародні резерви України протягом 2025 року зросли на понад 30%, досягнувши історичного максимуму у \$57,3 млрд на 1 січня 2026 року. Таке значне зростання стало можливим завдяки потужній фінансовій допомозі від міжнародних партнерів (52,4 млрд дол. за рік) та ефективній політиці Національного банку України. Міжнародна допомога залишатиметься основним джерелом припливу капіталу в країну й надалі. У 2025 році Україна залучила понад \$45 млрд міжнародної безпекової допомоги (рекордний показник) та \$52,4 млрд загального зовнішнього фінансування, що майже на 30% більше за попередній рік.

У 2026 році міжнародна допомога Україні спрямована на підтримку бюджету, відновлення та гуманітарні потреби. Європарламент підтримав пакет допомоги на 90 млрд євро (2026-2027 рр.), що включає 30 млрд на бюджет і 60 млрд на військові потреби. ООН та партнери планують надати гуманітарну підтримку 4,1 млн людей, залучивши \$2,3 млрд.

У 2025 році облікова ставка НБУ продемонструвала підвищення та стабілізацію на вищому рівні для стримування інфляції. Розпочавши рік на рівні 13,5%–14,5% (станом на січень 2025), НБУ підвищив її до 15,5% у березні. Цей рівень (15,5%) утримувався протягом більшої частини року, включно з жовтнем 2025 року.

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

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

Основні ризики, спричинені російською агресією, залишаються незмінними:

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

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

Однак можуть реалізовуватися й позитивні сценарії, пов'язані передусім із посиленням фінансової підтримки партнерів (зокрема за рахунок використання основної суми арештованих російських активів для компенсації втрат України) та зусиль міжнародної спільноти із забезпечення справедливого й тривалого миру для України. Крім того, можливим є подальше пришвидшення євроінтеграційних процесів та відбудови інфраструктури, у тому числі енергетичної.

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

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

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність в Україні. Протягом звітного періоду Установа продовжила реалізацію програми по забезпеченню ДІУ працівників МВС житлом на умовах фінансового лізингу відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 №1201 «Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу» із змінами та доповненнями, яка була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме – більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Установою з метою реалізації даної програми було придбано 2292 квартир на суму 2 460 млн. грн. Станом на 31.12.2025 року на обліку в Установі перебувають 2148 квартир, що передані у фінансовий лізинг на загальну вартість 2 331 млн. грн. Середньозважена ставка по портфелю переданого у фінансовий лізинг

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

житла склала 8,8 % річних. За період дії програми, по передачі квартир у фінансовий лізинг, станом на 31.12.2025 року повністю виконані зобов'язання за 142 договорами фінансового лізингу на загальну вартість 132,4 млн. грн.

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

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

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

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

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

ДІУ використовує в своїй діяльності наступні основні операції:

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

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

### **3. Облікова політика**

#### **3.1. Основа складання фінансової звітності**

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

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

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

Фінансова звітність за 2025 рік складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ.

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

### **Заява про відповідність**

Фінансова звітність Установи станом на 31.12.2025 року складена у відповідності до МСФЗ в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з тлумачень Міжнародної фінансової звітності, та повною мірою відповідає усім вимогам МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» N 996-XIV від 16 липня 1999 року щодо складання фінансової звітності.

### **Подання фінансової звітності**

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

### **Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.**

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Фінансова звітність за 2025 рік підготовлена відповідно до міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки.

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

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

### **3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення**

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

#### **Безперервність діяльності**

Умови наданих Державних гарантій, що є додатковим забезпеченням за розміщеними облігаціями Установи, відповідно до яких виконання зобов'язань Установи щодо погашення заборгованості забезпечується у розмірі не менше ніж 99 відсотків від суми боргових зобов'язань, а також Договори про погашення заборгованості Установи за виконання гарантійних зобов'язань, які укладені між Установою та Міністерством фінансів України підтверджують можливість виконання зобов'язань.

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія». Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія». Крім того, постановою передбачено, що приватне акціонерне

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

товариство «Українська фінансова житлова компанія» є правонаступником майна, прав та обов'язків Державної іпотечної установи. Договори, укладені Державною іпотечною установою, продовжують свою дію на тих самих умовах, на яких вони були укладені, після заміни сторони договору на приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія».

### **Вплив війни російської федерації проти України**

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

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

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

Таким чином, на сьогодні існує суттєва невизначеність, пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військових дій на території України, що триває, на припущення, що лежать в основі оцінок керівництва, яка може поставити під сумнів здатність Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, вона не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

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

### **Зменшення корисності та принцип формування резервів під очікувані кредитні збитки**

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

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

Установа переглядає індивідуально значні кредити та аванси на кожну дату складання звіту про фінансовий стан для того, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми очікуваних збитків від знецінення. Такі оціночні значення базуються

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятися від оціночних, що призведе до майбутніх змін в резерві.

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

### **Припущення щодо результатів розгляду судових справ**

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

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

На підставі вимог п. 8 ч.2 ст. 46 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб» та поданих до АТ «ДЕЛЬТА БАНК» заяв про зарахування зустрічних однорідних вимог за зобов'язаннями ДІУ було здійснено зарахування зобов'язань перед АТ «ДЕЛЬТА БАНК» за облігаціями серій «А3», «В3», «С3» на загальну суму 780,1 млн. грн.

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

В 2024 році за рішенням суду Державна іпотечна установа сплатила заборгованість за купонним доходом по облігаціям серії «А3», «В3», «С3» в сумі 48 911 тис. грн. перед ПАТ «Дельта банк».

Крім того, на дату випуску фінансової звітності також триває процес щодо задоволення вимог ДІУ як кредитора ПАТ «АвтоКразБанк» та ПАТ «ПРОМЕКОНОМБАНК».

1. Щодо спору між ДІУ і ТОВ«КПМК-2», який є майновим поручителем за фінансовим кредитом ПАТ «АвтоКразБанк». Суди першої та апеляційної інстанції ТОВ«КПМК-2» відмовлено у задоволенні позовних вимог до ДІУ про визнання припиненими правовідносин за договором іпотеки. Судове рішення набрало законної сили. На теперішній час планується оформлення права власності за ДІУ майнових прав на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки за договором іпотеки майнових прав на нерухоме майно від 19.03.2013 № 89/4.1-3.

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

#### Бізнес-модель з управління фінансовими активами

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

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

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

#### Відстрочені податкові активи

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

### 3.3. Істотні положення облікової політики

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

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

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

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

Станом на 31 грудня 2024 та на 31.12.2025 років основні офіційні обмінні курси, встановлені Національним банком України, що використовувалися для переоцінки в гривню залишків рахунків в іноземній валюті, були наступними:

	31.12.2024	31.12.2025
Долар США	42,0390	42,3878
Євро	43,9266	49,8565

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

### **(i) Первісне визнання**

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

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

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

### **(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів**

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

### **(iii) Класифікація фінансових активів**

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

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

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

#### **(iv) Класифікація фінансових зобов'язань**

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

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

#### **(v) Пере класифікація**

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

Установа не проводить пере класифікації жодних фінансових зобов'язань.

### **(з) Припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань**

#### **(i) Фінансові активи**

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

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

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

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

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

визнається в прибутку чи збитку.

#### **(ii) Фінансові зобов'язання**

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

Обмін борговими інструментами з суттєво відмінними умовами між існуючим позичальником та Установою обліковується як погашення первісного фінансового зобов'язання й визнання нового фінансового зобов'язання. Подібним чином і значна модифікація умов існуючого фінансового зобов'язання або його

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

частини (незалежно від того, чи пов'язана ця зміна з фінансовими труднощами боржника) обліковується як погашення первісного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

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

#### **(4) Зменшення корисності фінансових активів**

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

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

Критерії збільшення кредитного ризику, стадії кредитного ризику:

- у разі прострочення договірних платежів менше ніж на 30 днів, вважається що кредитний ризик не зазнав суттєвого зростання з моменту первісного визнання;
- у разі прострочення договірних платежів від 31 до 90 днів, вважається що відбулося значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання;
- у разі прострочення договірних платежів більше ніж 91 день, вважається що кредитний ризик зріс суттєво з моменту первісного визнання, існують об'єктивні свідчення знецінення (дефолт).

Політика по визначенню складових кредитного ризику (PD, LGD)

На підставі судження управлінського персоналу прийнято рішення про застосування при розрахунку резервів під знецінення активів коефіцієнти ймовірності дефолту (PD) та коефіцієнтів втрати в разі дефолту (LGD) (частка втрат у разі дефолту, що залежить від виду застави та рівня покриття боргу заставою), які були визначені на основі значень відповідних показників, передбачених нормативно-правовими актами Національного банку України, та затверджені у внутрішньому порядку Установи.

Індивідуальна та групова оцінка

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

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

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

#### **(5) Метод ефективного відсотка**

Метод ефективної ставки відсотка - метод обчислення амортизованої собівартості фінансового активу або фінансового зобов'язання (або групи фінансових активів чи фінансових зобов'язань) та розподілу доходів у вигляді процентів чи витрат на виплату процентів протягом відповідного періоду часу.

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

Ефективна ставка відсотка – ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів або надходжень упродовж очікуваного терміну дії фінансового активу чи фінансового зобов'язання до валової балансової вартості фінансового активу або до амортизованої собівартості фінансового зобов'язання. Установа здійснює розрахунок ефективної ставки відсотка на основі майбутніх очікуваних грошових потоків з урахуванням усіх умов договору за фінансовим активом без урахування очікуваних кредитних збитків.

Ефективна ставка відсотка, скоригована з урахуванням кредитного ризику - ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів або надходжень упродовж очікуваного строку дії фінансового активу до амортизованої собівартості фінансового активу, який є придбаним або створеним знеціненим фінансовим активом. ДІУ здійснює розрахунок ефективної ставки відсотка, скоригованої з урахуванням кредитного ризику, на основі майбутніх очікуваних грошових потоків з урахуванням усіх умов договору за фінансовим активом та очікуваних кредитних збитків.

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

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

#### **(6) Прибутки та збитки**

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

- він є частиною відносин хеджування;
- він є інвестицією в інструмент власного капіталу, а Установа прийняла рішення враховувати прибутки та збитки за такою інвестицією у складі іншого сукупного доходу;
- він є фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- він є фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**(7) Взаємозалік фінансових інструментів**

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

**(8) Оренда**

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

**(i) Установа як орендар**

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

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

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

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

На дату початку оренди Установа оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи ставку відсотка в оренді. Для подальшої оцінки активу з права користування застосовується модель обліку за первісною вартістю (собівартістю) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання. Якщо актив списаний до нуля, подальше зменшення в результаті переоцінки зобов'язання відображається в прибутках і збитках. Балансова вартість активу у формі права користування коригується на суму переоцінки зобов'язання по оренді, крім випадків, коли ця балансова вартість вже була знижена до нуля або вказана зміна зобов'язання по оренді пов'язана із змінним орендним платежем, який не залежить від того чи іншого індексу або ставки. Актив з права користування амортизується з дати початку

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з правом користування або кінець строку оренди (з урахуванням можливих пролонгацій). Змінні орендні платежі, які залежать від ставки/індексу (наприклад, інфляція, процентні ставки, ринкові ціни) включаються в зобов'язання по оренді. Орендні платежі не включають витрати на обслуговування, податки, що сплачуються або компенсуються орендодавцю, страхування.

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

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

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

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

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

## **(ii) Установа як орендодавець**

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

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

## **(9) Облік запасів**

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

Для цілей бухгалтерського обліку Установа включає до запасів:

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

Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування або однорідна група (вид). Придбані (отримані) запаси зараховуються на баланс Установи за первісною вартістю. Первісною вартістю запасів, що придбані за плату, є їх собівартість. Оцінка запасів при їх вибутті здійснюється Установою за методом

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу) з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними особами протягом строку їх фактичного використання.

#### **Особливості обліку операцій з квартирами.**

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

#### **(10) Грошові кошти та їх еквіваленти**

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

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

#### **(11) Основні засоби**

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

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

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

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

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

За 12 місяців 2025 року норми амортизації основних засобів не змінювалися.

На кожну річну дату балансу (один раз на рік) Установа визнає зменшення корисності основних засобів, якщо є свідчення можливої втрати економічної вигоди.

Зменшення корисності основних засобів у звітному періоді не визнавалось.

## **(12) Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

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

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

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

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

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

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за первісною вартістю за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності. За 12 місяців 2025 року терміни корисного використання та норми амортизації нематеріальних активів не змінювалися.

На кожну річну дату балансу (один раз на рік) Установа визнає зменшення корисності необоротних активів, якщо є свідчення можливої втрати економічної вигоди.

Зменшення корисності нематеріальних активів у звітному періоді не визнавалось.

## **(13) Знецінення нефінансових активів**

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічну перевірку активу на знецінення, Установа проводить оцінку суми очікуваного відшкодування. Сума очікуваного відшкодування є більшою з наступних величин: справедливої вартості активу або підрозділу, що генерує грошові потоки, за вирахуванням витрат на продажах, або вартості використання активу. Якщо балансова вартість активу або підрозділу, що генерує грошові потоки перевищує суму очікуваного відшкодування, актив вважається знеціненими і списується до суми відшкодування. Вартість використання активу оцінюється шляхом приведення очікуваних грошових

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

надходжень до теперішньої вартості з використанням ставки дисконтування до оподаткування, що відображає поточну ринкову вартість грошей і ризики, властиві даному активу. При визначенні справедливої вартості за вирахуванням витрат на продажах використовується відповідна модель оцінки. Дані розрахунки підкріплюються коефіцієнтами оцінки, котируваннями цін на акції дочірніх компаній, які обертаються на біржі або іншими доступними індикаторами справедливої вартості.

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

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

#### **(14) Резерви**

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

#### **(15) Оподаткування**

##### **(i) Поточні податки**

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

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

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

**(ii) Відстрочені податки**

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

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

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

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

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

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

**(16) Відрахування частини чистого прибутку (доходу)**

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

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

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2020 № 349 «Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» починаючи з 1 січня 2020 року норматив відрахування до бюджету визначено в розмірі 80 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства.

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### **(17) Звітність за сегментами**

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

### **(18) Умовні зобов'язання і активи**

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

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

### **3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень**

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

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

#### **Зміни до МСФЗ, що набрали чинності з 01.01.2025.**

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

Суть змін.

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

В Установі відсутні активи в валюті, тому вплив даних змін на фінансову звітність відсутній.

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

Починаючи з 01 січня 2026 року набирають чинності зміни:

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

Суть змін.

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

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

Зміни є незначними, проте суб'єктам господарювання необхідно розглянути ступінь впливу, щоб переконатися, чи призводять вони до зміни в обліковій політиці. Ці зміни вносяться до: МСФЗ 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності». Зокрема внесено зміни до МСФЗ 1 для забезпечення їх відповідності вимогам МСФЗ 9 2 «Фінансові інструменти» (далі – МСФЗ 9), додано перехресні посилання для підвищення зрозумілості МСФЗ 1.

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

#### **МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».**

Зміни стосуються розкриття інформації, пов'язаної з визнанням різниць між ціною операції та справедливою вартістю на дату первісного визнання. Зміни внесені для узгодження формулювання положень Керівництва щодо впровадження МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» з відповідними положеннями МСФЗ 7 та поняттями МСФЗ 9 і МСФЗ 13;

#### **МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».**

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

#### **МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність».**

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

#### **МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів».**

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

Нові стандарти, що набирають чинності з 01 січня 2027 року

#### **МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності».**

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

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

Стандарт також встановлює вдосконалені вимоги стосовно агрегування та дезагрегування інформації в основних фінансових звітах та/або примітках.

МСФЗ 18 спрямований на підвищення якості поліпшення якості звітності суб'єктів господарювання, підвищення рівня довіри з боку інвесторів та інших користувачів, узгодженості інформації для здійснення аналізу та порівняння. Суб'єктам господарювання необхідно розпочати вивчення та підготовку до звітування за новим стандартом, насамперед із визначення оцінки впливу, перегляду облікової політики, агрегації даних, адаптації систем і процесів для підготовки фінансової звітності.

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

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

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

Дочірня компанія має право застосовувати МСФЗ 19, якщо:

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

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

Товариство при підготовці фінансовій звітності станом на 31 грудня 2025 року, не застосовувало достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**4. Процентні та аналогічні доходи**

	<i>12 місяців 2025</i>	<i>12 місяців 2024</i>
Проценти за кредитами фізичним особам	6 116	10 090
Проценти за фінансовим лізингом	139 795	152 643
Проценти за залишками на поточних рахунках	3 864	4 863
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	-	-
	<b>149 775</b>	<b>167 596</b>

**5. Процентні та аналогічні витрати**

	<i>12 місяців 2025</i>	<i>12 місяців 2024</i>
Проценти за випущеними борговими цінними паперами	(275 000)	(275 753)
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	(35 460)	(22 540)
	<b>(310 460)</b>	<b>(298 293)</b>

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

	<i>12 місяців 2025</i>	<i>12 місяців 2024</i>
Кредити фізичним особам	34 311	22 398
Кредити банкам	(7 177)	(50 041)
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	5 049	26 327
Поточні рахунки в національній валюті	(57)	537
Інша дебіторська заборгованість	18	148
	<b>32 144</b>	<b>(631)</b>

**7. Інші доходи**

	<i>12 місяців 2025</i>	<i>12 місяців 2024</i>
Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг	11 814	10 198
Дохід від переоцінки	-	102
Штрафи та пені	5 014	1 730
Інші	944	-
	<b>17 772</b>	<b>12 030</b>

Протягом 12 місяців 2025 року Установа обслуговувала договори фінансового лізингу, згідно Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 із змінами та доповненнями.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Станом на 31.12.2025 року на обліку в Установі перебувають 2 148 квартир, що передані у фінансовий лізинг загальною вартістю об'єктів лізингу на дату передачі 2 331 393 079,40 грн.

Залишок заборгованості за 2 148 договорами фінансового лізингу та компенсації частини лізингових платежів (далі- договори фінансового лізингу) станом на 31.12.2025 складає 1 518 173 170,97 грн., у тому числі:

- за договорами фінансового лізингу 1 131 лізингоодержувачів - працівників Національної поліції України залишок заборгованості складає 825 475 250,38 грн.;

- за договорами фінансового лізингу 876 лізингоодержувачів - працівників Державної служби України з надзвичайних ситуацій залишок заборгованості складає 604 233 548,56 грн.;

- за договорами фінансового лізингу 4 лізингоодержувачів - працівників Міністерства внутрішніх справ України залишок заборгованості складає 3 838 263,51 грн.;

- за договорами фінансового лізингу 137 лізингоодержувачів – працівників, які не отримували лізинг по постанові 1201 або звільнені з органів МВС України залишок заборгованості складає 84 626 108,52 грн.

За період дії програми, по передачі квартир у фінансовий лізинг, станом на 31.12.2025 року повністю виконані зобов'язання за 142 договорами фінансового лізингу на загальну вартість об'єктів лізингу 132 428 803,70 грн.

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

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

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

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

## 8. Витрати на персонал

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

	<i>12 місяців 2025</i>	<i>12 місяців 2024</i>
Оплата праці персоналу	(52 501)	(46 653)
Резерв відпусток	(7 036)	(4 500)
Відрахування ЄСВ	(11 289)	(9 243)
	<b>(70 826)</b>	<b>(60 396)</b>

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**9. Інші витрати**

	<i>12 місяців 2025</i>	<i>12 місяців 2024</i>
Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг	(9 333)	(6 553)
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(84)	(99)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(3 544)	(4 359)
Аудиторські послуги	(498)	(500)
Відрахування профспілковій організації	(567)	(417)
Судовий збір, держмити	(1 510)	(2 067)
Плата за надання державних гарантій	(249)	(249)
Матеріальні витрати	(341)	(645)
Послуги депозитарію	(389)	(304)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(1 031)	(349)
Витрати на відрядження	(5)	(15)
Послуги зв'язку	(421)	(127)
Послуги банку	(36)	(27)
Нотаріальні послуги	(148)	(77)
Страхування державного майна	(386)	(631)
Послуги з оцінки майна	(220)	(192)
Витрати на охорону та охорону праці	(110)	(142)
Відшкодування витрат по оренді приміщення	(806)	(839)
Штрафи, пені згідно судових рішень	(190)	(180 004)
Втрати від зменшення корисності активів	(7 543)	(3 167)
Інші	(612)	(615)
	<b>(28 023)</b>	<b>(201 378)</b>

**10. Податок на прибуток**

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2025 року:

	<i>12 місяців 2025</i>	<i>12 місяців 2024</i>
Поточний податок на прибуток	-	-
Відстрочений податок, пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць	5	560
	<b>5</b>	<b>560</b>

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Відстрочений податок**

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

	12 місяців 2025			12 місяців 2024		
	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про власний капітал	Звіт про прибутки та збитки	Відстрочені податкові зобов'язання	Звіт про власний капітал	Звіт про прибутки та збитки
Основні засоби	(685)	-	-	(680)	-	-
Нематеріальні активи	-	-	-	-	-	-
	<b>(685)</b>	-	-	<b>(680)</b>	-	-

**11. Грошові кошти та їх еквіваленти**

	31.12.2025	31.12.2024
Поточні рахунки в національній валюті	23 754	18 024
Депозитні рахунки в національній валюті	0	0
Резерв під знецінення	(237)	(180)
	<b>23 517</b>	<b>17 844</b>

**Аналіз зміни резервів під знецінення грошових коштів та їх еквівалентів**

	Усього
<b>1 січня 2024 року</b>	<b>(717)</b>
Витрати за рік	-
Списання	-
Використання/сторнування	537
<b>31 грудня 2024 року</b>	<b>(180)</b>
Витрати за період	(57)
Списання	-
Використання/сторнування	-
<b>31 грудня 2025 року</b>	<b>(237)</b>

**12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету**

	31.12.2025	31.12.2024
Прибуток (збиток) за звітний період	(210 950)	(382 481)
Інший дохід (дооцінка необоротних активів)	(5)	3 343

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

<b>Сукупний дохід</b>	<b>(210 955)</b>	<b>(379 138)</b>
Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 80% у 2025 р., норматив відрахувань 80% у 2025 р.)	-	-
Сплачено до бюджету частину чистого прибутку	-	-
Переплата до бюджету частину чистого прибутку, що буде врахована в наступних періодах	5 112	5 112

### 13. Кредити

	31.12.2025	31.12.2024
Кредити фізичних осіб	440 279	480 654
Кредити банків	2 479 947	2 472 770
Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг	1 518 173	1 688 295
	<b>4 438 399</b>	<b>4 641 719</b>
Резерв під знецінення	(3 039 632)	(3 071 816)
	<b>1 398 767</b>	<b>1 569 903</b>

До складу кредитів банків станом на 31.12.2025 року входять:

- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 427 748 тис. грн. (31 грудня 2024 року – 2 420 571 тис. грн.);
- розрахунки за набутими правами вимоги за кредитами, які Установа набула після укладення договорів відступлення права вимоги з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 52 199 тис. грн. (31 грудня 2024 року – 52 199 тис. грн.).

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

#### Резерв під знецінення за кредитами

	Кредити фізичних осіб	Кредити банків	Фінансовий лізинг	Усього
<b>1 січня 2024 року</b>	<b>(327 049)</b>	<b>(2 422 729)</b>	<b>(170 349)</b>	<b>(2 920 127)</b>
Витрати за рік	(138 131)	(50 041)	(14 359)	(202 531)
Списання	-	-	-	-
Використання/сторнування	22 397	-	28 445	50 842
<b>31 грудня 2024 року</b>	<b>(442 783)</b>	<b>(2 472 770)</b>	<b>(156 263)</b>	<b>(3 071 816)</b>
Витрати за рік	-	(7 398)	-	(7 398)
Списання	-	221	-	221
Використання/сторнування	34 311	-	5 050	39 361
<b>31 грудня 2025 року</b>	<b>(408 472)</b>	<b>(2 479 947)</b>	<b>(151 213)</b>	<b>(3 039 632)</b>

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Аналіз кредитної якості кредитів**

<b>31.12.2024</b>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 31 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 91 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	30 040	4 069	665	445 880	480 654
- кредити банкам	-	-	-	2 472 770	2 472 770
- фінансовий лізинг	1 556 914	2 880	52	128 449	1 688 295
<b>31.12.2025</b>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 31 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 91 днів</i>	<i>Усього</i>
Кредити					
- кредити фізичним особам	34 193	473	369	405 244	440 279
- кредити банкам	-	-	-	2 479 947	2 479 947
- фінансовий лізинг	1 389 401	1 362	1 050	126 360	1 518 173

**14. Інші активи**

	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу	1 527	6 044
Податок на прибуток	2 522	2 522
Розрахунки за іншими податками	61	22
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	3	0
Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку	5 112	5 112
Розрахунки за нарахованими доходами	517	234
Інша дебіторська заборгованість	3 391	2 626
Резерв під знецінення	(242)	( 260)
	<b>12 891</b>	<b>16 300</b>

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

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

На балансі ДІУ станом на 31.12.2025 року обліковується 3 квартири на загальну суму 1 527 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

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

Виконуючи рішення постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №832 та від 27 липня 2011 року №855, Установа здійснювала операції безоплатної передачі квартир, окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Відповідно до МСФЗ чиста вартість реалізації безоплатної передачі квартир дорівнює нулю.

Згідно з наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 №1213 «Про затвердження Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій і Змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства фінансів України з бухгалтерського обліку», рішенням правління ДІУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року) Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

Станом на 31.12.2025 року на балансі ДІУ обліковується 115 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 42 382 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 42 382 тис. грн.

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

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

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

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

Протягом 12 місяців 2025 року ставки не змінювались.

Середньозважена ставка за договорами фінансового лізингу на 31.12.2025 року складає 8,8 % річних.

Станом на 31.12.2025 року на балансі обліковується заставне майно, як актив, такий що утримується для продажу в сумі 1 356 тис. грн. Установа здійснює заходи щодо реалізації даного майна відповідно до вимог законодавства.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**15. Нематеріальні активи**

Первісна вартість

Залишок на 1 січня 2024 року	1 456
Залишок на 31 грудня 2024 року	1 456
надходження	-
вибуття	-
Залишок на 31 грудня 2025 року	1456

Накопичена амортизація

Залишок на 1 січня 2024 року	(1 413)
амортизаційні відрахування	(35)
коригування збільшення (-)/зменшення (+)	(1)
Залишок на 31 грудня 2024 року	(1 449)
амортизаційні відрахування	-
коригування збільшення (-)/зменшення (+)	(1)
Залишок на 31 грудня 2025 року	(1 450)

Чиста балансова вартість

Залишок на 01 січня 2024 року	43
Залишок на 31 грудня 2024 року	7
Залишок на 31 грудня 2025 року	6

**16. Основні засоби**

	Будинки, споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Разом
<b>Первісна вартість</b>					
Залишок на 01 січня 2024 року	750	3 840	2 653	10	7 253
- надходження	-	40	-	-	40
- вибуття	(319)	2 836	2 900	5	5 422
Залишок на 31 грудня 2024 року	431	6 716	5 553	15	12 715
- надходження	-	203	-	-	203
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2025 року	431	6 919	5 553	15	12 918

Накопичена амортизація

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Залишок на 01 січня 2024 року	(263)	(2 841)	(2 124)	(4)	(5 232)
- амортизаційні відрахування	(73)	(772)	(529)	(-)	(1 374)
- вибуття	-	-	-	-	-
- переоцінка	148	(1 701)	0	0	(1 553)
Залишок на 31 грудня 2024 року	(188)	(5 314)	(2 653)	(4)	(8 159)
- амортизаційні відрахування	(28)	(711)	(590)	(2)	(1 331)
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2025 року	(216)	(6 025)	(3 243)	(6)	(9 490)
<b>Чиста балансова вартість</b>					
Залишок на 01 січня 2024 року	487	999	529	6	2 021
Залишок на 31 грудня 2024 року	243	1 402	2 900	11	4 556
Залишок на 31 грудня 2025 року	215	894	2 310	9	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.

**Компанія як орендар**

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

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

За 2024 та 2025 роки зобов'язання за орендою мали наступний вплив на фінансовий результат Установи:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Суми визнані у складі прибутків та збитків:</b>		
Операційні витрати за договором оренди	(4 343)	(5 024)
<b>Всього вплив на фінансовий результат</b>	<b>(4 343)</b>	<b>(5 024)</b>

**17. Випущені боргові цінні папери**

	31.12.2025	31.12.2024
Облігації, гарантовані державою	2 900 231	2 996 771
	<b>2 900 231</b>	<b>2 996 771</b>

Станом на 31.12.2025 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

- іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 072 730 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029р.

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, ДІУ надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 206 187 тис. грн.;

- іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 232 101 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року.

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

- іменні відсоткові облігації серії "D3" в кількості 7 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 595 400 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "D3" 14.12.2023 року. Станом на 31.12.2025 року облігації серії "D3" знаходяться в процесі погашення.

Середньозважена ставка за залученими фінансовими ресурсами на 31.12.2025 року складає 11% річних.

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

- іменні відсоткові облігації серії «E3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 049 544 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029р. В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, ДІУ надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 205 448 тис. грн.;

- іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 219 827 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року.

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

- іменні відсоткові облігації серії "D3" в кількості 7 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 727 400 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "D3" грудень 2023 року. Станом на 31.12.2024 року облігації серії "D3" знаходяться в процесі погашення, сплачено інвесторам 66 млн. грн. Балансова вартість станом на 31.12.2024 року становить 727 400 тис. грн.

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі – Договір) Міністерство фінансів України виконало 11.03.2021 р. та 13.04.2021 р. гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облігації серії "B3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "С3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Так, не допускається розміщення облігацій для формування і поповнення статутного капіталу Установи, а також покриття збитків від господарської діяльності шляхом зарахування доходу від продажу облігацій як результату поточної господарської діяльності.

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

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Сума, тис. грн.	Ставка, %	Сума, тис. грн.	Ставка, %
<b>державна гарантія 2013 року №15010-03/128</b>				
серія "D3"	595 400	10	727 400	10
<b>державна гарантія 2019 року №13010-05/227</b>				
серія "E3"	1 200 000	11	1 200 000	11
<b>державна гарантія 2019 року №13010-05/286</b>				
серія "F3"	1 300 000	11	1 300 000	11
	<b>3 095 400</b>		<b>3 227 400</b>	

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

**18. Інші зобов'язання**

	31.12.2025	31.12.2024
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	131 493	140 740
Резерв на оплату відпусток	8 692	7 301
Аванси отримані	4 332	4 943
Міністерство фінансів України (Державний бюджет України)	2 289 611	2 077 507
Зобов'язання визначені рішеннями судів	74 037	140 037
Інші	222	370
	<b>2 508 387</b>	<b>2 370 898</b>

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

Державна іпотечна установа, в свою чергу, у 2021 році погасила борг в розмірі 70 591 тис. грн. за облігаціями серії «F3».

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 11.12.2019 р. №13010-05/226 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 11.12.2019 р. №13010-05/227 у 2021 році сплатило відсотки в розмірі 65 161 тис. грн. за облігаціями серії «E3».

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

В 2025 році Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 сплатило відсотки в розмірі 131 282 тис. грн. за облігаціями серії «F3» та за Державною гарантією від 11.12.2019 р. №13010-05/227 відсотки в розмірі 80 822 тис. грн. за облігаціями серії «E3»

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

Державна іпотечна установа в 2025 році частково погасила заборгованість по нарахованому купонному доходу в розмірі 72 143 тис. грн. за облігаціями серії «E3» та «F3», номінальну вартість облігацій серії «D3» в сумі 132 млн. грн. За рішенням суду установа сплатила ПАТ «Дельта банк» нараховані інфляційні витрати в сумі 66 млн. грн.

## **19. Випущений капітал та фонди**

### ***Статутний капітал***

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

Відповідно до Статуту Установи, що затверджений наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 р. №43 станом на 31.12.2025 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2024 року – 2 355 660 тис. грн.).

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

### ***Вилучений капітал***

Станом на 31.12.2025 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2024 року – 51 608 тис. грн.), що складається із суми уцінки квартир, безоплатно переданих окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, відповідно до рішення постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №832 та від 27 липня 2011 року №855.

### ***Капітал у дооцінках***

Станом на 31.12.2025 року капітал у дооцінках Установи становить 4 729 тис. грн. (31 грудня 2024 року – 4 734 тис. грн.).

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Для визначення справедливої вартості необоротних активів, та для відображення її у фінансовій звітності, відповідно до стандартів МСФЗ, Установою була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності. Дата здійснення оцінки: станом на 31.12.2024 року, яка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 «Основні засоби».

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

*Щодо обліку переоцінки необоротних активів та визначення розміру капіталу в дооцінках з урахуванням відображення відстрочених податків*

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

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

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

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

Станом на 31.12.2025 року розмір відстрочених податкових зобов'язань, які виникли у зв'язку із зміною балансової вартості основних засобів з урахуванням нарахованого зносу за звітний період, зріс за обсягом за рахунок збільшення ставки податку на прибуток з 18% до 25% для фінансових установ.

*Вплив переоцінки необоротних активів та визначення розміру капіталу в дооцінках з урахуванням відображення відстрочених податків станом на 31.12.2024 року*

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

*Вплив переоцінки необоротних активів та визначення розміру капіталу в дооцінках з урахуванням відображення відстрочених податків станом на 31.12.2025 року*

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Стаття	Вплив на активи, тис. грн.	Вплив на зобов'язання, тис. грн.	Вплив на капітал, тис. грн.
Капітал в дооцінках			- 5
Відстрочені податкові зобов'язання		5	

### Резервний фонд

Станом на 31.12.2025 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2024 року – 11 918 тис. грн.). Відповідно до ст.30 Статуту Установи формування резервного фонду здійснюється у розмірі не менш як 5% суми чистого прибутку, який залишається у розпорядженні Установи за результатами звітного періоду після сплати всіх зобов'язань, у тому числі податків, зборів (обов'язкових платежів), строк погашення яких настав. Установа за 2024 рік та за 12 місяців 2025 року відрахувала до резервного фонду не здійснювала і не використовувала резервний фонд.

### Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2025 року непокритий збиток Установи становить 6 291 393 тис. грн. (станом на 31.12.2024 року – 6 080 443 тис. грн.). Установа за 12 місяців 2025 року отримала збиток в сумі 210 950 тис. грн.

### Власний капітал

Станом на 31.12.2025 року власний капітал Установи має від'ємне значення та відображений у сумі 3 970 694 тис. грн. (станом на 31.12.2024 року від'ємне значення 3 759 739 тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу сформоване за рахунок отриманих збитків, що в основному пов'язані із прийняттям та застосуванням МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти». Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Резерв під очікувані кредитні збитки». Сума резерву під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2025 року складає 3 040 112 тис. грн. (станом на 31.12.2024 року 3 072 256 тис. грн.)

## 20. Справедлива вартість

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

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

Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 12 місяців 2025 року

(тис. грн.)

Справедлива вартість за різними  
моделями оцінки

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	ринкові котирування (рівень 1)	модель оцінки, що використовує спостережні дані (рівень 2)	модель оцінки, що використовує показники, не підтверджені ринковими даними (рівень 3)	Усього справедлива вартість	Усього балансова вартість
<b>АКТИВИ</b>					
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 517	-	-	23 517	23 517
Кредити,	-	-	1 398 767	1 398 767	1 398 767
Інші активи	--	-	12 891	12 891	12 891
Нематеріальні активи	--	-	6	6	6
Основні засоби	--	3 428	-	3 428	3 428
<b>Усього активів</b>	<b>23 517</b>	<b>3 428</b>	<b>1 411 664</b>	<b>1 438 609</b>	<b>1 438 609</b>
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>					
Випущені боргові цінні папери	--	2 900 231	-	2 900 231	2 900 231
Інші зобов'язання	-	-	2 508 387	2 508 387	2 508 387
Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	685	685	685
<b>Усього зобов'язань</b>	<b>-</b>	<b>2 900 231</b>	<b>2 509 072</b>	<b>5 409 303</b>	<b>5 409 303</b>

Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2024 рік

(тис. грн.)

Справедлива вартість за різними моделями оцінки

Усього  
справедлива  
вартість

Усього  
балансова  
вартість

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

Фінансова звітність за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	ринкові котирування (рівень 1)	модель оцінки, що використовує спостережні дані (рівень 2)	модель оцінки, що використовує показники, не підтверджені ринковими даними (рівень 3)		
<b>АКТИВИ</b>					
Грошові кошти та їх еквіваленти	17 844	-	-	17 844	17 844
Кредити,	-	-	1 569 903	1 569 903	1 569 903
Інші активи	--	-	16 300	16 300	16 300
Нематеріальні активи	--	-	7	7	7
Основні засоби	-	4 556	-	4 556	4 556
<b>Усього активів</b>	<b>17 844</b>	<b>4 556</b>	<b>1 586 210</b>	<b>1 608 610</b>	<b>1 608 610</b>
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>					
Випущені боргові цінні папери	--	2 996 771	-	2 996 771	2 996 771
Інші зобов'язання	-	-	2 370 898	2 370 898	2 370 898
Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	680	680	680
<b>Усього зобов'язань</b>	<b>-</b>	<b>2 996 771</b>	<b>2 371 578</b>	<b>5 368 349</b>	<b>5 368 349</b>

**21. Додаткова інформація про рух грошових коштів**

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До складу статті «Інші надходження» Звіту про рух грошових коштів станом за 12 місяців 2025 року включено надходження грошових коштів на загальну суму 732 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 1 640 тис. грн.) із них:

- перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду – 0 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 1 016 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів, інші авансові надходження – 28 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 10 тис. грн.);
- цільове фінансування – отримані від ФСС лікарняні – 635 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 613 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені – 69 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 1 тис. грн.).

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

До складу статті «Інші платежі» Звіту про рух грошових коштів станом за 12 місяців 2025 року включено витрачання грошових коштів на загальну суму 68 195 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 39 554 тис. грн.) із них :

- сплату внесків профспілковій організації – 452 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 452 тис. грн.);
- сплата штрафів, пені, інфляційних згідно судових рішень – 66 000 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 37 589 тис. грн.);
- інші платежі – 1 743 тис. грн. (за 12 місяців 2024 – 1 513 тис. грн.);

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

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

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

## 22. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
<b>31 грудня 2024 року</b>			
<b>Активи</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти	17 844	-	17 844
Кредити	194 368	1 375 535	1 569 903
Інші активи	16 300	-	16 300
Нематеріальні активи	-	7	7
Основні засоби		4 556	4 556
<b>Всього активи</b>	<b>228 512</b>	<b>1 380 098</b>	<b>1 608 610</b>
<b>Зобов'язання</b>			
Випущені боргові цінні папери	727 400	2 269 371	2 996 771
Інші зобов'язання	2 370 898	-	2 370 898
Відстрочені податкові зобов'язання	-	680	680
<b>Всього зобов'язання</b>	<b>3 098 298</b>	<b>2 270 051</b>	<b>5 368 349</b>
	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
<b>31 грудня 2025 року</b>			
<b>Активи</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 517	-	23 517
Кредити	173 180	1 225 587	1 398 767
Інші активи	11 302	1 589	12 891
Нематеріальні активи	-	6	6
Основні засоби		3 428	3 428
<b>Всього активи</b>	<b>207 999</b>	<b>1 230 610</b>	<b>1 438 609</b>
<b>Зобов'язання</b>			
Випущені боргові цінні папери	595 400	2 304 831	2 900 231
Інші зобов'язання	2 508 387	-	2 508 387

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Відстрочені податкові зобов'язання	-	685	685
<b>Всього зобов'язання</b>	<b>3 103 787</b>	<b>2 305 516</b>	<b>5 409 303</b>

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

#### 23.1. Судові позови

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

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

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

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

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

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

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

Станом на 31.12.2025 року триває розгляд позовної заяви Державної іпотечної установи про визнання протиправним та скасування податкового повідомлення-рішення № 68444070802 від 24 липня 2025 року, яким застосована штрафна санкція на суму 2 435 760 грн. за порушення вимог Податкового кодексу України в частині не подання повідомлення про об'єкти оподаткування за формою № 20-ОПП. Ймовірність позитивного судового рішення на користь Установи становить 50%. Сума штрафної санкції відображена у складі непередбачених зобов'язань на за балансовому обліку Установи.

## 24.2 Оренда

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

Враховуючи воєнний стан у країні з орендодавцем підписана додаткова угода з оренди офісного приміщення на 2026 рік. Платежі за оренду згідно додаткової угоди можуть змінюватись в залежності від економічного та воєнного стану у країні. Договір можливо продовжити.

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

	2026
Менше одного року	3 396
Від року до п'яти років	-
<b>Всього</b>	<b>3 396</b>

## 24. Розкриття інформації про пов'язані сторони

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

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

### Відносини контролю

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

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

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

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

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

Згідно з наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 року № 527 «Про реорганізацію Державної іпотечної установи», затверджено персональний склад комісії з реорганізації Державної іпотечної установи.

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

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

Загальна сума винагороди провідному управлінському персоналу Установи включена до адміністративних витрат за 12 місяців 2025 року та аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

#### **Винагорода основному управлінському персоналу**

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	12 місяців 2025 р.		12 місяців 2024 р.	
	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати
Винагорода провідному управлінському персоналу	14 011	-	15 872	-

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

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

**Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою**

Залишки та операції з підприємствами, що контролюються державою складають:

	12 місяців 2025	12 місяців 2024
<b>Залишки на кінець звітного періоду</b>		
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 608	17 977
Випущені боргові цінні папери (номінальна вартість)	3 095 400	3 227 400
Заборгованість перед Міністерством фінансів України (Державний бюджет України)	2 289 611	2 077 507
<b>Операції протягом звітного періоду</b>		
Процентні доходи	3 864	4 863
Доходи від утримання державних цінних паперів	-	-
Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах	(275 000)	(275 753)

**Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету**

Станом на 31.12.2025 року частина чистого прибутку для перерахування до бюджету становить 0 тис. грн.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31.12.2025 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (31 грудня 2024 року – 5 112 тис. грн.). Переплата по частині чистого прибутку, що перераховується до бюджету, враховується в поточному та у наступних звітних періодах.

**Управління ризиками**

**25. Введення**

Система управління базується на наступних правилах:

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Система управління ризиками включає наступні етапи:

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

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

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

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

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

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

Зокрема в системі управління ризиків установи комітети здійснюють наступні функції:

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

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

### **25.1. Кредитний ризик**

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

*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

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

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

Заходи з управління кредитним ризиком включають:

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

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

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

## **25.2. Ризик ліквідності**

Ризики ліквідності – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Установи забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки.

Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання.

Установа для себе виділяє наступні види ризиків ліквідності:

- ризик неплатоспроможності установи, як ризик не виконати власні зобов'язання;
- ризик ринкової ліквідності, як ризик неможливості залучити або надати кошти на ринку за прийнятними умовами;
- ризик балансової ліквідності, як незбалансованість грошових потоків установи у часі.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- GAP – аналіз;
- складання бюджету ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого бюджету;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### 25.3. Ринкові ризики

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

Ринкові ризики включають такі ризики:

- ризик дефолту, який виникає через невиконання емітентом боргового цінного папера або іншого інструменту, що міститься в торговому портфелі Установи, своїх контрактних зобов'язань. ДІУ уникає зазначеного ризику;
  - процентний ризик торгової портфеля, який виникає через несприятливі зміни ринкових процентних ставок, що впливають на вартість боргового цінного паперу або іншого інструменту з фіксованим прибутком, вартість похідного фінансового інструменту (деривативу), базовою змінною для якого є ринкова процентна ставка, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;
  - ризик кредитного спреду, який виникає через розширення (збільшення) кредитного спреду між дохідністю до погашення цінного папера або іншого фінансового інструменту з фіксованим прибутком, що міститься в торговому портфелі Установи, та без ризиковою дохідністю до погашення (дохідністю до погашення облігацій внутрішньої державної позики, номінованих у національній валюті) з аналогічною дюрацією, яка впливає на ринкову вартість таких інструментів. Розширення кредитного спреду може бути пов'язане як зі зниженням кредитної якості емітента фінансового інструменту, так і з загальними змінами ринкової кон'юнктури. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції заплановані лише з безризиковими цінними паперами, а саме: облігаціями внутрішньої державної позики;
  - фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;
  - валютний ризик, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют, що впливають на активи та зобов'язання Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції проводяться лише у національній валюті;
  - товарний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості товарів, які можуть обліковуватись на балансі Установи для продажу. ДІУ уникає зазначеного ризику;
  - ризик волатильності, який виникає через несприятливі зміни волатильності ринкових цін, процентних ставок, ринкових індексів і валютних курсів, що призводять до зменшення вартості опціонів, уключаючи вбудовані опціони в інші фінансові інструменти. ДІУ уникає зазначеного ризику.
- Заходи з управління ринковими ризиками за наявності певних активів та операцій включатимуть:
- проведення аналізу зміни ринкових факторів;
  - GAP – аналіз;
  - рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
  - лімітування;
  - VaR - моделювання;
  - збалансованість активів та зобов'язань.

### 25.4. Процентний ризик

Процентний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок. Процентний ризик впливає на економічну вартість капіталу Установи та чистий процентний дохід Установи.

За всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

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

	2024		12 місяців 2025	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
<b>Фінансові активи</b>				
Грошові кошти	18 024	13,6	23 754	13,9
Кредити всього, в т. ч.:	<b>2 168 949</b>		<b>1 958 452</b>	
Кредити фізичним особам	480 654	13,3	440 279	13,3
Заборгованість за фінансовим лізингом	1 688 295	8,8	1 518 173	8,8
<b>Фінансові зобов'язання</b>				
Випущені цінні папери	3 227 400	10,76	3 095 400	11,0

#### 25.5. Операційні ризики

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

Операційний ризик класифікується по наступних трьох ознаках:

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

До джерел операційного ризику варто віднести:

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

Причинами виникнення операційних ризиків є:

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Заходи з управління операційними ризиками містять:

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

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

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

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

### **Ризики репутації**

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

Заходи з управління ризиком репутації становлять:

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

### **Стратегічний ризик**

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

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

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

Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

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

### **Комплаєнс-ризик**

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Заходи з управління комплаєнс-ризиком становлять:

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

## 26. Події після звітної дати

В єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ДІУ внесений запис №1000701270048041728 щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації. Станом на 31.12.2025 р. триває процес реорганізації.

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

Установа проводить інвентаризацію активів та зобов'язань з урахуванням обмежень, які є наслідками воєнних дій. Вартість активів, що знаходяться на тимчасово окупованих територіях або територіях, де тривають активні бойові дії, що не дають можливості безпечно провести процедури інвентаризації, складає 606 655 тис. грн.

На даний момент вплив економічної кризи та політичної нестабільності, а також їхнє остаточне врегулювання, неможливо передбачити, та відповідні ризики неможливо оцінити з достатньою вірогідністю. Непередбачуваність також визначити в якій мірі нестабільність і відповідні ризики та їх реалізація можуть негативно вплинути на економіку України загалом та зокрема операційну діяльність Установи у майбутньому.

Керівництву Установи не відомі інші факти або події після дати балансу 31 грудня 2025 року, які могли б негативно вплинути на подальшу діяльність, а також потребують коригування фінансової звітності Установи за 12 місяців 2025 року.

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Дмитро ВЕРБИЦЬКИЙ

Головний бухгалтер

Олена ПОЛІЩУК



