

Вих. № 74-З
від 22.04.2026 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національному банку України

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Керівництву Державної іпотечної установи

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

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

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

Основа для думки із застереженням

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

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

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

01011 Київ,
вул. Гусовського, 11/11 оф.3

T: +38 044 291 30 10 +38 044 291 30 12
M: +38 067 465 59 96 +38 067 466 17 77

office@hlb.com.ua
www.hlb.com.ua

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

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

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

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

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

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

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

Судження та оцінки щодо кредитів та розміру очікуваних кредитних збитків

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

При оцінці очікуваних кредитних ризиків клієнтів керівництво Установи робить суттєві судження щодо фінансового стану позичальників, обсягу очікуваних майбутніх грошових потоків за кредитами, рівня ймовірності дефолту. Відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові

інструменти» суб'єкт господарювання при оцінці очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом має розглянути всю обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, доступну без надмірних витрат або зусиль, що є доречною для оцінювання очікуваних кредитних збитків, зокрема внутрішні дані про досвід кредитних збитків, внутрішні рейтинги, досвід кредитних збитків інших суб'єктів господарювання, а також зовнішні рейтинги, звіти та статистику. Ті суб'єкти господарювання, які не мають джерел власних даних суб'єкта господарювання або мають їх у недостатньому обсязі, мають право використовувати досвід аналогічної групи в роботі з зіставними фінансовими інструментами (або групами фінансових інструментів).

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

Наші аудиторські процедури зокрема включали:

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

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

Судження та оцінки щодо випущених боргових цінних паперів

Ми визначили цю область ключовим питанням аудиту, оскільки на звітну дату випущені боргові цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю, складають 53,6% від загальних зобов'язань Установи та мають суттєвий вплив на її фінансовий стан, грошові потоки та результати діяльності.

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

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

Пояснювальний параграф – Основа обліку

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ і ЗУ № 996-XIV та таку систему внутрішнього

контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

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

Призначення аудитора та загальна тривалість продовження повноважень

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

Щодо узгодження звіту незалежного аудитора з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що думка аудитора, наведена в цьому звіті аудитора, узгоджується з Додатковим звітом, наданим Комісії з реорганізації та Тендерному комітету Установи, на який покладено функції аудиторського комітету Установи, який ми випустили 22 квітня 2026 р. відповідно до вимог ст. 35 ЗУ № 2258-VIII.

Надання неаудиторських послуг

Ми підтверджуємо, що ми не надавали послуг, заборонених МСА чи п. 4 ст. 6 ЗУ № 2258-VIII, та що ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма були незалежними по відношенню до Установи при проведенні аудиту. ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН», крім послуг з обов'язкового аудиту, надавало Установі послуги з виконання завдання з надання впевненості щодо відповідності річних звітних даних Установи за 2025 рік Правилам

складання та подання звітності учасниками ринку небанківських фінансових послуг до Національного банку України, затвердженим Постановою Правління Національного банку України від 25.11.2021 р. № 123. Відповідний Звіт незалежного практикуючого фахівця випущено 22 квітня 2026 р.

Звітування щодо Вимог НКЦПФР:

- Ми перевірили інформацію, зазначену в Звіті про корпоративне управління за 2025 рік відповідно до п. 1-4 ч. 3 ст. 127 ЗУ № 3480-IV та відповідно до пп. 1-5 п. 43 Положення № 608.
- На нашу думку, Звіт про корпоративне управління за 2025 рік містить всю інформацію, яка вимагається п. 5-9 ч. 3 ст. 127 ЗУ № 3480-IV та пп. 6-11 п. 43 Положення № 608.

ІНФОРМАЦІЯ
про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

№ з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення
1	2	3
1	Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	23731031
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	hlb.com.ua
3	Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	Договір про закупівлю аудиторських послуг № 5 від 06.03.2026 р.
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	Аудит був проведений у період з 06.03.2026 р. до 22.04.2026 р.
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	Так
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)	Ні

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

Ключовий партнер з аудиту



Олександр ВОЯТ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН»

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

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

«22» квітня 2026 р.