

**ЗВІТ ПРО ДІЯЛЬНІСТЬ**  
*Державної іпотечної установи*  
станом на 31.12.2025

2025

## ЗМІСТ

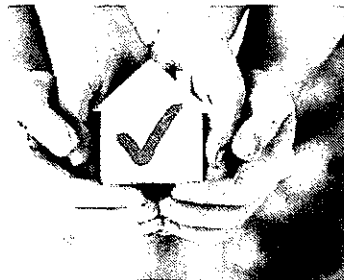
ІНФОРМАЦІЯ ПРО ДЕРЖАВНУ ІПОТЕЧНУ УСТАНОВУ.....	3
КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ.....	8
СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА.....	26
АКТИВИ.....	30
КРЕДИТИ ВИДАНІ ДЕРЖАВНОЮ ІПОТЕЧНОЮ УСТАНОВОЮ.....	30
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.....	32
СТРУКТУРА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ДІУ.....	34
АКТИВНІ ОПЕРАЦІЇ.....	40
РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕРЖАВНОЇ ІПОТЕЧНОЇ УСТАНОВИ.....	43
ДОХОДИ ДІУ.....	43
ВИТРАТИ ДІУ.....	44

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА



Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні почався в 2003 році із прийняттям 05 червня 2003 року Закону України «Про іпотеку» №898-IV, який набув чинності з 01 січня 2004 року та яким було встановлено правову основу здійснення іпотечного кредитування в державі. Концепцією розвитку національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 №559-р окрім іншого встановлено, що з огляду на міжнародний досвід, найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні доцільно визначити дворівневу модель його функціонування, яка також передбачає наявність та створення іпотечної установи другого рівня. Відповідно до вищезазначеної Концепції, іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність з рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям.

**8 жовтня 2004 року** постановою Кабінету Міністрів України №1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи» була створена Державна іпотечна установа (далі – ДІУ, Установа).



**Основною метою діяльності** є рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів.

На сьогодні ДІУ виконує функції державного інституту розвитку ринку іпотечного кредитування в якості установи другого рівня ринку та здійснює свою діяльність відповідно до Статуту Установи.

Державна іпотечна установа є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).

**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.

**Єдиним засновником та власником Установи є Держава** в особі Кабінету Міністрів України.

Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43 (в редакції наказу МФУ від 05.04.2021 №198).

18 грудня 2019 року з метою проведення Міністерством фінансів України єдиної, державної фінансової політики в сфері розвитку ринку іпотечного кредитування Кабінет Міністрів України прийняв постанову №1054 *про передачу Державної іпотечної установи в управління Міністерству фінансів України (далі – Мінфін).*

Пропозиція передати ДІУ в управління Мінфіну виникла на підставі підпункту 56 пункту 4 Положення про Міністерство фінансів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 №375. Зазначеним підпунктом встановлено, що Мінфін формує та проводить у межах повноважень єдину державну фінансову політику щодо розвитку ринку фінансових послуг, розвитку державних банків, Державної іпотечної установи та інших фінансових установ.

08.09.2021 року Кабінетом Міністрів України було прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну устанovu шляхом її приєднання до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (постанова № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної

установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія»). Постановою також було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».

Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. № 527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії з реорганізації ДІУ, до неї переходять повноваження щодо управління справами Установи. Наказом Міністерства економіки України від 14.12.2023 р. № 19445 головою комісії з реорганізації ДІУ призначено Вербицького Дмитра Віталійовича. Наказом Міністерства економіки України від 16.10.2024 р. №24363 внесено зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ. 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ДІУ внесений запис №1000701270048041728 **щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації**. Згідно ч. 1 ст. 104 ЦК України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників. Відповідно до п. 13 Розділу XVII Закону України «Про акціонерні товариства» у зв'язку з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" зазначене акціонерне товариство є правонаступником прав та обов'язків Державної іпотечної установи.

02.12.2021 року Кабінетом Міністрів України прийнято рішення (постанова №1265 «Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія») про передачу цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи (код згідно з ЄДРПОУ 33304730) із сфери управління Міністерства фінансів **до сфери управління Міністерства економіки України**. Актом приймання передачі від 03.02.2022 року було передано цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи, який затверджено комісією, утвореною відповідно до наказу Мінекономіки України від 11.01.2022 №83-22 «Про утворення комісії з питань передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи до сфери управління Міністерства економіки України».

**Відповідно до п. 10 Статуту Установа має право здійснювати такі операції:**

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження
- набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими іпотечними кредиторами відповідно вимог Установи;
- здійснення інвестиційної діяльності, включаючи придбання та продаж цінних паперів, в тому числі облігацій;
- здійснення внутрішніх та зовнішніх запозичень грошових коштів, у тому числі шляхом емісії та випуску цінних паперів та (або) інших фінансових інструментів, та в інших формах, не заборонених законодавством;
- набуття прав власності та здійснення розпорядження майном або майновими правами, у відношенні до яких застосовуються процедури звернення стягнення, та яке заставлене у забезпечення за кредитними зобов'язаннями перед Установою;
- здійснення довірчого управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва та реконструкції житла;
- розміщення власних і залучених грошових коштів, у тому числі у фінансові інструменти, не заборонені законодавством;
- залучення коштів від юридичних осіб, у тому числі іноземних інвестицій та кредитів, з метою фінансування житлового будівництва;

- розроблення та реалізація інвестиційних проектів, спрямованих на фінансування забезпечення громадян України житлом, супроводження інвестиційних проектів та здійснення контролю за їх реалізацією;
- отримання та надання фінансових кредитів від імені Установи під гарантії Кабінету Міністрів України або іншого уповноваженого державою згідно із законодавством органу;
- співробітництво з міжнародними фінансовими організаціями, урядовими, неурядовими організаціями та фінансовими установами з питань залучення фінансових ресурсів в економіку України.

Статутний капітал ДІУ станом на 31.12.2025 року складає 2 355 660 тис. грн. Розмір статутного капіталу Державної іпотечної установи може бути змінено виключно за рішенням Кабінету Міністрів України за поданням уповноваженого органу управління в порядку, визначеному законодавством. Станом на 31.12.2025 р. триває процес реорганізації.

Повна та скорочена назва підприємства:	українською мовою: повне - <b>Державна іпотечна установа</b> , скорочене - <b>ДІУ</b> англійською мовою: повне – <b>State Mortgage Institution</b> , скорочене - <b>SMI</b>
Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи	Серія А01 № 726839, виданого Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 28.12.2004 (дата державної реєстрації). Дата державної перереєстрації: 26.10.2010 (зміна юридичної адреси)
Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
Правовий статус	Юридична особа
Місцезнаходження	01133, м. Київ, Печерський р-н, бульвар Лесі Українки, будинок 34
Організаційно-правова форма за КОПФГ	425 Державна організація (Установа, Заклад)
Види діяльності за КВЕД-2010	64.92 Інші види кредитування (основний) 94.91 Фінансовий лізинг 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у. 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення. 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
Інституційний сектор економіки за KICE	S.12301 Інші державні фінансові посередники, крім страхових корпорацій та недержавних пенсійних фондів
Дата первинної реєстрації в ЄДР	28.12.2004 № 10711020000001349
Дата та номер останньої реєстраційної дії	05.10.2021 № 1000701270048041728 Внесення рішення засновників (учасників) юридичної особи або уповноваженого ними органу щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації 30.10.2024 № 1000701420056041728 Внесення змін до складу комісії з реорганізації Державної іпотечної установи
Місце проведення реєстраційної дії	Відділ державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців Печерського району реєстраційної служби головного управління юстиції у м. Києві

Спеціалізація	Фінансова установа відповідно до розпорядження Державної комісії з регулювання фінансових послуг України № 3802 від 29.03.2005 за реєстраційним номером 16101513. Серія та номер Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи ІК № 2, код фінансової установи 16, дата видачі 29.03.2005
Перелік фінансових послуг, які може надавати фінансова установа	1. НАДАННЯ КОШТІВ ТА БАНКІВСЬКИХ МЕТАЛІВ У КРЕДИТ 2. ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ  Витяг із Державного реєстру фінансових установ Національного банку України від 10.06.2024 року № 27-0026/44557
Центральний орган виконавчої влади, до сфери управління якого належить юридична особа публічного права Інформація про кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи	з 02.12.2021 року – Міністерство економіки України. Код ЄДРПОУ 37508596  на підставі п.9 ч.2 ст.9 Закону України №755-IV від 15.05.2003 року - у державних установах кінцевий бенефіціарний власник відсутній
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, розмір частки	КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ, Код ЄДРПОУ:00031101, Країна резиденства: УКРАЇНА, Місцезнаходження: УКРАЇНА, 01008, місто КИЇВ, вулиця ГРУШЕВСЬКОГО, будинок 12/2, Розмір частки засновника (учасника): 100%
Розмір статутного капіталу	Розмір : 2 355 659 719,85 грн.
Інформація для зв'язку	Телефони: +38(044)-207-14-14 +38(044)-207-14-12 Факс: +38(044)-207-14-13 Адреса електронної пошти: <a href="mailto:OFFICE@IPOTEKA.GOV.UA">OFFICE@IPOTEKA.GOV.UA</a> Веб сторінка: <a href="http://IPOTEKA.GOV.UA">IPOTEKA.GOV.UA</a>

Державна іпотечна установа має 21 річний досвід рефінансування іпотечних кредитів та роботи на ринку цінних паперів. З метою зменшення навантаження на державний бюджет та збільшення обсягів фінансування житлових програм, ДІУ здійснює залучення фінансових ресурсів шляхом випуску і розміщення власних цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії. Загалом, за період діяльності Установою було випущено цінних паперів на загальну номінальну вартість 12,5 млрд. гривень, з яких 9,3 млрд. грн. вже погашено, з яких 1,68 млрд грн сплачено інвесторам Гарантом. Облігації серії «D3» загальною номінальною вартістю 727,4 млн. грн. – знаходяться в процесі погашення. Облігації серій «E3» та «F3» на загальну номінальну вартість 2,5 млрд. грн. на даний час знаходяться у інвесторів.

За період діяльності Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 12,3 млрд. грн., в тому числі рефінансовано більше 10 тисяч іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ. Крім того, Установою, на виконання урядової програми 2009 року, було придбано та безкоштовно передано громадянам України більше 5,5 тисяч квартир у 115 населених пунктах України. **Програми ДІУ забезпечують доступ різних верств населення до житла через використання іпотечних кредитів та отримання житла на умовах фінансового лізингу із сплатою винагороди (відсотків за іпотечними кредитами або винагороди за лізингом) розмір якої значно менше ніж ринкові ставки за аналогічними інструментами в національній грошовій одиниці.**

Враховуючи реалії сьогодення, зокрема ризики, які на сьогодні несе в собі класичне іпотечне кредитування, як для кредитора, так і для споживача, у якості альтернативи іпотеці була запроваджена нова програма ДІУ – «Забезпечення житлом громадян на умовах фінансового лізингу». Програма ґрунтується на використанні такого фінансово-кредитного інструменту як «фінансовий лізинг». Згідно такого інструменту, ДІУ бере на себе фінансування придбання житла, що дасть можливість значно збільшити в Україні фонд державного житла і в подальшому вирішити проблему існування квартирної черги. Побудоване або придбане за державні кошти житло Установа планує надавати в лізинг громадянам, які потребують поліпшення житлових умов. Виплативши протягом 20 років у формі орендної плати (лізингового платежу) повну вартість житла, громадяни можуть отримати його у власність. Реалізація нової програми не тільки забезпечить можливість збільшення загальних обсягів житлового будівництва, що позитивно вплине на роботу будівельної галузі, але, головне, дасть відчутний позитивний соціальний ефект, порівняний з тим, який забезпечує розвинена ринкова економіка. Основна мета програми - соціальна складова та ефект для економіки країни, крім того, справа у відновленні довіри наших громадян до держави. Зважаючи, що в Україні відсутній ринок орендного житла, то впровадження такого інструменту як фінансовий лізинг об'єктів житлової нерухомості надає можливість громадянам України отримати для проживання житло без наявності значних заощаджень та забезпечує створення державою ринку орендного житла, що відповідає міжнародній практиці надання державної допомоги соціальним верствам населення.

Водночас, існує суттєва невизначеність, яка пов'язана з непрогнозованим подальшим впливом військової агресії на території України, щодо подальшої реалізації програми по забезпеченню житлом населення. Установа стежить за станом розвитку поточної ситуації в Україні, що зумовлена збройним конфліктом, і вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо та надання всіх послуг, які затверджені статутом Установи.

## КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

### I. Організаційна структура

Станом на 31.12.2025 організаційна структура Державної іпотечної установи затверджена протоколом Комісії з реорганізації Державної іпотечної установи від «28» грудня 2023 року № 9 та розміщена на сайті ДІУ <https://ipoteka.gov.ua/>.

Статутом ДІУ визначено, що органами управління Установою є наглядова рада і правління. До складу правління входять голова правління, перший заступник голови правління, заступники голови правління та інші члени правління, які призначаються на посаду та звільняються з посади відповідно до Статуту. Кількість членів правління разом із головою правління становить не більше шести чоловік.

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 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», Мінфін утворює комісію з реорганізації, до складу якої включаються представники Установи, ПрАТ «Укрфінжитло», Мінфіну, ДПС, Фонду державного майна України, та визначає спосіб та строк заявлення кредитором своїх вимог.

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

Персональний склад комісії з реорганізації затверджується наказом уповноваженого органу, до сфери управління якого відноситься установа. 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 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.

Відповідно до рішення засідання Комісії з реорганізації ДІУ (протокол №9 від 28.12.2023 р.) введено в дію нову організаційну структуру Установи.

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

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

У зв'язку із прийнятим рішенням №1265 від 02.12.2021 року Кабінетом Міністрів України про передачу цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи із сфери управління Міністерства фінансів України до сфери управління Міністерства економіки України також були внесені зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ. До складу комісії були включені представники Міністерства економіки України, а вилучені представники Міністерства фінансів України.

**Станом на 31 грудня 2025 року Державна іпотечна установа мала таку організаційну структуру (функції та стратегічні цілі функціонування кожного із структурних підрозділів):**

- **Голова комісії з реорганізації ДІУ**
- **Голова правління**
- **Перший заступник голови правління**
- **Заступник голови правління**
- **Заступник голови правління**
- **Заступник голови правління**
- **Головний бухгалтер**
- **Радник голови правління**
- **Радник з фінансових питань** (виконує розпорядження та доручення голови комісії з реорганізації; бере участь у вирішенні правових питань виробничої, економічної та соціальної діяльності, надає пропозицій щодо удосконалення законодавчого та нормативного регулювання діяльності Установи, порядку (механізму) надання фінансових послуг у сфері іпотечного кредитування та рефінансування; бере участь у прийнятті рішень щодо здійснення кредитно-інвестиційних операцій, рішень з питань управління активами і пасивами ДІУ, здійснює попередній розгляд проектів внутрішніх нормативних документів та розпорядчих актів Установи, вирішує робочі питання, які потребують колегіальності в прийнятті рішень; забезпечує розвиток інформаційних зв'язків між структурними підрозділами різних державних органів влади, підприємствами, установами з метою своєчасного та якісного виконання службових обов'язків).
- **Прес-секретар** (функції: бере участь у створенні умов для реалізації конституційних прав громадян на інформацію з метою залучення широкої громадськості до процесів формування державної політики з питань, що стосуються державного іпотечного кредитування. Здійснює практичні заходи щодо проведення прес-конференцій, брифінгів, «круглих столів» та зустрічей за участю керівництва, а також здійснює інформаційне супроводження цих заходів. Надає організаційну та методичну підтримку засобам масової інформації у створенні матеріалів про діяльність ДІУ, його керівника та структурних підрозділів. Бере участь у підготовці інтерв'ю, прямих ефірів, виступів керівництва у засобах масової інформації. Сприяє підтримці позитивного іміджу ДІУ. Відповідає за інформаційне наповнення офіційної веб-сторінки ДІУ, підготовку та розміщення відповідно до законодавства офіційної, довідкової, статистичної, правової та іншої актуальної інформації. Здійснює оприлюднення публічної інформації та підготовку відповідей на запити про надання публічної інформації).

- **Уповноважений з антикорупційної діяльності** ( функції: розроблення, організація та контроль за проведенням заходів щодо запобігання корупційним правопорушенням та правопорушенням, пов'язаним з корупцією, організація роботи з оцінки корупційних ризиків у діяльності ДІУ, підготовки заходів щодо їх мінімізації, внесення керівнику ДІУ відповідних пропозицій, практична реалізація Антикорупційної програми ДІУ).
- **Відповідальний працівник за проведення фінансового моніторингу** (функції: забезпечення взаємодії ДІУ із Державною службою фінансового моніторингу України, Національним банком України, Службою безпеки України з питань дотримання законодавства у сфері ПВК/ФТ, забезпечення проведення первинного фінансового моніторингу в ДІУ, проведення внутрішніх перевірок діяльності підрозділів ДІУ з питань фінансового моніторингу, розроблення та оновлення внутрішніх документів ДІУ з питань фінансового моніторингу, підготовка та навчання персоналу щодо виконання вимог законодавства у сфері ПВК/ФТ шляхом проведення освітньої та практичної роботи).
- **Служба внутрішнього аудиту** (функції: перевірка та оцінка системи внутрішнього контролю і системи управління ризиками ДІУ та надання рекомендацій з її вдосконалення, перевірка законності проведення фінансових та інших господарських операцій; перевірка та оцінка повноти та достовірності фінансової та іншої звітності ДІУ). Служба внутрішнього аудиту, яка підзвітна комісії з реорганізації, є органом оперативного контролю комісії з реорганізації ДІУ, що свідчить про дотримання принципу забезпечення організаційної незалежності підрозділу внутрішнього аудиту.
- **Комплаєнс-менеджер** (функції: забезпечує контроль за дотриманням вимог законодавства та внутрішніх документів компанії; відстежує зміни в законодавстві та правилах ведення бізнесу, здійснює оцінку впливу таких змін на діяльність компанії, забезпечує своєчасне впровадження змін у внутрішні документи; своєчасно виявляє комплаєнс-ризик, вимірює їх, аналізує, надає рекомендації щодо пом'якшення; забезпечує управління ризиками, пов'язаними з конфліктом інтересів, та в разі виявлення будь-яких фактів, що свідчать про наявність конфлікту інтересів, повідомляє про це вище керівництво; забезпечує організацію контролю за дотриманням компанією норм своєчасності та достовірності звітності; консультує керівництво з питань стосовно дотримання норм тощо.)
- **Департамент активних операцій** (функції: сприяння подальшому розвитку ринку довгострокового іпотечного кредитування шляхом організації та проведення рефінансування первинних іпотечних кредиторів-банків та моніторинг за обслуговуванням іпотечних кредитів, переданих ДІУ на обслуговування до обслуговуючих банків відповідно до Стандартів ДІУ, розробка та реалізація лізингових програм із забезпечення житлом громадян України).
- **Департамент правового та адміністративного забезпечення** (функції: організація правової роботи, спрямованої на правильне застосування, неухильне дотримання та запобігання невиконанню вимог актів законодавства, інших нормативних документів ДІУ, його керівниками, працівниками під час виконання покладених на них завдань і функціональних обов'язків; забезпечення розробки пропозицій щодо удосконалення законодавчого та нормативного регулювання діяльності ДІУ, а також порядку (механізму) надання фінансових послуг у сфері фінансового лізингу, іпотечного кредитування та рефінансування; участь у формуванні та забезпеченні реалізації статутної діяльності ДІУ; захист прав та інтересів ДІУ в судах всіх юрисдикцій та рівнів; ведення роботи з правоохоронними органами; організація діловодства в ДІУ; організація та забезпечення діяльності керівних та інших колегіальних органів ДІУ; підготовка юридичних висновків та роз'яснень пов'язаних з реалізацією основної діяльності ДІУ; юридичне супроводження реалізація державної програми щодо забезпечення окремих верств населення житлом на умовах фінансового лізингу; участь в роботі колегіальних інститутів при органах державної влади з метою надання пропозицій щодо покращення норм чинного законодавства, правозастосування яких пов'язане із реалізацією ДІУ своїх статутних завдань; координація стратегії роботи з персоналом та окремими кадровими програми ДІУ, участь у формуванні корпоративної культури ДІУ, організаційної структури, стратегічного розвитку, організаційна та методична підтримка засобів масової інформації у створенні матеріалів щодо діяльності ДІУ, її керівництва та структурних підрозділів).
- **Управління по роботі з проблемними боргами** (функції: здійснення заходів для погашення проблемної заборгованості, ведення справ боржників, заборгованість яких віднесено до проблемної, здійснює контроль залишків на рахунок обліку проблемної заборгованості в програмному комплексі «BAF - **Business automation framework**», здійснює контроль за надходженням платежів в рахунок

погашення проблемної заборгованості).

- **Управління казначейських операцій** (функції: здійснення операцій з формування ресурсної бази Установи; залучення та розміщення фінансових ресурсів на фінансовому ринку; управління коштами на поточних рахунках Установи та ведення платіжного календаря Установи; організація випусків цінних паперів, розробка проспектів емісій, меморандумів про випуски цінних паперів Установи; документальне супроводження операцій Установи з цінними паперами).
- **Управління інформаційних технологій** (функції: управління інформаційними потоками, своєчасне надання інформації кінцевим користувачам, створення та адміністрування мережі обміну даними, впровадження автоматизованих систем управління, розробка програмного забезпечення для автоматизації обліку та службових процесів).
- **Управління лізингу** (функції: реалізація лізингових програм із забезпечення житлом громадян України)
- **Управління іпотечного кредитування** (функції: обслуговуванням іпотечних кредитів)
- **Відділ безпеки** (функції: здійснення заходів, необхідних для забезпечення фінансово-економічної та інформаційної безпеки ДІУ; організація надійної фізичної охорони приміщень ДІУ, моніторинг безпеки комп'ютерної інформаційної системи).
- **Відділ кадрів** (функції: кадрове забезпечення діяльності ДІУ, в т. ч. ведення кадрового обліку і діловодства, підготовка, облік та зберігання наказів з кадрових питань та основної діяльності), ведення персональний військовий облік призовників, військовозобов'язаних та резервістів ДІУ, оформлення документів для бронювання військовозобов'язаних на період мобілізації та на воєнний час.
- **Відділ бухгалтерського обліку та звітності** (функції: організація і ведення бухгалтерського обліку фінансово-господарської діяльності ДІУ; складання та надання в установлені строки фінансової, статистичної та податкової звітності).
- **Відділ ризиків** (функції: управління, оцінка, моніторинг та контроль ризиків в діяльності ДІУ).
- **Планово-економічний відділ** (функції: складання перспективних, річних і поточних планів фінансово-господарської діяльності ДІУ, розробка інвестиційної програми та програми капітальних вкладень і контроль за станом їх виконання; аналіз і оцінка ефективності та доходності діяльності ДІУ; складання кошторисів витрат ДІУ та контроль за їх виконанням).
- **Операційний відділ** (функції: проведення операційної діяльності ДІУ, тобто процесів, пов'язаних з здійсненням платежів ДІУ та розподілом за призначенням отриманих платежів; перевірка результатів розподілу; здійснення внутрішнього контролю при проведенні розрахункових операцій).
- **Господарський відділ** (функції: забезпечення матеріально-технічного та господарського супроводження діяльності ДІУ).
- **Архів** (функції: забезпечення ведення архівної справи).
- **Служба охорони праці** (функції: забезпечення безпечних умов праці працівників ДІУ).

В структурі Державної іпотечної установи відсутня посада корпоративного секретаря, в зв'язку з тим, що Установа не є акціонерним товариством.

Здійснення ДІУ фінансово-господарської діяльності базується на принципі колегіальності в прийнятті управлінських рішень. Для забезпечення принципу колегіальності в прийнятті рішень правлінням ДІУ створені та функціонують такі колегіальні органи:

- **комітети:**
  - кредитно-інвестиційний комітет;
  - комітет по управлінню активами і пасивами;
  - комітет з питань проблемних боргів;
  - тендерний комітет;
  - технологічний комітет.
- **комісії:**
  - інвентаризаційна комісія;
  - експертна комісія;
  - комісія щодо дебіторської та кредиторської заборгованості;
  - комісія з моніторингу заставного майна, що передане ДІУ в заставу;

- комісія з використання нефінансових активів;
- комісія із страхування у зв'язку із тимчасовою втратою працездатності;
- комісія з оцінки корупційних ризиків у діяльності ДІУ;
- комісія з визначення стажу роботи працівників в ДІУ.

## **II. Опис діяльності Державної іпотечної установи**

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні почався в 2003 році із прийняттям 5 червня 2003 року Закону України «Про іпотеку» №898-IV, який набув чинності з 1 січня 2004 року та яким було встановлено правову основу здійснення іпотечного кредитування в державі.

Концепцією розвитку національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 № 559-р окрім іншого встановлено, що з огляду на міжнародний досвід найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні доцільно визначити дворівневу модель його функціонування, яка також передбачає наявність та створення іпотечної установи другого рівня. Відповідно вищезазначеної Концепції, іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність із рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям.

Крім того, Установою успішно впроваджено програму фінансового лізингу спільно з МВС, яка стала одним з нових механізмів, розроблених Установою, по забезпеченню житлом громадян. За 2,5 роки після впровадження цього механізму, Державною іпотечною установою було забезпечено більш як 2,28 тисяч сімей поліцейських та рятувальників квартирами на умовах фінансового лізингу, що є найкращим показником виконання державних завдань при мінімальних витратах бюджетних коштів.

При фінансуванні цих операцій ДІУ були задіяні власні та залучені на ринкових умовах кошти. Ця програма діє по всій території України: 78% придбаного житла знаходиться в обласних центрах, 22% - в інших населених пунктах. Наявні позитивні відгуки на результати впровадження ДІУ нового механізму «Житло у фінансовий лізинг» та відкладений попит свідчать про необхідність подовження реалізації Порядку № 1201 та розповсюдження цього механізму на інші державні структури.

Реалізація програми фінансового лізингу ДІУ є найкращим результатом державної підтримки по забезпеченню житлом громадян України. Сподіваємося, що досвід та проектні напрацювання ДІУ будуть і в подальшому застосовуватися при реформуванні державної житлової політики та системи фінансування забезпечення житлом громадян.

### **Фінансово-кредитні інструменти**

Установа використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти):

- іпотечне кредитування;
- фінансовий лізинг;

На поточний момент ДІУ здійснює операції фінансового лізингу в національній валюті та поточне обслуговування договорів іпотечного кредитування з урахуванням постанови № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія»).

## **III. Вірогідні перспективи подальшого розвитку ДІУ**

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».

## **IV. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів**

Протягом 2025 року Установа не уклала деривативи та не вчиняла правочини щодо похідних цінних паперів.

## **V Звіт про корпоративне управління**

### **1) Мета провадження діяльності ДІУ**

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. Предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;
- управління іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- 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;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

**2) Інформація щодо дотримання/недотримання принципів чи кодексу корпоративного управління (з посиланням на джерело розміщення їх тексту), відхилення та причини такого відхилення протягом року.** В Установі не розроблялися і не затверджувалися принципи чи кодекс корпоративного управління.

**3) Інформація про власників істотної участі (в тому числі осіб, що здійснюють контроль за фінансовою установою), їх відповідність встановленим законодавством вимогам та зміну їх складу за рік.**

Єдиним засновником та власником Установи є Держава в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43 (в редакції наказу МФУ від 05.04.2021 №198).

02.12.2021 року Кабінетом Міністрів України прийнято рішення (постанова №1265 «Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія») про передачу цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи (код згідно з ЄДРПОУ 33304730) із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки України.

**4) Інформація про склад наглядової ради ДІУ та його зміну за рік, у тому числі утворені нею комітети.**

Відповідно до п.34 Статуту ДІУ органами управління Установою є наглядова рада і правління. Нагляд за діяльністю, фінансовою стабільністю Установи і дотриманням нею мети діяльності здійснює наглядова рада в межах визначеної компетенції. Наглядова рада утворюється уповноваженим органом управління і діє на підставі Статуту ДІУ та Положення про наглядову раду, яке затверджується уповноваженим органом управління. Порядок формування та кількісний склад наглядової ради визначаються Положенням про наглядову раду. Організаційне забезпечення скликання та проведення засідань наглядової ради здійснює правління Установи. Наглядова рада не утворювала комітетів у своєму складі.

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».

Відповідно до Постанови з дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації, повноваження наглядової ради та правління Установи припиняються.

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 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.

**Відповідно до наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 (у редакції наказу Міністерства економіки України від 16.10.2024 р. №24363) склад Комісії з реорганізації ДІУ наступний:**

Вербицький Дмитро Віталійович – перший заступник голови правління ПрАТ «Укрфінжитло», голова комісії з реорганізації;

Будник Сергій Іванович – радник з інформаційної безпеки групи радників департаменту правового та адміністративного забезпечення Державної іпотечної установи, член комісії з реорганізації;

Зайончковська Вікторія Віталіївна –начальник управління претензійно-позовної роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ «Укрфінжитло», член комісії з реорганізації;

Касека Олександр Володимирович – заступник начальника відділу реформування власності, реорганізації та майнових відносин департаменту з управління об'єктами державної власності МІнекономіки, член комісії з реорганізації;

Ковальська Катерина Олександрівна – радник голови правління з супроводу проєктів групи радників ПрАТ «Укрфінжитло», член комісії з реорганізації;

Переґуда Ярослав Володимирович - головний державний ревізор-інспектор відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного управління ДПС у м. Києві, член комісії з реорганізації;

Поліщук Олена Миколаївна – головний бухгалтер Державної іпотечної установи, член комісії з реорганізації;

Соболев Олександр Аркадійович – радник з фінансових питань Державної іпотечної установи, член комісії з реорганізації;

Стрельников Павло Олександрович -головний спеціаліст відділу супроводження припинення діяльності підприємств Департаменту відновлення платоспроможності та припинення діяльності підприємств Фонду державного майна України, член комісії з реорганізації;

Тислюк Юрій Петрович - головний державний інспектор відділу перевірок банківських установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного Управління ДПС у м. Києві, член комісії з реорганізації;

Тодосієнко Валерій Михайлович – директор департаменту правового та адміністративного забезпечення Державної іпотечної установи, член комісії з реорганізації;

Фролов Вячеслав Петрович - директор департаменту активних операцій Державної іпотечної установи, член комісії з реорганізації;

Шевченко Олена Валеріївна - начальник управління нормативно-правової роботи департаменту з юридичного забезпечення ПрАТ «Укрфінжитло», член комісії з реорганізації.

Інформація про проведені засідання комісії з реорганізації ДІУ та загальний опис прийнятих рішень у 2025 році:

Назва	Короткий опис
Кількість проведених засідань у звітному	13

періоді	
З них очних:	13
З них заочних:	0
Опис ключових прийнятих рішень:	<p>У звітному періоді проведено 13 засідань комісії з реорганізації Державної іпотечної установи за допомогою технічних засобів зв'язку, а саме, - у форматі відеоконференції "Zoom Meeting" відповідно до пункту 4 наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 №527 «Про реорганізацію Державної іпотечної установи» (із змінами).</p> <p>Протягом 2025 року комісією з реорганізації Державної іпотечної установи прийнято 85 рішень, зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- щодо розгляду звіту про роботу служби внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи за 2024 рік;</li> <li>- про затвердження плану роботи служби внутрішнього аудиту Державної іпотечної установи на 2025 рік;</li> <li>- про прийняття до відома результатів аудиторських перевірок;</li> <li>- про затвердження рекомендацій по результатам аудиторських перевірок;</li> <li>- про недоцільність подання апеляційної скарги на рішення Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 15.01.2025 по справі №484/4621/24;</li> <li>- про недоцільність подання апеляційної скарги на рішення Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 15.01.2025 по справі №484/4448/24;</li> <li>- про затвердження річних фінансових звітів Державної іпотечної установи разом із звітами про діяльність Державної іпотечної установи за 2021-2024 роки;</li> <li>- щодо розгляду результатів проведеної закупівлі аудиторських послуг для оцінки конкурсних пропозицій та звіту про висновки процедури відбору суб'єкта аудиторської діяльності з метою проведення аудиту річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2024 рік, узгодження умов договору про надання аудиторських послуг та встановлення розміру оплати послуг суб'єкта аудиторської діяльності;</li> <li>- щодо призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2024 рік;</li> <li>- про прийняття до відома звіту незалежного аудитора щодо аудиту фінансової звітності Державної іпотечної установи станом на кінець дня 31 грудня 2024 року;</li> <li>- про затвердження річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2024 рік та Звіту про діяльність Державної іпотечної установи за 2024 рік;</li> <li>- щодо погодження зміни розмірів посадових окладів працівників Державної іпотечної установи;</li> <li>- про затвердження результатів проведення річної інвентаризації активів та зобов'язань Державної іпотечної установи за 2024 рік;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- про визнання дебіторської заборгованості за договором про обслуговування іпотечних кредитів ПАТ «АКБ Банк» безнадійною та її відшкодування за рахунок резерву під знецінення;</li><li>- про погашення (виплату) банкам-кредиторам прострочених зобов'язань Державної іпотечної установи за відсотковими доходами за облігаціями внутрішніх державних позик;</li><li>- про встановлення рівня відсоткових ставок за облігаціями внутрішніх державних позик Державної іпотечної установи на відповідний період;</li><li>- щодо використання коштів, отриманих від продажу службового автомобіля Державної іпотечної установи на погашення зобов'язань Державної іпотечної установи перед кредиторами;</li><li>- щодо можливості відчуження нежитлового приміщення;</li><li>- щодо затвердження висновку комісії з проведення службового розслідування Державної іпотечної установи про розгляд результатів проведення службового розслідування щодо встановлення причин та наслідків виконавчих дій, що були застосовані державним виконавцем до Державної іпотечної установи у зв'язку з примусовим виконанням рішення Печерського районного суду міста Києва від 22.10.2024 у справі №757/5387/24-ц;</li><li>- про розгляд результатів документальної позапланової виїзної перевірки ДІУ Головним Управлінням ДПС у м. Києві та нарахування штрафної санкції;</li><li>- щодо затвердження мирової угоди на стадії примусового виконання у виконавчому провадженні про проведення реструктуризації за кредитним договором, укладеним між позичальником та ВАТ КБ «Надра»;</li><li>- щодо продовження роботи по справі щодо немайнових позовних вимог ТОВ «Будівельна компанія «Печерська Тераса» до Державної іпотечної установи по справі №910/14797/24;</li><li>- про задоволення заяв лізингодержувачів щодо надання житла у фінансовий лізинг;</li><li>- щодо заміни сторони (лізингодержувача) по договору фінансового лізингу;</li><li>- щодо затвердження внутрішніх нормативних документів, які регулюють діяльність Державної іпотечної установи, у тому числі змін до них;</li><li>- щодо розгляду аналітичних звітів про стан претензійно-позовної роботи за відповідні звітні періоди;</li><li>- щодо розгляду аналітичних звітів про стан роботи по погашенню проблемної заборгованості за іпотечними кредитами та договорами фінансового лізингу Державної іпотечної установи за відповідні звітні періоди;</li><li>- щодо розгляду звітів щодо комплаєнс-ризиків Державної іпотечної установи за відповідні звітні періоди та звіту щодо управління комплаєнс-ризиком, в т.ч. ризиків</li></ul>
--	---

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

**5) Інформація про факти порушення комісії з реорганізації Установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди Установі або споживачам фінансових послуг.**

Фактів порушення комісією з реорганізації Установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди Установі або споживачам фінансових послуг, не було.

**6) Інформація про заходи впливу, застосовані протягом року органами державної влади до Установи, в тому числі до голови та членів комісії з реорганізації.**

Заходів впливу, застосованих протягом року органами державної влади до Установи, в тому числі до голови та членів комісії з реорганізації, не було.

**7) Інформація про розмір винагороди за рік комісії з реорганізації Установи**

Відповідно до 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.

Згідно наказу 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 16.10.2024 року №24363 «Про внесення змін до складу комісії з реорганізації Державної іпотечної установи» внесені зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ (склад 13 чоловік). До складу комісії включено працівників ДІУ, представників ПрАТ «Укрфінжитло», 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.

**Винагорода основному управлінському персоналу**

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

### 8) Інформація про значні фактори ризику, що впливали на діяльність Установи протягом року.

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». Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи.

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

### 9) Інформація про наявність в Установі системи управління ризиками та її ключові характеристики.

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

Система управління базується на наступних правилах:

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

Система управління ризиками включає наступні етапи:

- ідентифікація ризиків;
- оцінка ризиків;
- мінімізація ризиків, ухилення, передача, прийняття 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;
- операційний ризик;
- ризик репутації (репутаційний);
- стратегічний;
- комплаєнс-ризик.

Державна іпотечна Установа визначає реалізованим кредитний ризик за активними операціями з банківськими установами та, як наслідок – реалізований ризик ліквідності. Установа функціонує в умовах від'ємного капіталу та дефіциту ліквідності, має на меті утримання витрат у межах затвердженого Кошторисом та збереження активів, зосереджуючи зусилля на ефективному управлінні існуючим портфелем та стягненні заборгованості, не здійснює залучень.

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 функціональні та структурні підрозділи ДІУ, комісія з реорганізації ДІУ, у межах своїх повноважень.

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

**Кредитно-інвестиційний комітет.** Основними завданнями 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. Для виконання поставлених завдань Комітет виконує такі функції:

- приймає рішення щодо надання первинним кредиторам кредитів, забезпечених заставою прав вимоги за договорами іпотечного кредитування або заставних;
- приймає рішення щодо набуття (викупу) у первинних кредиторів прав вимоги за договорами іпотечного кредитування або заставних;
- приймає рішення щодо надання первинним кредиторам фінансових кредитів для кредитування забудовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення;
- приймає рішення щодо оцінки якості іпотечних активів;
- приймає рішення щодо заміни іпотечного активу або його відчуження у зв'язку з погіршенням його якості або у зв'язку з погіршенням фінансового стану первинного кредитора та/або позичальника;
- встановлює ліміти на здійснення операцій з рефінансування первинних кредиторів;
- приймає рішення щодо здійснення операцій з цінними паперами;
- приймає рішення щодо розміщення тимчасово вільних фінансових ресурсів ДІУ;
- здійснює управління активами ДІУ шляхом визначення структури та напрямів розміщення залучених коштів у кредитні та інші активні операції, у тому числі пов'язані з рефінансуванням іпотечних кредиторів;
- на підставі проведеного аналізу макроекономічної ситуації, тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування, коригує кредитну та інвестиційну політику ДІУ;
- проводить аналіз діяльності ДІУ щодо здійснення кредитно-інвестиційних операцій, розробляє рекомендації з підвищення їх ефективності;
- розглядає та затверджує професійні судження і суму страхового резерву; - розглядає та затверджує величину резерву сумнівних боргів.

**Комітет по управлінню активами та пасивами.** Основними завданнями Комітету 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.

Для виконання поставлених завдань Комітет виконує такі функції:

- визначає політику ДІУ щодо управління процентним ризиком та порядок її реалізації; затверджує структуру процентних активів ДІУ;
- затверджує ліміти та завдання щодо залучення ресурсів; затверджує ліміти вкладень в іпотечні активи;
- розглядає пропозиції щодо змін у процентних ставках по пасивних і активних операціях;
- визначає рівень процентної маржі та рівень мінімальних ставок по кредитноінвестиційному портфелю;
- затверджує види інструментів та розмір процентних ставок з розміщення тимчасово вільних коштів ДІУ.

**Комітет з питань проблемних боргів.** До компетенції Комітету 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.

Комісія щодо дебіторської та кредиторської заборгованості. До компетенції Комісії належить прийняття рішень:

- щодо припинення визнання окремих видів активів і зобов'язань у фінансовій звітності ДІУ та про порядок такого припинення;
- щодо відшкодування безнадійної заборгованості за рахунок резерву під знецінення (зменшення корисності) активів або за рахунок витрат Установи;
- про зарахування до доходів Установи кредиторської заборгованості, щодо якої минув строк позовної давності;
- зарахування суми нерозподіленого прибутку до резервного фонду;
- відшкодування збитків від господарської діяльності за рахунок резервного фонду;
- відшкодування непокритих збитків попередніх звітних періодів за рахунок прибутку поточного року;
- відшкодування непокритих збитків попередніх звітних періодів шляхом коригування статутного капіталу ДІУ.

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.

Відповідно до вимог «Положення про вимоги до системи корпоративного управління та системи внутрішнього контролю фінансової компанії», затвердженого постановою Правління Національного банку України від 27.12.2024 № 185, Установа розробляє Декларацію схильності до ризиків Державної іпотечної установи. Декларація враховує, що до завершення процедури реорганізації Установи відповідно до Постанови №945 фінансова діяльність Установи зосереджується на отриманні лізингових платежів за операціями фінансового лізингу та коштів основної суми боргу та нарахованих процентів за іпотечними кредитами, які використовуються на часткове погашення прострочених зобов'язань Установи перед державними банками – кредиторами, Міністерством фінансів України та виконання судових рішень.

Декларація передбачає заходи моніторингу та звітування, та цільові показники, щодо всіх суттєвих ризиків, до яких схильна Установа (кредитний ризик, ризик ліквідності, комплаєнс ризик, операційний ризик; ризики легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та/або фінансування розповсюдження зброї масового знищення (далі – ризики ВК/ФТ), інші неідентифіковані ризики.

Декларація визначає:

- заходи з контролю та моніторингу цільових показників за видами ризиків Державної іпотечної установи;
- цільові показники щодо видів ризиків (за доцільності та можливості встановлення);
- види ризиків, щодо яких ДІУ прийняла рішення про доцільність/необхідність їх утримання з метою уникнення перевищень витрат, визначених Кошторисом витрат;
- види ризиків, яких ДІУ прагне уникати.

Основним завданням Декларації є визначення та звітування щодо ключових індикаторів ризиків, та контроль грошових потоків для забезпечення мінімальних операційних витрат та виконання зобов'язань перед кредиторами.

Пріоритетні напрями звітування:

- Ступінь резервування: моніторинг відповідності обсягу резервів якості наявного портфеля.
- Грошові кошти та платоспроможність: щоденний та щомісячний контроль залишків на рахунках для покриття видатків кошторису.
- Ефективність стягнення: Звітність щодо фактичних надходжень від погашення проблемної заборгованості (НПА).
- Комплаєнс та операційні витрати: фіксація фактичних збитків або штрафів, пов'язаних із операційними збоями ( в тому числі інформаційних ризиків та кібер-ризиків) чи регуляторними вимогами, надання пропозицій щодо мінімізації таких у майбутньому.

### Кредитний ризик

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

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

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

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

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати 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;
- устанавлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

На даний час ДІУ здійснює лише операції з надання фінансового лізингу, в межах житлового фонду, набутого Установою при реалізації Порядку №1201 та в процесі звернення стягнення на заставне майно за кредитними операціями та з урахуванням Постанови № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія»

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

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

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

### Процентний ризик

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

За всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки. Наразі діяльність Установи є збитковою. Здійснення запозичень Установою або збільшення капіталу Установою не передбачається.

### Операційні ризики

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 (в тому числі кібер-ризиків) 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, інші кіберінциденти, поведінка клієнтів Установи, природні події типу землетрусів, повеней, урагану; пожежа, терористичні акти тощо).

Причинами виникнення операційних ризиків є:

- **Ризик персоналу** - ризик втрат, пов'язаний з помилками і протиправними діями або бездіяльністю працівників Установи, їх недостатньою кваліфікацією, надмірною завантаженістю, нераціональною організацією праці, плинністю персоналу в Установі тощо.
- **Ризик процесу** - ризик втрат, пов'язаний з помилками в процесах проведення операцій і розрахунків за ними, їх обліку, звітності, тощо.
- **Ризик систем та інструментів обміну інформацією** - ризик втрат, зумовлених недосконалістю технологій, які використовуються Установою, недостатньою ємністю систем, їх неадекватністю та

недосконалістю по відношенню до операцій та наявних бізнес-процесів, грубості методів обробки даних, низької якості або неадекватності даних, що використовуються тощо.

- **Ризики зовнішнього середовища** - ризики втрат, пов'язані зі змінами в середовищі, в якій функціонує Установа - зміни в законодавстві, політиці, економіці тощо, а також ризики зовнішнього фізичного втручання в діяльність Установи.

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, внутрішнє шахрайство), збитки в результаті розладу, збоїв у процесі обробки транзакцій або неналежного виконання контрагентами та постачальниками своїх зобов'язань.

Інструменти управління операційними ризиками містять:

- аналіз результатів перевірок, здійснених внутрішнім/зовнішнім аудитом та контролюючими органами;
- створення та ведення Баз подій операційного ризику та аналіз накопиченої в ній інформації;
- моніторинг і контроль ключових індикаторів ризику (Key Risk Indicators – KRI);
- самооцінка операційного ризику (Risk Self Assessments), є опціональним, не обов'язковим інструментом управління операційним ризиком (вводиться за наказом Голови комісії з реорганізації ДІУ);
- аналіз карт процесів (технологічних карт) під час аналізу нових продуктів, нових видів діяльності Установи (за наявності таких);

#### **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. З урахуванням статусу Установи (перебуває в процесі реорганізації) стратегічним ризиком для ДІУ є ризик втрати інституційної спроможності та операційної безперервності до завершення реорганізації, а також: ризик втрати активів, втрата ключового персоналу (забезпечення збереження інституційної пам'яті та передачу баз даних документів), ризик регуляторної невідповідності.

#### **Комплаєнс-ризик**

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

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

**10) Інформація про результати функціонування протягом року системи внутрішнього аудиту (контролю), а також дані, зазначені в примітках до фінансової звітності відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку.**

Відповідно до п.37 Статуту ДІУ з метою здійснення контролю в Установі утворена служба внутрішнього аудиту, яка підзвітна комісії з реорганізації ДІУ (в період дії її повноважень). Служба внутрішнього аудиту є органом оперативного контролю комісії з реорганізації Установи і діє відповідно до положення, затвердженого наглядовою радою. Витрати, пов'язані з діяльністю служби внутрішнього аудиту, здійснюються за рахунок коштів Установи.

Протягом звітного періоду служба внутрішнього аудиту здійснювала діяльність відповідно до плану роботи на 2025 рік, затвердженого рішенням комісії з реорганізації. Результати аудиторських перевірок надавались на розгляд комісії з реорганізації Установи та по результатам розгляду рішеннями комісії затверджувались рекомендації за результатами їх проведення. Крім проведення аудиторських перевірок, служба внутрішнього аудиту в 2025 році здійснювала супроводження і узгодження результатів перевірок контролюючих органів, зокрема Державної аудиторської служби України та зовнішнього аудиту. Результати вказаних перевірок розглянуто на засіданнях комісії з реорганізації Установи.

Крім того, внутрішній аудит на постійній основі залучався до виконання іншої діяльності з внутрішнього аудиту, а саме надання консультаційних послуг керівництву та керівникам структурних підрозділів Установи, участі у роботі виконавчих колегіальних органів ДІУ з правом дорадчого голосу, розробки внутрішніх нормативних документів та інше.

**11) Інформація про зовнішнього аудитора.**

Комісією з реорганізації ДІУ 06.03.2026 року (протокол засідання №2) призначено суб'єкта аудиторської діяльності ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН» для надання послуг з обов'язкового аудиту річної фінансової звітності Установи за 2025 рік.

**12) Діяльність зовнішнього аудитора, зокрема:**

**загальний стаж аудиторської діяльності** – загальний стаж аудиторської діяльності ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН» складає більше 25 років;

**кількість років, протягом яких надає аудиторські послуги Установі** – компанія здійснювала аудит фінансової звітності за 2017-2020 та 2023 та 2024 звітні роки;

**перелік інших аудиторських послуг, що надавались Установі протягом року** – протягом звітного року, крім послуг з обов'язкового аудиту річної фінансової звітності за 2025 рік, ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН» інші послуги не надавались.

**випадки виникнення конфлікту інтересів та/або суміщення виконання функцій внутрішнього аудитора** - протягом звітного року випадки виникнення конфлікту інтересів та/або суміщення виконання функцій внутрішнього аудитора відсутні;

**ротацію аудиторів в Установі протягом останніх п'яти років** - протягом останніх п'яти років Установі надавались аудиторські послуги: ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН» - 2019, 2020, 2023, 2024 ТОВ «АФ «АКТИВ-АУДИТ» - 2021 і 2022 рік.

**стягнення, застосовані до аудитора Аудиторською палатою України протягом року, та факти подання недостовірної звітності Установи, що підтверджена аудиторським висновком, виявлені**

органами, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг – протягом звітного року відсутні.

13) захист фінансовою установою прав споживачів фінансових послуг, зокрема: наявність механізму розгляду скарг; прізвище, ім'я та по батькові працівника фінансової установи, уповноваженого розглядати скарги; стан розгляду фінансовою установою протягом року скарг стосовно надання фінансових послуг (характер, кількість скарг, що надійшли, та кількість задоволених скарг); наявність позовів до суду стосовно надання фінансових послуг фінансовою установою та результати їх розгляду

Згідно з Постановою Правління Нацбанку №15 від 09.02.2021 р. «Про затвердження Положення про здійснення Національним банком України нагляду за додержанням банками законодавства про захист прав споживачів фінансових послуг» функції захисту споживача фінансової послуги покладено на відповідний підрозділ Національного банку України. Розгляд скарг споживачів фінансових послуг розглядаються відповідними підрозділами Державної іпотечної установи в рамках Закону України «Про звернення громадян». Ведення всього документообігу в ДІУ покладено на загальний відділ, який здійснює приймання та реєстрацію всіх вхідних і вихідних документів, контролює їх проходження та виконання. Також, відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації», в ДІУ затверджено Інструкцію щодо процедури подання в Установу запиту на інформацію і її отримання, Рекомендовану форму запиту на інформацію та Перелік публічної інформації, яка має бути оприлюднена та може надаватись за запитом.

Скарг з приводу надання фінансових послуг в 2025 році на адресу Установи не надходило.

- Загальна кількість судових справ, яка перебуває в роботі Юридичної служби на початок та кінець звітного періоду:

№	Статус ДІУ	01.01.2025р.	31.12.2025р.
1.	ДІУ – позивач	195	156
2.	ДІУ – відповідач	31	20
3.	ДІУ – третя особа	24	22
	<b>Всього</b>	<b>250</b>	<b>198</b>

- Кількість отриманих матеріалів за рішеннями (від УПБ) для ведення претензійно-позовної роботи за звітній період – 59.
- Загальна кількість вимог направлених боржникам та кількість поданих позовів на початок та кінець звітний період;

№		2024	2025
1.	Вимоги	69	21
2.	Позови	83	48

№	Кількість прийнятих судом рішень на користь ДІУ, щодо стягнення заборгованості (за звітній період)	Сума стягненого боргу (грн.)	Кількість рішень за позовам третіх осіб щодо стягнення з ДІУ заборгованості (за звітній період)	Загальна сума, що підлягає сплаті
1.	50	12 821 979,16	-	-

- Сума погашеного боргу під час ведення претензійно-позовної роботи за звітний період – 6 439 145,00 грн.

№	Кількість отриманих виконавчих документів за звітний період	Кількість переданих виконавчих документів за звітний період	Загальна сума стягненого боргу (грн.)
1.	153	153	15 803 926,10

## Соціальні аспекти та кадрова політика

Колектив Державної іпотечної установи сьогодні – це команда професіоналів, які мають високі професійні навички та досвід роботи.

Управління персоналом включає в себе пошук та прийняття на роботу нових співробітників, організація праці, формування концепції оплати праці і матеріального стимулювання співробітників ДІУ, їх кар'єрне зростання, навчання і розвиток, соціальна політика в Установі.

Мета кадрової політики в ДІУ полягає в забезпеченні оптимального балансу між потребами Установи, вимогами чинного законодавства, станом ринку праці та процесів комплектування, збереження і розвитку персоналу.

Станом на 31.12.2025 року середня кількість працівників ДІУ становить 73 особи. Станом на початок звітного року середня кількість працюючих становила 69 осіб. Державна іпотечна установа поважає право своїх працівників на створення профспілкової організації, що представляє інтереси співробітників – членів профспілки. Адміністрація ДІУ співпрацює з Первинною професійною спілкою «Працівників Державної іпотечної установи» та веде з членами профкому відкритий діалог. Це гарантує виявлення потенційних проблем і їх своєчасне розв'язання.

Ще одна гарантія захисту інтересів і прав працівників – колективний договір. Державна іпотечна установа приділяє особливу увагу виконанню колективного договору, що регулює питання оплати праці, соціальних пільг, режиму праці, тривалості робочого часу і відпочинку.

### **Заохочення (мотивація) працівників**

Відповідно до Колективного договору між Адміністрацією ДІУ та Первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи на 2017-2021рр. та до моменту завершення реорганізації ДІУ у структурі заробітної плати передбачено інші компенсаційні та заохочувальні виплати, які можуть виплачуватись за рішенням Адміністрації.

До їх складу належать:

- премії;
- матеріальна допомога (при виході працівника на пенсію, на оздоровлення, у зв'язку з одруженням, народженням дитини, працівникам, які потерпіли від нещасного випадку, стихійного лиха, перенесли хірургічну операцію, пройшли лікування особливо тяжких захворювань або у зв'язку з іншими надзвичайними обставинами, ін.)

Крім того, для матеріального стимулювання працівників, підвищення їх мотивації до праці, за рішенням голови правління/ голови комісії з реорганізації ДІУ можуть виплачуватись надбавки і доплати передбачені колективним договором (за високі досягнення в праці, за складність і напруженість у роботі, за виконання особливо важливої роботи, за знання та використання в роботі іноземної мови, за науковий ступінь, за участь в комітетах, робочих групах та комісіях Установи, за суміщення професій (посад), за виконання обов'язків тимчасово відсутнього працівника, за інтенсивність праці, за розширення зони обслуговування або збільшення обсягу робіт, за підготовку нормативних документів, за роботу з фінансовою документацією, за класність водіям службового транспорту Установи, за вислугу років).

За успіхи в роботі та сумлінне виконання трудових обов'язків до працівників можуть застосовуватись заходи морального та матеріального заохочення – оголошення подяки, нагородження грамотою, вручення цінного подарунку, тощо.

Під час дії особливого періоду на строк до його закінчення або до дня фактичного звільнення, працівникам, призваним на строкову військову службу, військову службу за призовом осіб офіцерського складу, осіб із числа резервістів, військову службу за призовом під час мобілізації, на особливий період, або прийнятими на військову службу за контрактом, може надаватись щомісячна матеріальна допомога у розмірі середньомісячної заробітної плати.

Відповідно до умов нової редакції Положення про преміювання, затвердженого Комісією з реорганізації Державної іпотечної установи 06.06.2024 року, протокол № 7 у разі збиткової діяльності Установи нарахування та виплата премії співробітникам ДІУ не здійснюється.

## Навчання та освіта персоналу

Для забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам Установи у 2025 році проводилось підвищення кваліфікації та навчання працівників:

- 1) ТОВ «Інститут післядипломної освіти та бізнесу» - Головний бухгалтер – підвищення кваліфікації звітування НБУ;
- 2) «Академія фінансового моніторингу» - Відповідальний працівник за проведення фінансового моніторингу – підвищення кваліфікації.

## Охорона праці та безпека

Забезпечення соціальних гарантій у галузі охорони праці працівників Державної іпотечної установи передбачено у діючому колективному договорі між Адміністрацією ДІУ та Первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи на 2017-2021рр. та до моменту завершення реорганізації ДІУ.

Політика ДІУ в галузі охорони праці базується на принципах:

- ✓ пріоритету життя і здоров'я працівників, повної відповідальності роботодавця за створення належних, безпечних і здорових умов праці;
- ✓ підвищення рівня безпеки шляхом суцільного контролю за умовами праці та створенням безпечних і нешкідливих умов праці;
- ✓ соціального захисту працівників, повного відшкодування шкоди особам, які потерпіли від нещасних випадків на роботі та професійних захворювань;
- ✓ використання економічних методів управління охороною праці, участі у фінансуванні заходів щодо охорони праці, залучення добровільних внесків та інших грошових надходжень, отримання яких не суперечить законодавству;
- ✓ інформування працівників, проведення навчання, професійної підготовки і підвищення кваліфікації з питань охорони праці;
- ✓ використання передового досвіду організації роботи щодо поліпшення умов і підвищення безпеки праці на основі співробітництва з іншими установами, організаціями.

На виконання вимог Закону України «Про охорону праці» та Положення «Про розробку інструкцій з охорони праці», затвердженого наказом Комітету по нагляду за охороною праці Міністерства праці та соціальної політики України від 29.01.98 №9 в Державній іпотечній установі створено Службу охорони праці ДІУ та затверджені і введені в дію нормативні документи з питань охорони праці у ДІУ.

Вплив повномасштабної військової агресії росії також змусив Установу прийняти ряд заходів для збереження життя працівників та створення для них належних, безпечних і здорових умов праці, зокрема було прийнято рішення використовувати дистанційну форму праці, під час повітряної тривоги працівники направляються до укриття, яке знаходиться в будівлі офісу установи.

За підсумками 2025 року до складу витрат на охорону праці віднесено перелік заходів та засобів, визначених наказом головою комісії з реорганізації ДІУ на загальну вартість 39 тис. грн.

## Заходи запобігання корупції

З 2015 року в ДІУ діє Антикорупційна програма, якою встановлено комплекс правил, стандартів і процедур щодо виявлення, протидії та запобігання корупції в діяльності Державної іпотечної установи. З метою організаційного забезпечення здійснення заходів щодо запобігання і протидії корупції в Державній іпотечній установі, керуючись вимогами закону України «Про запобігання корупції» в Державній іпотечній установі призначено відповідального за реалізацію антикорупційної програми Державної іпотечної установи та визначено уповноважену особу з питань запобігання та виявлення корупції в ДІУ. Уповноваженою особою щороку подається звіт голові правління (голови комісії з реорганізації ДІУ) про результати роботи із запобігання і протидії корупції в Установі. Також, 03.02.2023 року протоколом №2 комісії з реорганізації ДІУ було затверджено Антикорупційну програму Державної іпотечної установи та протоколом №1 від 31.01.2024 року комісією з реорганізації ДІУ затверджено її оновлену версію.

26 серпня 2021 року правлінням ДІУ затверджено Положення про Уповноваженого з антикорупційної діяльності.

З метою виконання вимог статті 61 закону України «Про запобігання корупції», наказу Національного агентства з питань запобігання корупції від 28 грудня 2021 року № 830/21 «Про вдосконалення процесу управління корупційними ризиками», наказу Національного агентства з питань запобігання корупції 10 грудня 2021 року № 794/21 про затвердження Типової антикорупційної програми юридичної особи та наказу голови правління в ДІУ створено Комісію з оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи (далі - комісія).

Основними завданнями комісії є:

- 1) ідентифікація корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;
- 2) проведення оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;
- 3) складання звіту за результатами оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;
- 4) забезпечення підготовки Антикорупційної програми Державної іпотечної установи;
- 5) здійснення моніторингу виконання Антикорупційної програми Державної іпотечної установи після її затвердження.

За результатами оцінки корупційних ризиків комісія готує письмовий звіт, що підписується її членами та оприлюднюється на зовнішньому сайті Державної іпотечної установи.

Відповідно наказу Національного агентства з питань запобігання корупції від 10 грудня 2021 року № 794/21 про затвердження Типової антикорупційної програми юридичної особи, комісією з оцінки корупційних ризиків у діяльності ДІУ проведено оцінку корупційних ризиків щодо визначення вразливих до ризиків сфер діяльності та проведенні їх аналізу, а також виявленні чинників корупційних ризиків в організаційно-управлінській діяльності ДІУ, за наявності яких виникає ймовірність вчинення посадовими особами корупційних або пов'язаних з корупцією правопорушень, як з метою отримання особистої вигоди чи вигоди заінтересованими суб'єктами, так і у зв'язку з власною необізнаністю.

За результатами оцінки корупційних ризиків комісією підготовлено Звіт за результатами оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи, який затверджено Комісією з оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи, а також підготовлено опис ідентифікованих корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи, чинники корупційного ризику та можливі наслідки корупційного правопорушення чи порушення, пов'язаного з корупцією та розроблено заходи щодо мінімізації (зменшення рівня) виявлених корупційних ризиків.

Крім того, на виконання вимог закону України «Про запобігання корупції» та Антикорупційної програми Державної іпотечної установи, було затверджено наступні внутрішні нормативні документи:

- Політика щодо запобігання, виявлення та управління конфліктами інтересів.
- Положення про впровадження в Державній іпотечній установі механізмів заохочення викривачів та формування культури повідомлення про можливі факти корупційних або пов'язаних з корупцією правопорушень.
- Положення про порядок розгляду повідомлень про факти порушення Антикорупційної програми, вчинення корупційних або пов'язаних з корупцією діянь;
- Положення про порядок ведення Реєстру про проведені згідно Антикорупційної програми внутрішні розслідування та перевірки, переліку відомостей, які зберігаються в ньому, та режиму доступу до них.

## Публічні закупівлі

На виконання вимог Закону України «Про публічні закупівлі» від 25.12.2015 року №922-VIII (із змінами та доповненнями) та постанови Кабінету Міністрів України від 12.10.2022 року №1178 «Про затвердження особливостей здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України «Про публічні закупівлі», на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування» (із змінами) Державна іпотечна установа здійснює закупівлю товарів, робіт і послуг виключно за укладеними договорами. З метою організації та проведення процедур закупівлі в Установі призначено уповноважену особу із закупівель, яка діє відповідно до Положення про уповноважену особу із закупівель Державної іпотечної установи, а також з метою виконання дорадчих функцій з питань закупівель в Установі діє тендерний комітет.

У 2025 році уповноважена особа із закупівель у своїй роботі керувалася Положенням про порядок вибору постачальників (здійснення допорогових закупівель) із використанням електронної системи закупівель, затвердженого рішенням комісії з реорганізації ДІУ від 16.05.2024 року № 6 (в новій редакції). Тендерний комітет у 2025 році виконував функції дорадчого органу.

Всього протягом 2025 року Державною іпотечною установою, з метою здійснення своєї статутної діяльності, було укладено 38 договорів на закупівлю товарів, робіт і послуг, план використаних коштів по закупівлям 2025 року складає 3 030 660,70 грн.

Інформація про обсяги платежів за договорами за звітний період у розрізі товарів, робіт і послуг на виконання Закону України «Про відкритість використання публічних коштів» оприлюднена на єдиному веб-порталі використання публічних коштів України Є-DATA.

## Дослідження та інновації

В 2025 році триває процедура реорганізації. Установа здійснює свою діяльність в рамках отриманих ліцензій на здійснення фінансової діяльності. Витрати на дослідження та інновації в 2025 році відсутні.

## Екологічні аспекти

Діяльність Державної іпотечної установи не має впливу на навколишнє середовище. Оскільки відповідно до п.6 статуту ДІУ предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними 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;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

## АКТИВИ

Головною складовою активів ДІУ станом на 31.12.2025 є портфель операцій фінансового лізингу за програмою «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», який складає 97,7% загального обсягу балансової вартості кредитів ДІУ станом на 31.12.2025. Загалом кредити складають 97,3% активів ДІУ. Грошові кошти, які є найбільш ліквідним активом складають 1,6% активів. Решта 1,1% активів припадає на дебіторську заборгованість та необоротні матеріальні активи.

Протягом 2025 року розмір активів в порівнянні з 2024 роком ДІУ зменшився на 170,001 млн грн. і станом на 31.12.2025 року становить 1438,609 млн грн.

	(тис грн)					
АКТИВИ	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Грошові кошти та їх еквіваленти	23517	17 844	71 004	18 599	23 046	112 018
Кредити	1 398 767	1 569 903	1 702 423	1 968 005	2 220 358	2 336 215
Державні цінні папери	-	-	-	-	-	-
Інші активи	12891	16 300	29 608	32 958	31 591	47 359
Нематеріальні активи						
(в т. ч. актив з права користування)	6	7	43	200	4 137	10 765
Основні засоби	3428	4 556	2 021	3 393	4 765	6 138
Відстрочені податкові активи	-	-	-	-	-	-
<b>Всього</b>	<b>1 438 609</b>	<b>1 608 610</b>	<b>1 805 099</b>	<b>2 023 155</b>	<b>2 283 897</b>	<b>2 512 495</b>

## КРЕДИТИ видані Державною іпотечною установою

97,3% активів ДІУ складають кредити, до складу яких віднесено заборгованість за рефінансованими ДІУ іпотечними кредитами (кредити фізичних осіб), заборгованість фізичних осіб за майно (квартири) передані у фінансовий лізинг (фінансовий лізинг) та заборгованість за розрахунками по кредитах банкам, визнаними неплатоспроможними та які знаходяться в процесі ліквідації (кредити банків).

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Проблеми банківської системи мають негативний вплив на показники діяльності Установи. Так, очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку. В умовах банківської кризи Установа, як учасник фінансового ринку, також зазнала негативного впливу на свою діяльність. Так, станом на початок 2014 року, кількість банків-партнерів Установи становила 121 банківську установу, а станом на 31.12.2025 року їх кількість зменшилась і становила 48 банківських установ.

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.

Головною причиною погіршення фінансового стану Державної іпотечної установи стало суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку. В результаті чого Державною іпотечною установою в 2018 році було сформовано резерв, відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Під впливом фінансово-економічної кризи банківські установи країни зазнали падіння ліквідності своїх активів, що в свою чергу призвело до недотримання договірних умов деякими банками-партнерами Установи, у зв'язку з чим ДІУ було сформовано резерви під знецінення (зменшення корисності) активів. З 2018 року Державна іпотечна установа перейшла на визначення резервів по активам за принципом очікуваних збитків, що відповідає стандарту МСФЗ 9, що призвело до зниження власного капіталу внаслідок збільшення суми резервів під зменшення корисності активів (станом на 31.12.2025р. розмір резервів становить понад 3 млрд. грн.).

Основна сума заборгованості	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Кредити фізичних осіб (іпотека)</b>	<b>31 807</b>	<b>37 871</b>	<b>43 671</b>	<b>53 209</b>	<b>109 564</b>	<b>144 720</b>
	440 279	480 654	370 720	427 215	457 689	502 826
<i>резерв знецінення</i>	-408 472	-442 783	-327 049	-374 006	-348 125	-358 106
<b>Фінансовий лізинг</b>	<b>1 366 960</b>	<b>1 532 032</b>	<b>1 658 752</b>	<b>1 914 796</b>	<b>2 110 794</b>	<b>2 191 496</b>
	1 518 173	1 688 295	1 829 101	1 993 720	2 148 508	2 230 530
<i>резерв знецінення</i>	-151 213	-156 263	-170 349	-78 924	-37 714	-39 034
<b>Кредити банків*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2 479 947	2 472 770	2 422 729	2 404 614	2 404 614	2 404 615
<i>резерв знецінення</i>	-2 479 947	-2 472 770	-2 422 729	-2 404 614	-2 404 614	-2 404 615
<b>Всього</b>	<b>1 398 767</b>	<b>1 569 903</b>	<b>1 702 423</b>	<b>1 968 005</b>	<b>2 220 358</b>	<b>2 336 215</b>

\*До складу кредитів банків віднесено розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними,

та які знаходяться в процесі ліквідації.

## ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

До статей власного капіталу в Балансі Установи входять:

(тис. грн.)

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Статутний капітал	2 355 660	2 355 660	2 355 660	2 355 660	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	4 729	4 734	1 391	1 944	1 944	1 944
Інші фонди	11 918	11 918	11 918	11 918	11 918	11 918
Вилучений капітал	(51 608)	(51 608)	(51 608)	(51 608)	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	(6 291 393)	(6 080 443)	(5 697 947)	(5 403 672)	(5 009 199)	(4 651 424)
<b>Всього:</b>	<b>(3 970 694)</b>	<b>(3 759 739)</b>	<b>(3 380 586)</b>	<b>(3 085 758)</b>	<b>(2 691 285)</b>	<b>(2 333 510)</b>

За даними фінансової звітності погіршення фінансового стану Державної іпотечної установи спостерігається починаючи з 2015 року. В результаті введення тимчасової адміністрації в ПАТ «Дельта банк» були заблоковані 3,5 млрд грн грошових коштів, які знаходились на поточному рахунку Державної іпотечної установи. Забезпеченням зобов'язань ПАТ «Дельта банк» перед ДІУ виступали укладені договори застави майнових прав та договорів відступлення прав вимоги. Зважаючи на судові рішення щодо визнання недійсними договорів застави майнових прав та договорів відступлення прав вимоги та у відповідності до МСФЗ Державна іпотечна установа зменшила станом на 31.12.2016 заборгованість за кредитами на 3 млрд грн, зменшила дебіторську заборгованість на 0,7 млрд. грн. (станом на 31.12.2016). Розмір резервів під знецінення активів, сформованих ДІУ станом на 01.01.2016 становив 895 млн грн., а станом на 31.12.2016 року цей показник збільшився до 3 318 млн грн., а на кінець 2017 року загальний обсяг сформованих резервів під знецінення активів за кредитами склав 3 663 млн грн. Саме погіршення стану якості активів спричинило необхідність нарахування резервів під знецінення активів, відповідно до МСФЗ, що в свою чергу вплинуло на суттєве зростання нерозподіленого збитку та, як наслідок, від'ємного розміру власного капіталу. Від'ємний розмір власного капіталу ДІУ спостерігається з 31.12.2016 року. Поповнення статутного капіталу в 2018 році на 1,6 млрд гривень дещо зменшило від'ємний розмір власного капіталу, проте починаючи з 2019 року Державна іпотечна установа потребує докапіталізації в обсязі понад 5 млрд грн.

Станом на 31.12.2025 року власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі 3 970 694 тис. грн.

Від'ємне значення власного капіталу сформоване за рахунок отриманих збитків, що в основному пов'язані із прийняттям та застосуванням МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти». Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів». Сума резерву під знецінення фінансових активів станом на 31.12.2025 року складає 3 040 112 тис грн (станом на 31.12.2024 року складає 3 072 256 тис. грн.; станом на 31.12.2023 року – 3 071 625 тис грн.; станом на 31.12.2022 року - 3 020 617 тис грн; станом на 31.12.2021 - 2 939 081 тис грн; на 31.12.2020 – 2 960 121 тис грн).

Різкий спад фінансових показників діяльності Державної іпотечної установи спостерігається починаючи з кінця 2016 року, що відповідає загальним тенденціям, що відбувались на фінансовому ринку України, адже за підсумками 2016 року банківськими установами було здійснено рекордне відрахування у резерви за всю історію існування української банківської системи – 198,3 млрд грн.

### Статутний капітал

Статутний капітал (zareєстрований 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.

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.), відповідно до Статуту Установи.

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

- 30.12.2004 р. – 10 000 тис. грн.,
- 10.01.2005 р. – 10 000 тис. грн.,
- 05.05.2006 р. – 30 000 тис. грн.,
- 30.05.2006 р. – 20 000 тис. грн.,
- 29.06.2006 р. – 30 000 тис. грн.,
- 29.09.2008 р. – 100 000 тис. грн.;
- 20.12.2010 р. – 70 000 тис. грн.;
- 24.12.2010 р. – 100 000 тис. грн.;
- 27.12.2010 р. – 600 000 тис. грн.;
- 28.12.2010 р. – 600 000 тис. грн.;
- 29.12.2010 р. – 400 000 тис. грн.;
- 30.12.2010 р. – 230 000 тис. грн.;
- 21.12.2018 р. – 1 600 000 тис. грн.

---

Разом: 3 800 000 тис. грн.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів від 18.06.2012 №543, що набрала чинності 25.06.2012 року, статутний капітал Установи було зменшено на 1 248 248 тис. грн. до 951 752 тис. грн.

Зменшення статутного капіталу ДІУ відбулось внаслідок безоплатної передачі Установою квартир відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 липня 2011 року №855 «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою» на загальну вартість 1 248 248 тис. грн., які були придбані для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 р. № 391, що набрала чинності 05.06.2013 року, статутний капітал Установи в 2013 році було зменшено з 951 752 тис. грн. до 755 660 тис. грн. внаслідок безоплатної передачі квартир загальною вартістю 196 092 тис. грн., які були придбані Установою відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 липня 2011 року №855 «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою» та для виконання заходів Кабінету Міністрів України із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання.

#### **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.).

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 31.12.2019 року, яка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 «Основні засоби» та станом на 31.12.2024 року.

#### **Інші фонди**

Станом на 31.12.2025 р., 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. У 2025 році Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

#### Нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Станом на 31.12.2025 р. непокритий збиток Установи становить 6 291 393 тис. грн.  
Збиток за 2025 рік – 210 950 тис. грн.

Збиток за 2024 рік – 382 481 тис. грн.

Збиток за 2023 рік – 294 761 тис. грн.

Збиток за 2022 рік – 394 473 тис. грн.

Збиток за 2021 рік – 357 775 тис. грн.

#### Вилучений капітал

Станом на 31.12.2025 р., вилучений капітал Установи становить 51 608 тис. грн. (31 грудня 2024 р. – 51 608 тис. грн.).

Виконуючи рішення постанов КМУ від 27.07.2011 р. № 855 та від 05.08.2009 р. № 832, Установа здійснювала операції безоплатної передачі квартир, окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Відповідно до МСФЗ, чиста вартість реалізації безоплатного передання квартир дорівнює нулю.

Відповідно до листа Міністерства фінансів України №31 08410 0/ 16/22491 від 13.09.2011 року, рішення 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, що передбачено Наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 р. № 1213 «Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності».

## Структура зобов'язань ДІУ

Балансова вартість зобов'язань Державної іпотечної установи станом на 31.12.2025 року становить 5 409 303 тис. гривень. Головною складовою зобов'язань ДІУ станом на кінець звітного періоду є зобов'язання Державної іпотечної установи по обслуговуванню випущених власних облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій (2 900 231 тис. грн) та зобов'язання перед МФУ за погашеними інвесторам облігаціями ДІУ серії «В3» та «С3», що були забезпечені державною гарантією 2013 року (1 676,4 млн грн – у складі інших зобов'язань).

(тис. грн)

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Випущені боргові цінні папери	2 900 231	2 996 771	3 040 231	3 064 080	3 028 331	4 560 171
Орендні зобов'язання	-	-	-	-	4 627	10 869
Кредити банків	-	-	-	-	-	-
Інші зобов'язання	2 508 387	2 370 898	2 145 334	2 044 657	1 942 008	274 700
Відстрочені податкові зобов'язання	685	680	120	176	216	265
<b>Разом</b>	<b>5 409 303</b>	<b>5 368 349</b>	<b>5 185 685</b>	<b>5 108 913</b>	<b>4 975 182</b>	<b>4 846 005</b>

## Цінні папери, випущені ДІУ

З метою диверсифікації джерел фінансування програм ДІУ та зменшення навантаження на Державний Бюджет, Державна іпотечна установа здійснює емісію власних цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії.

Починаючи з 2006 року Державною іпотечною установою було випущено облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій на загальну номінальну вартість 12,5 млрд. гривень, з них 7,07 млрд. гривень уже погашено в повному обсязі (таблиця 1), а 1,68 млрд грн (державна гарантія 2013 року – облігацій серії «В3» та «С3») - виплачені Гарантом інвесторам, відповідно до проспекту емісії, 0,73 млрд грн облігацій серії "D3" з грудня 2023 року знаходяться в процесі погашення.

Таблиця 1  
(тис грн)

Облігації ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії:	Серія	Дата погашення	Номінальна вартість випущених ЦП	Номінальна вартість погашених ЦП	Номінальна вартість розміщених цінних паперів	% ставка
<b>Всього:</b>			<b>12 500 000</b>	<b>7 066 000</b>	<b>3 293 400</b>	<b>10,76%</b>
<b>2006 року</b>		2011	1 000 000	1 000 000	-	9,5%
<b>2007 року</b>		2012	1 000 000	1 000 000	-	9,4%
<b>2008 року</b>		2014/2016	1 000 000	1 000 000	-	12,1%
<b>2012 року</b>			<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	-	<b>14,3%</b>
	«X2»	погашено 04.12.2017	1 000 000	1 000 000	-	13,85%
	«Y2»	погашено 02.12.2019	1 000 000	1 000 000	-	14,3%
<b>2013 року</b>			<b>5 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>793 400</b>	<b>9,64%</b>
	«A3»	12/2018	1 000 000	1 000 000	-	9,0%
	«Z2»	погашено 11/2018	1 000 000	1 000 000	-	9,0%
	«B3»	18.11.2020 в процесі погашення Сплачено інвесторам ГАРАНТОМ (МФУ)	1 000 000	946 400		9,5%
	«C3»	15.12.2020 в процесі погашення Сплачено інвесторам ГАРАНТОМ (МФУ)	1 000 000	730 000		9,5%
	«D3»	14.12.2023 в процесі погашення	1 000 000	198 000	793 400	10%
<b>2019 року</b>			<b>2 500 000</b>		<b>2 500 000</b>	<b>11%</b>
	«E3»	03.12.2029	1 200 000		1 200 000	11%
	«F3»	07.01.2030	1 300 000		1 300 000	11%

### Облігації 2006 року випуску

У 2006 році відповідно до статті 15 Закону України «Про Державний бюджет на 2006 рік» установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями. Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн., в кількості 10 000 штук з терміном обігу 5 років - іменні

відсоткові облигації серій "А", "В", "С", "D", "Е", "F", "G", "H", "I", "J". Номінальна вартість однієї облигації кожної серії - 100 000 (сто тисяч) гривень.

Облигації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн. з терміном обігу 5 років та були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облигацій здійснювався по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ВАТ "Національний депозитарій України".

Джерелами погашення облигацій і виплати відсоткових доходів по них виступили кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Облигаціям було надано додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 19 грудня 2006 року. Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 15 Закону України "Про Державний бюджет України на 2006 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 року "Питання надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи". У 2011 році Державна іпотечна установа здійснили погашення облигацій 2006 року випуску.

#### **Облигації 2007 року випуску**

У 2007 році відповідно до статті 14 Закону України «Про Державний бюджет на 2007 рік» установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облигаціями. Облигації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн. в кількості 10 000 штук за 15-ма серіями:

- на 800 млн. грн., іменні відсоткові облигації з терміном обігу 5 років, серій "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", в кількості 8 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 30 листопада 2007 року № 28000-04/194 (далі – Гарант).

Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 14 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік» та п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 4 квітня 2007 року № 607 «Про надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи»

- на 200 млн. грн., іменні відсоткові облигації з терміном обігу 7 років, серій "V", "W", "X", "Y" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 30 листопада 2007 року № 28000-04/194 (далі – Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 14 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік» та п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 4 квітня 2007 року № 607 «Про надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи».

Облигації були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облигацій здійснювався по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ПАТ "Національний депозитарій України".

Джерелами погашення облигацій і виплати відсоткових доходів по ним були кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. У грудні 2012 року Державна іпотечна установа здійснила погашення облигацій зі строком обігу 5 років, а в грудні 2014 року відбулось погашення облигацій зі строком обігу 7 років.

#### **Облигації 2008 року випуску**

Відповідно до статті 13 Закону України "Про Державний бюджет України на 2008 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облигаціями.

Облигації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн.:

- на 800 млн. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облигації серій "Z", "A1", "B1", "C1", "D1", "E1", "F1", "G1", "H1", "I1", "J1", "K1", "L1", "M1", "N1", "O1", "P1", "Q1", "R1", "S1", "T1", "U1", "V1", "W1", "X1", "Y1", "Z1", "A2", "B2", "C2", "D2", "E2", "F2", "G2", "H2", "I2", "J2", "K2", "L2", "M2" в кількості 8 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 №28020-02/151;

- на загальну номінальну вартість 200 млн. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облигації серій "N2", "O2", "P2", "Q2", "R2", "S2", "T2", "U2", "V2", "W2" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 №28020-02/151.

Облигації були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облигацій здійснюється по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ПАТ "Національний депозитарій України".

Джерелами погашення облигацій і виплати відсоткових доходів по них виступили кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Забезпеченням облигацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.

На початку 2014 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облигацій зі строком обігу 5 років, а на початку 2016 року відбулось погашення облигацій зі строком обігу 7 років.

### **Облигації 2012 року випуску**

Відповідно до статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2012 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облигаціями.

Облигації були випущені на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн.:

- на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облигації серії «X2», в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 № 15010-03/119

- на загальну суму 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облигації серії «Y2» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 № 15010-03/119.

Джерелами погашення облигацій і виплати відсоткових доходів по них були кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Забезпеченням облигацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.

04.12.2017 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облигацій зі строком обігу 5 років (серії «X2») на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., а в грудні 2019 року відбулось погашення облигацій зі строком обігу 7 років (серії «Y2») на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн.

### **Облигації 2013 року випуску**

Відповідно до статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облигаціями.

Облигації були випущені на загальну номінальну вартість 5,0 млрд. грн.:

- на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облигації серії «A3», «Z2» в кількості 20 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 №15010-03/128;

- на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облигації серії «B3», «C3», в кількості 20 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 №15010-03/128.

- на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облигації серії «D3» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 №15010-03/128.

Джерелами погашення облигацій і виплати відсоткових доходів по них виступають кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Забезпеченням облигацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.

21.11.2018 та 12.12.2018 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облигацій зі строком обігу 5 років (серії «Z2» та «A3»). В 2021 році МФУ як Гарант сплатив інвесторам частково

номінальну вартість в розмірі 1 676,4 млн грн за облігаціями серії «В3» та «С3», які станом на 31.12.2025 року знаходяться в стані погашення. Строк обігу облігацій серій «В3» та «С3» 7 років. 3 грудня 2023 року облігації серії «D3» на суму 793,4 млн грн знаходяться в процесі погашення, строк обігу (серії «D3») 10 років.

### **Облігації 2019 року випуску**

11 грудня 2019 року, відповідно до статті 6 закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями ДІУ серії «Е3». Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,2 млрд. грн. з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11.12.2019 №13010-05/227(постанова КМУ №961 від 27.11.2019).

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступають кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших зобов'язаних платежів. Забезпеченням облігацій, є ліквідні та прибуткові активи, що обліковуються на балансі ДІУ. Погашення облігацій серії «Е3» відбудеться 03.12.2029 року.

28 грудня 2019 року відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови КМУ № 1117 від 18.12.2019 року "Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи" Кабінетом Міністрів України ДІУ була видана Державна гарантія №13010-05/286 за облігаціями серії «Г3» на загальну номінальну вартість 3,7 мільярди гривень.

Облігації були випущені в січні 2020 року на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. грн. з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «Г3» в кількості 37 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. гривень кожна. Початок розміщення, відповідно до Рішення про емісію Облігацій – 20.01.2020р. В результаті розміщення було залучено 1,3 млрд грн.

Таким чином, станом на 31.12.2025 року загальна сума випущених ДІУ облігацій з додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій, враховуючи облігації – 2006, 2007, 2008, 2012, 2013 та 2019 років становить **12,5 млрд. гривень**. З них, станом на 31.12.2025 року сума зобов'язань за номінальною вартістю за випущеними ДІУ облігаціями становить 3 095 400 тис. грн., з яких – 595 400 тис. грн облігації серії «D3» знаходяться в процесі погашення; державна гарантія 2019 рік (серія «Е3» та «F3») – 2 500 000 тис. грн)

Кредиторська заборгованість ДІУ перед МФУ за виплатою інвесторам по гарантованому випадку (номінальна вартість) складає на 31.12.2025 року 1 676,4 млн грн. До складу кредиторської заборгованості перед МФУ відноситься зобов'язання з погашення облігацій (Гарантійний випадок) із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2013 року:

- серії «В3» - (0,9464 млрд грн);
- серії «С3» - (0,73 млрд грн).

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», «Е3» та «F3» з 22.11.2021 року

### **Облігації 2020 року випуску**

3 грудня 2020 року, відповідно до статті 6 закону України "Про Державний бюджет України на 2020 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями ДІУ серії «G3». Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 3.0 млрд. грн. з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серії «G3» в кількості 30 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 03.12.2020 №13010-05/211 (постанова КМУ № 1110 від 16.11.2020).

07.02.2021 року завершено термін розміщення облігацій ДІУ серії «G3» номінальною вартістю 3 млрд. гривень, кошти від розміщення залучити не вдалось, оскільки не відбулось укладання договорів з першими власниками облігацій ДІУ серії «G3» - фактично розміщення облігацій не відбулось.

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 за іменні відсоткові облігації серії "B3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "C3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн.

На 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 сплатило відсотки в розмірі 512 258 тис. грн. за облігаціями серії «F3», а за Договором про погашення заборгованості ДІУ від 11.12.2019 р. №13010-05/226 за Державною гарантією від 11.12.2019 р. №13010-05/227 сплатило відсотки в розмірі 171 544 тис. грн. за облігаціями серії «E3».

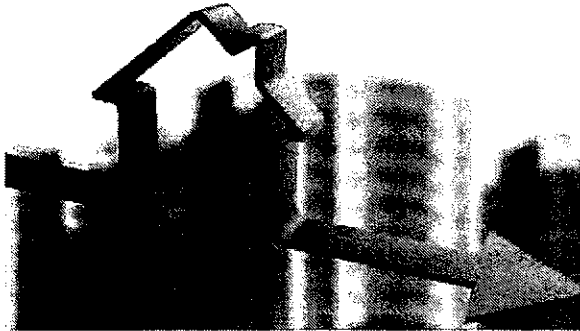
Державна іпотечна установа, в свою чергу, погасила борг Міністерству фінансів України в розмірі 70 591 тис. грн. за облігаціями серії «F3».

В тому числі за 2025 рік 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 свою чергу, в 2025 році частково погасила заборгованість по нарахованому купонному доходу в розмірі 72 142,5 тис. грн. за облігаціями серії «E3» та «F3», номінальну вартість облігацій серії «D3» в сумі 132 млн. грн.

За договором про погашення заборгованості Державної іпотечної установи за рішенням суду, установа сплатила в 2024 році 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. В 2025 році установа сплатила ПАТ «Дельта банк» нараховані інфляційні витрати в сумі 66 млн. грн.

## АКТИВНІ ОПЕРАЦІЇ



За період своєї діяльності Установою було направлено **12,3 млрд гривень** на фінансування фінансово-кредитних інструментів ДІУ.

За 21 рік діяльності Державною іпотечною установою було передано громадянам понад **17 800 квартир** за різними програмами ДІУ, зокрема:

- **5,5 тисяч квартир** було передано громадянам України безкоштовно на виконання Урядової програми 2009 року;
- **10,0 тисяч квартир** було придбано громадянам за програмою «Рефінансування іпотечних кредитів» в національній валюті (відсоткові ставки рефінансування склали 7,5% - 15,3% річних);
- **2,3 тисяч квартир** було придбано ДІУ з метою передачі у фінансовий лізинг (відсоткова ставка винагороди 3,8% - 15,3% річних).

### Фінансово-кредитні інструменти

Відповідно до Статуту ДІУ використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти):

- ✓ Іпотечне кредитування
- ✓ фінансовий лізинг
- ✓ фінансові кредити на будівництво житла
- ✓ фінансові кредити на стимулювання ринку іпотечного кредитування.

### Фінансовий лізинг

Головним досягненням ДІУ наразі є запровадження з 2019 року нового для нашої країни механізму фінансового лізингу житлової нерухомості. Першим таким «пілотним проектом» стала реалізація, за підтримки Міністерства внутрішніх справ України та Міністерства фінансів України, Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201).

Цей Порядок спрямований на поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських Національної поліції України та осіб рядового і начальницького складу Державної служби України з надзвичайних ситуацій, що без сумнівів є ефективним соціальним стимулом державної підтримки виконання ними службових обов'язків.

Незважаючи на те, що на фінансовому ринку України такий механізм забезпечення житлом, як фінансовий лізинг до цього не використовувався, Державна іпотечна установа не тільки розробила прогресивну модель підтримки громадян, які потребують державної підтримки у забезпеченні правоохоронців та рятувальників гідними житловими умовами, а й «з нуля» запровадила та у найкоротший термін, фактично за півроку, забезпечила понад 1100 родин (станом на кінець 2019 р.) службовців Національної поліції та ДСНС житлом на пільгових умовах фінансового лізингу. У зв'язку з тим, що географія дії програми «Житло у фінансовий лізинг» - це вся територія України, а компанія не має представництв у регіонах, початок її реалізації був пов'язаний з налагодженням комунікацій з чисельною кількістю органів забезпечення житлом Національної поліції та ДСНС, деякими технічними складнощами, які оперативно вирішували фахівці ДІУ.

Незважаючи на всі перепони і труднощі, колектив ДІУ впорався з цим непростим завданням. Безумовно, без всебічної підтримки з боку Міністерства внутрішніх справ, Міністерства фінансів, Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій це було б неможливим. Важливо одне, що зазначена програма ДІУ, умови придбання та передачі житла у фінансовий лізинг отримали схвальні відгуки українців та суспільства. На цьому прикладі ми бачимо, що поєднання зусиль центральних органів виконавчої влади та можливостей державної фінансової компанії може привести до позитивного результату на користь України та її громадян. Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу, стратегічною метою Державної іпотечної установи є поширення дії програми "Житло у

фінансовий лізинг" на всі інші категорії населення, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови.

### Параметри програми ДІУ «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу»



**Нормативна площа житла: 52,5 м<sup>2</sup> – 94,5 м<sup>2</sup>.**

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



**Ставка винагороди: 3,8 % – 17,8% річних.**

**Середньозважена ставка винагороди станом на 31.12.2025 – 8,95% річних**



**Строк договору фінансового лізингу: до 20 років.**

З 2019 року Державна іпотечна установа здійснює реалізацію програми «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201.

Станом на 31.12.2025 ДІУ придбано з метою передачі у фінансовий лізинг 2 292 квартир на суму 2,5 млрд гривень.

Програма, яка запроваджена ДІУ спільно з Міністерством внутрішніх справ, показала свою дієвість та ефективність, більше 2,2 тисяч українських родин отримали омріяне житло, без значних заощаджень.

Крім того, відповідно до п.20 Порядку 1201 працівники МВС мають право на компенсацію частини лізингових платежів, що включає суму яка відшкодовує частину вартості житла, та в повному обсязі суму винагороди лізингодавцю.

Розмір частини суми, яка відшкодовує частину вартості житла, визначається з урахуванням стажу лізингоодержувача.

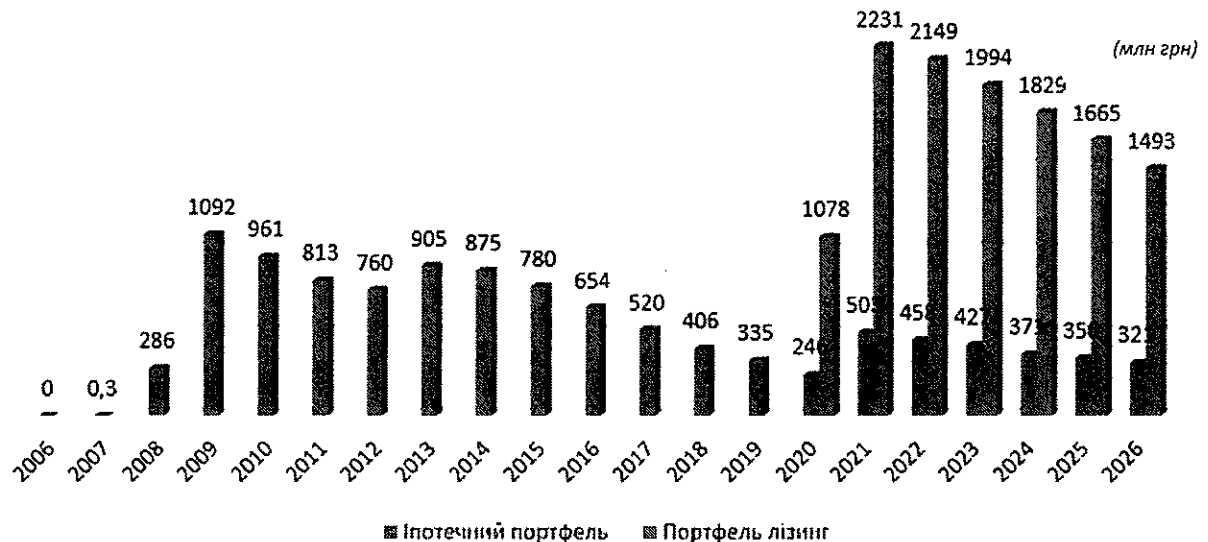
## Рефінансування іпотечних кредитів

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

Рефінансуванню підлягають ті, іпотечні кредити, які відповідають Вимогам до іпотечних кредитів, затверджених наглядовою радою ДІУ та наведених у Стандартах ДІУ.

У рамках реалізації Державною іпотечною установою цього фінансово-кредитного механізму, банками було надано та ДІУ рефінансовано понад 10 тис. іпотечних кредитів на загальну суму понад 1 9 млрд. гривень (рефінансування іпотечних кредитів). Починаючи з 2016 року ДІУ не здійснює рефінансування іпотечних кредитів.

## Динаміка портфелю рефінансованих ДІУ іпотечних кредитів та договорів фінансового лізингу нерухомості (2006-2026 рр.)



### Станом на початок року

#### Фінансові кредити для стимулювання іпотечного кредитування

Для стимулювання іпотечних кредиторів у наданні іпотечних кредитів за Стандартами, ДІУ надає іпотечним кредиторам короткострокові фінансові кредити на строк до 180 днів, забезпеченням за якими виступають активи іпотечного кредитора, у тому числі іпотечні активи у розмірі не менше 120% від суми фінансового кредиту.

За період діяльності ДІУ було надано фінансових кредитів для стимулювання іпотечного кредитування іпотечними кредиторами-банками на загальну суму 6,1 млрд. гривень.

Загальна схема рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для надання та формування портфелю іпотечних кредитів відповідно вимог Установи наступна:

1. ДІУ надає банку фінансовий кредит строком до 180 днів для стимулювання надання іпотечних та формування портфелю кредитів, відповідно до Стандартів ДІУ. В якості забезпечення повернення кредиту Банком надається забезпечення у вигляді цінних паперів ДІУ, ОВДП, іпотечних кредитів або нерухомого майна, що належить Банку.
2. Банки-партнери ДІУ надають іпотечні кредити громадянам за рахунок коштів Кредиту рефінансування, відповідно до Стандартів ДІУ.
3. Банк здійснює рефінансування іпотечних кредитів та зменшує свої зобов'язання за отриманим Кредитом рефінансування.

#### Рефінансування іпотечних кредиторів для кредитування будівництва житла

Загальні правила та умови рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах здійснюється на підставі Статуту ДІУ та внутрішніх положень Стандартів ДІУ. Таке фінансування будівництва житла здійснюється ДІУ строком не більше 2,5 років. Забезпеченням за цими фінансовими кредитами є активи іпотечного кредитора та замовника будівництва розміром не менше 150% від суми кредиту, перелік яких визначений Стандартами ДІУ. В рамках реалізації цього фінансово-кредитного механізму ДІУ було

направлено грошових коштів у розмірі 1,1 млрд. гривень на фінансування добудови 40 багатоквартирних житлових будинків загальною площею 670,9 тис. м<sup>2</sup>.

## Результати діяльності Державної іпотечної установи

	2025 р.	2024 р.	2023 р.	2022 р.	2021 р.	2020 р.
<b>Фінансовий результат до оподаткування</b>	<b>(210 950)</b>	<b>(382 481)</b>	<b>(294 761)</b>	<b>(394 513)</b>	<b>(357 824)</b>	<b>1 429</b>
<b>Дохід (витрати) з податку на прибуток</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>49</b>	<b>(180)</b>
<b>ПРИБУТОК (ЗБИТОК) ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>	<b>(210 950)</b>	<b>(382 481)</b>	<b>(294 761)</b>	<b>(394 473)</b>	<b>(357 775)</b>	<b>1 249</b>

За підсумками 2025 року збиток склав 210 950 тис грн.

Вплив повномасштабної військової агресії росії, економічної кризи призвели до різкого спаду в економіці країни, національна валюта України знецінилась у понад три рази. Все це призвело до того, що кількість діючих банків в Україні починаючи з 01.01.2014 зменшилась на 117 банківських установ і станом на 31.12.2024 року становить 61 діючих банків. Це також відобразилось на діяльності Установи. 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.

Перспективи української економіки у наступних роках є дуже невизначеними й залежатимуть від багатьох чинників, зокрема від припинення бойових дій та початку відновлювальних робіт. За оцінками експертів, повоєнна відбудова України потребуватиме величезних ресурсів – від 500 млрд євро.

Установа продовжує оцінювати ефект впливу від повномасштабної агресії росії проти України та зміни економічних умов на свою діяльність, фінансовий стан, фінансові результати. Остаточна оцінка втрат економіки від війни росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій та наслідки цих дій передбачити вкрай складно. Вплив ризиків на майбутню діяльність Установи не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

## ДОХОДИ

За підсумками 2025 року доходи ДІУ склали 212 046 тис. грн., за підсумками 2024 року - 215 217 тис. грн. Зменшення обсягу доходів в 2025 році в порівнянні з 2024 роком на майже 1,5 % або на 3 171 тис. грн. відбулося за рахунок зменшення надходжень за договорами фінансового лізингу та кредитними договорами, у зв'язку із збільшенням кількості угод, за якими боржники виконали свої фінансові зобов'язання перед Установою.

Починаючи із 2021 року спостерігається зниження доходів Установи, що обумовлено, в тому числі із припиненням фінансування програми «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу», та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу

шляхом її приєднання до ПрАТ «Укрфінжитло», а також повномасштабною військовою агресією росії та змінами економічних умов на свою діяльність.

	2025 р.	2024 р.	2023 р.	2022 р.	2021 р.	2020 р.
<b>ЧИСТИЙ ДОХІД</b>						
Процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу:	145 911	162 733	189 343	209 880	227 033	289 777
проценти за кредитами фізичним особам	6 116	10 090	19 673	23 825	27 397	185 841
проценти за фінансовим лізингом	139 795	152 643	169 670	186 055	199 636	103 936
Процентний дохід від розміщення тимчасово вільних коштів	3 864	4 863	11 530	5 024	1 190	12 776
Проценти за державними цінними паперами	-	-	-	-	-	43 680
Дохід від операцій дисконтування облігацій	-	-	-	-	-	440 596
<b>Всього</b>	<b>149 775</b>	<b>167 596</b>	<b>200 873</b>	<b>214 904</b>	<b>228 223</b>	<b>786 829</b>
<b>ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ</b>						
дохід від передачі нерухомості в фінлізинг	11 814	10 198	1 135	-	79 415	1 284 812
штрафи, пені, неустойки; нарахування згідно з судовими рішеннями	5 893	1 730	1 102	873	7 436	5 066
дохід від продажу службових автомобілів	65	-	-	-	-	522
інші доходи від операційної діяльності	-	-	466	311	869	119 192
<b>Всього</b>	<b>17 772</b>	<b>11 928</b>	<b>2 703</b>	<b>1 184</b>	<b>87 720</b>	<b>1 409 592</b>
<b>ІНШІ ДОХОДИ</b>						
Дохід від розформування резерву знецінення активів	44 499	35 591	-	-	21 040	40 138
Дохід від дооцінки	-	102	-	-	-	-
<b>Всього</b>	<b>44 499</b>	<b>35 693</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 040</b>	<b>40 138</b>
<b>ДОХОДИ ВСЬОГО:</b>	<b>212 046</b>	<b>215 217</b>	<b>203 576</b>	<b>216 088</b>	<b>336 983</b>	<b>2 236 559</b>

## ВИТРАТИ

	2025 р.	2024 р.	2023 р.	2022 р.	2021 р.	2020 р.
<b>ПРОЦЕНТНІ ВИТРАТИ</b>						
Проценти за випущеними облігаціями	275 000	275 753	350 427	354 340	354 340	581 212
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	-	-	-	345	1 369	2 216

Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	35 460	22 540	(23 848)	35 748	144 560	281 789
Проценти за кредитами банків	-	-	-	-	-	-
<b>Всього</b>	<b>310 460</b>	<b>298 293</b>	<b>326 579</b>	<b>390 433</b>	<b>500 269</b>	<b>865 217</b>
<b>АДМІНІСТРАТИВНІ ТА ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ</b>						
Витрати на оплату праці	57 802	51 153	57 216	60 975	77 382	53 659
Відрахування на соціальні заходи	12 265	9 243	10 371	11 502	13 861	9 501
Амортизація основних та нематеріальних активів	1 350	1 412	1 415	6 742	10 352	7 869
Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів	12 577	3 167	51 008	81 535	-	-
Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг	9 333	6 553	1 100	-	79 349	1 284 634
Судовий збір, держмито	1 613	2 067	1 715	1 490	970	1 273
Аудиторські послуги	498	500	1 810	-	800	1 408
Відрахування профспілкової організації	567	417	2 051	2 232	2 806	2 035
Матеріальні витрати	1 046	645	1 205	682	789	905
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	3 544	4 359	5 548	845	105	135
Штрафи, пені згідно судових рішень	5	180 004	90	45 262	28	-
інші витрати від операційної діяльності	4 393	36 469	3 145	4 182	5 617	8 494
<b>Всього</b>	<b>104 993</b>	<b>295 989</b>	<b>136 674</b>	<b>215 447</b>	<b>192 059</b>	<b>1 369 913</b>
<b>ІНШІ ВИТРАТИ</b>						
Втрати від знецінення (зменшення корисності) активів	7 543	3 416	35 084	4 721	2 479	-
<b>Всього</b>	<b>7 543</b>	<b>3 416</b>	<b>35 084</b>	<b>4 721</b>	<b>2 479</b>	<b>-</b>
<b>ВИТРАТИ ВСЬОГО:</b>	<b>422 996</b>	<b>597 698</b>	<b>498 337</b>	<b>610 601</b>	<b>694 807</b>	<b>2 235 130</b>

Припинення фінансування програми ДІУ «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу» вплинуло на зменшення обсягу витрат ДІУ у 2021-2025 роках та змінило їх структуру.

У 2025 році 73% від всіх витрат склали процентні та аналогічні витрати, пов'язані з обслуговуванням випущених установою облігацій, в 2024 році доля цих витрат складала 50%. Витрати з собівартості нерухомості переданої у фінансовий лізинг за підсумками 2025 року склали 9 333 тис. грн., а у 2024 році ці витрати склали 6 553 тис. грн. Не значне зростання даних витрат обумовлено операціями установи щодо передачі у фінансовий лізинг об'єктів нерухомості, які були повернуті попередніми лізингоотримувачами у зв'язку із відмовою від договору фінансового лізингу.

Витрати на персонал складають 14 % загального обсягу витрат ДІУ за 2025 рік, а витрати на формування резерву під кредитні збитки – менше 3 %.

Станом на 31.12.2025 р. триває процес реорганізації.

Збройна агресія російської федерації та повномасштабні військові дії спричинили масштабні руйнування цивільної інфраструктури, та призвели до тимчасової окупації окремих територій. Всебічна і точна оцінка втрат буде можлива лише після завершення воєнного стану та звільнення тимчасово окупованих територій. Указом Президента України від 12 січня 2026 року № 40/2026 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні», було продовжено дію воєнного стану з 03 лютого 2026 року на 90 днів до 04 травня 2026 року. Незважаючи на повномасштабну агресію росії Установа не припиняла жодних видів діяльності, продовжує обслуговувати іпотечний кредитний портфель та портфель договорів фінансового лізингу, наданих відповідно до програми «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201. Установа також здійснює заходи, спрямовані на раціональне використання адміністративних та операційних витрат шляхом обмеження фінансування визначених статей витрат.

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 20 лютого 2026 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Головний бухгалтер



Дмитро ВСРБИЦЬКИЙ

Олена ПОЛІЩУК