

Титульний аркуш

28.01.2023 року

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 01-327/2023

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Голова правління

(посада)



(підпис)

Мецгер Є.В.

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія"
2. Організаційно-правова форма: Приватне акціонерне товариство
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 44098710
4. Місцезнаходження: 01001, м. Київ, вул. Ольгинська, буд.3 (літ. А)
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 3440930, -
6. Адреса електронної пошти: info@ukrfinzhytlo.in.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): Рішення наглядової ради емітента від 25.04.2023 року (протокол №15): Затвердити річну інформацію емітента цінних паперів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за 2022 рік,
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

<https://ukrfinzhytlo.in.ua/category/zvit/>

(URL-адреса сторінки)

(дата)

Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	
4. Інформація щодо корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	
8. Штрафні санкції щодо емітента	
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	X
2) інформація про посадових осіб емітента	X
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	X
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	X
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	X
2) інформація про розвиток емітента	X
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	X
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	X
- інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	X
4) звіт про корпоративне управління	X
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	X
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	X
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	X
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	X
- інформація про наглядову раду	X
- інформація про виконавчий орган	X
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента	X
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	X
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	X
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	X
- повноваження посадових осіб емітента	X
12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій	X
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій	X
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а	X

також прав та обов'язків акціонерів (учасників)	
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру	X
1) інформація про випуски акцій емітента	X
2) інформація про облігації емітента	
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери емітента	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	X
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	X
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента	X
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	X
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація про вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X
31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)	
32. Твердження щодо річної інформації	X
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента	
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом	
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду	X
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій	
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття	
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям	
2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду	
3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття	

- 4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду
- 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів
41. Основні відомості про ФОН
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН
45. Правила ФОН
46. Примітки:

"Відомості щодо участі емітента в інших юридичних особах" не заповнені, оскільки протягом звітного року приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» (далі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Товариство, Емітент) не брало участі у створенні юридичних осіб. "Інформація щодо корпоративного секретаря" не заповнюється згідно абзацу 4 пункту 5 глави 4 розділу II Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР) №2826 від 03.12.2013 року. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнена, оскільки згідно Закону України "Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків" від 30.10.1996 р. № 448/96-ВР (зі змінами та доповненнями) визначення рейтингової оцінки не потрібно. "Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента" не заповнена, оскільки у ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» відсутні філіали та відокремлені структурні підрозділи. "Судові справи емітента" не заповнено оскільки судові справи у 2022 відсутні. "Штрафні санкції емітента" не заповнені, оскільки штрафні санкції у 2022 відсутні. "Інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення", "Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій" не заповнена абзацу 4 пункту 5 глави 4 розділу II Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про облігації підприємства", "Інформація про похідні цінні папери емітента", "Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента" не заповнена, оскільки емітент не здійснював випуск інших цінних паперів, крім акцій. "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами" не заповнена, оскільки дивіденди у звітному періоді не виплачувалися, "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента" не заповнена, оскільки 100 відсотків акцій емітента належать державі Україна в особі Міністерства економіки України, "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду" не заповнена, оскільки емітент не придбавав у звітному періоді власні акції. "Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента." - не заповнена, оскільки у емітента відсутня така інформація. "Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом" не заповнена в зв'язку із відсутністю таких договорів. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки емітент не випускав цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. Емітент не розкриває інформацію "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції" так як Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. "Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів", "Інформація про вчинення значних правочинів", "Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість", "Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість" не заповнені згідно абзацу 4 пункту 5 глави 4 розділу II Положення про розкриття інформації

емітентами цінних паперів.. "Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів" - не заповнена, оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження. "Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів", "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)" не заповнена, оскільки емітент не здійснював випуск боргових цінних паперів. "Інформація про випуски іпотечних облігацій", "Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття", "Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття" - не заповнені, оскільки ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» не здійснювало випуск іпотечних облігацій. "Інформація про випуски іпотечних сертифікатів", "Інформація щодо реєстру іпотечних активів", "Основні відомості про ФОН", "Інформація про випуски сертифікатів ФОН", "Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН", "Розрахунок вартості чистих активів ФОН", "Правила ФОН"- не заповнені, оскільки ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» не здійснювало випуск іпотечних сертифікатів та сертифікатів ФОН.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія"

2. Скорочене найменування (за наявності)

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

3. Дата проведення державної реєстрації

24.12.2020

4. Територія (область)

м.Київ

5. Статутний капітал (грн)

20010000000

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

100

7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії

8. Середня кількість працівників (осіб)

40

9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

64.92 - Інші види кредитування

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

10. Банки, що обслуговують емітента

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

АБ "УКРГАЗБАНК, МФО 320478

2) IBAN

UA933204780000026008924896048

3) поточний рахунок

UA933204780000026008924896048

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

-, МФО -

5) IBAN

-

6) поточний рахунок

-

11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Надання послуг з фінансового лізингу, Надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту	б/н	12.03.2021	Національний банк України	
Опис	Ліцензія видана згідно з Рішенням НБУ №21/570-пк від 12.03.2021 року, діє з 12.03.2021 року безстроково			

XI. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

Станом на 31 грудня 2022 року ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" мало таку наступну організаційну структуру:

- Голова правління

- Перший заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Заступник голови правління
- Радник з питань ризиків
- Корпоративний секретар
- Уповноважений з антикорупційної діяльності
- Відповідальний працівник за проведення фінансового моніторингу
- Відділ внутрішнього аудиту
- Комплаєнс-менеджер
- Дирекція з юридичного забезпечення
- Фінансовий департамент
- Дирекція кредитних операцій в складі департаменту розвитку та підтримки, департаменту лізингу, департаменту іпотеки, департаменту розвитку первинного будівництва
- Дирекція з термомодернізації в складі технічного департаменту, департаменту методичного забезпечення та економічного аналізу, департаменту регіональної співпраці
- Дирекція управління ризикам,
- Департамент безпеки,
- Департамент маркетингових комунікацій
- Департамент з інформаційних систем
- Управління по роботі з персоналом
- Служба охорони праці
- Адміністративно-господарський відділ

17 лютого 2022 року Міністерством економіки України було погоджено вищезазначену організаційну структуру, яка була введена в дію наказом в.о. Голови правління Товариства від 27.09.2022 року № 26-од з 27 вересня 2022 року. До кінця року змін в організаційній структурі не відбувалось.

Дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів у структурі ПраТ "УКРФІНЖИТЛО" немає.

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу за 2022 рік становила 11 чоловік. Середня чисельність працівників, які працювали в 2022 році за сумісництвом 12 осіб.

Інформація про фонд оплати праці та чисельність працівників

Показник	2022 р.
За період	
Фонд оплати праці - всього (тис.грн.)	15 579
Середньооблікова чисельність працівників - всього	11

Показники	Період на 31.12.2022
Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу -	11 осіб
Середня чисельність позаштатних працівників -	0
Зовнішні сумісники -	12 осіб
На умовах неповного робочого часу -	0

За період 2022 року фонд оплати праці в порівнянні з 2021 роком зріс на 7760 тис. грн.

Для забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента у 2022 році проводилось підвищення кваліфікації та навчання працівників (всього 5 заходів): з питань охорони праці, з питань корпоративного управління, з питань фінансового моніторингу.

Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання

Станом на 31.12.2022 року емітент не належав до об'єднань підприємств.

Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності

Станом на 31.12.2022 емітент не проводив спільну діяльність

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій

Протягом звітного періоду пропозицій щодо реорганізації емітента не поступало

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

1. Суттєві оцінки, судження та припущення

Підготовка річної фінансової звітності відповідно до МСФЗ вимагає від керівництва формування певних суджень, оцінок та припущень, які впливають на використання принципів облікової політики, а також суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, які відображені у звітності.

Керівництво використовує ряд оцінок і припущень щодо подання активів і зобов'язань та розкриття умовних активів і зобов'язань при підготовці даної річної фінансової звітності відповідно до вимог МСФЗ.

Оцінки та пов'язані з ними припущення ґрунтуються на історичному досвіді та інших факторах та чинниках, які вважаються обґрунтованими за даних обставин, результати яких формують основу для суджень щодо справедливої вартості активів та зобов'язань, яка не є очевидною з інших джерел. Допущення і зроблені на їх основі попередні оцінки постійно аналізуються на предмет необхідності їх зміни. Зміни в оцінках визнаються в тому звітному періоді, коли ці оцінки були переглянуті, і у всіх наступних періодах, викликаних зазначеними змінами (тобто перспективно).

Товариство здійснює оцінку та відображення активів і зобов'язань таким чином, щоб не переносити наявні фінансові ризики, які потенційно загрожують фінансовому стану, на наступні звітні періоди.

Основні суттєві судження, які покладені в основу річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2022 року були такі, але не виключно:

- припущення про безперервність - річна фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення щодо безперервної діяльності, управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність. Управлінський персонал постійно розробляє та впроваджує стратегічні плани щодо майбутніх дій, які спрямовані на продовження безперервної діяльності Товариства. Активи, які можуть значно зменшити вартість активу балансу не використовуються для генерування грошових потоків. Невизначеність управлінського персоналу щодо питання знецінення активів відсутня;

- класифікація фінансових інструментів (МСФЗ 9) - керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо бізнес-моделі фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці грошових потоків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах;

- визначення відносин і операцій між зв'язаними сторонами, ознаки "принципу витягнутої руки" угод між зв'язаними сторонами (МСБО 24);

Оцінки та припущення

Нижче наведені основні припущення стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок зроблених керівництвом на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик того, що вони стануть причиною суттєвих коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року.

Облік кредитів, виданих банкам відповідно до вимог Постанови № 856

Оцінка справедливої вартості припускає, що актив або зобов'язання обмінюється між учасниками ринку у звичайній операції продажу активу або передачі зобов'язання на дату оцінки за поточних ринкових умов.

З метою розрахунку справедливої вартості Товариство повинно користуватися відкритими даними на ринку надання фінансових послуг з іпотечного кредитування фізичних осіб під заставу нерухомості. ПрАТ "Урфінжитло" виконує важливу соціальну функцію з доступного іпотечного кредитування "єОселя" щодо забезпечення певних категорій населення України житлом, аналоги якої відсутні на ринку іпотечного кредитування, а також відсутній активний ринок іпотечних кредитів у зв'язку із військовими діями в країні. Видача таких іпотечних кредитів не

передбачає комерційної (ринкової) вигоди для Товариства. Програма фінансується за рахунок коштів, отриманих від облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП) та не може регулюватися прямими нормами Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Кредити, які надані банкам з метою реалізації даної державної програми "єОселя" забезпечені облігаціями внутрішньої державної позики, справедлива вартість яких у повній мірі покриває балансову вартість наданих кредитів, що значно підвищує їх кредитну якість та має вплив на їх справедливу вартість. Починаючи з жовтня 2022 року ринок іпотечного кредитування в Україні існує виключно завдяки державній підтримці. Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року за програмою "єОселя" видано 471 кредит.

У зв'язку з цим виникає суттєва складність щодо визначення справедливої вартості кредитної заборгованості Товариства. Товариство, у разі відсутності відкритих даних, коли діяльність ринку для активу незначна або взагалі відсутня для розрахунку справедливої вартості використовує дані 3-го рівня справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості".

Для розрахунку теперішньої вартості майбутніх грошових потоків, на якій ґрунтується визначення справедливої вартості за іпотечними кредитами, використовувалась середньозважена ставка відсотка, яка опублікована на офіційному сайті Національного банку України <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> та за 2022 рік становить 13,67%.

Товариство дотрималось вимог параграфу Б5.1.2А МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" щодо обліку дебіторської заборгованості за кредитами наданими банкам та визнало відстрочену різницю між справедливою вартістю при первісному визнанні кредитів та ціною операції. Після первісного визнання Товариство визнає відстрочену різницю як прибуток або збиток лише в тому обсязі, в якому вона обумовлена зміною в певному чиннику (в тому числі, в часі), який учасники ринку брали б до уваги при визначенні ціни такого активу.

Резерв під очікувані кредитні збитки

Товариство визнає резерв за очікуваними кредитними збитками відповідно до вимог МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", згідно затвердженого керівником "Положення про порядок формування та використання резервів за фінансовими активами приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Товариство визнає резерв за очікуваними кредитними збитками за всіма борговими фінансовими активами, які обліковуються за амортизованою вартістю або справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Товариство визначає резерви під очікувані кредитні збитки в сумі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії інструмента, за винятком таких інструментів, за якими сума визнаного резерву буде дорівнювати очікуваним кредитним збиткам за 12 місяців:

- боргові інвестиційні цінні папери, якщо було визначено, що вони мають низький кредитний ризик станом на звітну дату; та
- інші фінансові інструменти (крім чистих сум інвестицій у фінансову оренду), за якими з моменту первісного визнання не відбулося значного збільшення кредитного ризику.

Очікувані кредитні збитки за 12 місяців - це частина очікуваних кредитних збитків внаслідок подій дефолту за фінансовим інструментом, можливих протягом 12 місяців після звітної дати. Очікувані кредитні збитки за весь строк дії інструмента - це очікувані кредитні збитки, що виникають внаслідок усіх можливих випадків дефолту протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструмента.

Розрахунок Кредитного ризику - визнання понесеного кредитного ризику втрат проводиться на постійній основі, самостійно, що є професійним судження управлінського персоналу Товариства, яке враховує реальне: економічне, фінансове, соціальне та політичне положення в Державі (зокрема - військова агресія росії проти України).

Подання резерву під очікувані кредитні збитки в окремому звіті про фінансовий стан

Резерви на покриття очікуваних кредитних збитків подаються у звіті про фінансовий стан Товариства таким чином:

- для фінансових активів, які оцінюються за амортизованою собівартістю: як вирахування з балансової вартості активів, тобто зменшення балансової вартості активу на суму сформованого резерву під очікувані кредитні збитки.
- для боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід резерв під очікувані збитки визнається в іншому сукупному доході й не зменшує балансової вартості фінансового активу, зазначеної у окремому звіті про фінансовий стан.

2. Фінансові активи

Первісне визнання: На момент первісного визнання фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю, плюс (у випадку, якщо інвестиції не класифікуються як фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати, безпосередньо пов'язані із здійсненням операції.

Справедлива вартість - це ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за зобов'язанням при звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Найкращим свідченням справедливої вартості є ціна на

активному ринку.

Активний ринок - це ринок, на якому операції щодо активів і зобов'язань мають місце із достатньою частотою та в достатніх обсягах для того, щоб забезпечити інформацію щодо ціноутворення на постійній основі. Найкращим свідченням справедливої вартості фінансового інструмента на момент первісного визнання є ціна операції (тобто справедлива вартість компенсації виплаченої або отриманої).

У випадку, якщо справедлива вартість на момент первісного визнання відрізняється від ціни операції, то фінансовий інструмент обліковується на дату первісного визнання таким чином:

- за вартістю оцінки, якщо про справедливу вартість існують свідчення цін котирування на активному ринку для ідентичних активів або зобов'язань (тобто вхідні дані Рівня 1) або коли вона визначається на основі методики оцінки, яка використовує лише дані із ринків, які піддаються спостереженню. Банк має визнавати різницю між справедливою вартістю на момент первісного визнання і ціною операції як прибуток або збиток;
- в усіх інших випадках за вартістю оцінки, з урахуванням коригування щодо перенесення на майбутні періоди різниці між справедливою вартістю на момент первісного визнання і ціною операції. Після первісного визнання Товариство визнає цю перенесену на майбутні періоди різницю як прибуток або збиток у тій мірі, в якій він виникає у результаті зміни фактору (включно із фактором часу), який би учасники ринку враховували під час визначення ціни активу або зобов'язання.

Будь-які прибутки або збитки від первісного визнання фінансових інструментів, отриманих від акціонера, визнаються у складі власного капіталу.

Для цілей фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за категоріями на Рівні 1, 2 або 3 у залежності від того, наскільки вхідні дані, використані для оцінок справедливої вартості, піддаються спостереженню, і важливості таких вхідних даних для оцінки справедливої вартості у цілому, які можна викласти таким чином:

- вхідні дані Рівня 1 являють собою ціни котирування (без коригування) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких Банк може мати доступ на дату оцінки;
- вхідні дані Рівня 2 являють собою вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано; та
- вхідні дані Рівня 3 являють собою вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі.

Дата визнання: Усі стандартні операції з купівлі-продажу (придбання) фінансових активів визнаються на дату операції, тобто дату, коли Товариство бере на себе зобов'язання з придбання активу.

Фінансові активи - класифікація: Усі фінансові активи в залежності від визначеної управлінським персоналом бізнес-моделі обліку та характеристик грошових потоків за договорами класифікуються за такими категоріями:

- фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю;
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід;
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Товариство оцінює фінансовий актив за амортизованою собівартістю, якщо виконуються обидві такі умови: 1) фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків; 2) договір за фінансовим активом передбачає отримання на визначені дати грошових потоків, які є суто виплатами основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми боргу.

Товариство оцінює фінансовий актив за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо виконуються обидві такі умови: 1) фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як за рахунок отримання передбачених договором грошових потоків в передбачені дати у вигляді основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми боргу; 2) з метою продажу фінансових активів у разі необхідності забезпечити Товариство достатнім рівнем ліквідності.

Товариство оцінює фінансовий актив за справедливою вартістю через прибутки або збитки, якщо він не оцінюється за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (4.1.4 МСФЗ 9). Зміни його справедливої вартості відображають у прибутку або збитку.

Зазвичай активи цієї групи отримуються для перепродажу з метою отримання прибутку від короткострокових коливань їх ринкової вартості.

Товариство визнає свою бізнес-модель не для кожного активу, а на рівні груп фінансових активів, якими у сукупності управляє для досягнення повної бізнес-цілі.

Аналіз характеристик грошових потоків за договорами. Для визначення того, чи можуть фінансові активи бути класифіковані як фінансові активи, які оцінюються за амортизованою вартістю. Або як фінансові активи які

оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно оцінити їх можливість пройти SPPI (solely payments of principal and interest) - тест. Для проходження SPPI- тесту мають виконуватись такі вимоги: умови договору передбачають отримання передбачених договором грошових потоків, які є суто виплатами основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми боргу. Для цілей проходження SPPI - тесту під основною сумою боргу розуміють справедливу вартість фінансового активу на момент первісного визнання, яка змінюється протягом дії фінансового активу у разі здійснення платежів у рахунок погашення основної суми боргу, включаючи компенсацію вартості грошей у часі, кредитного ризику, пов'язаного з основною сумою боргу протягом визначеного проміжку часу, компенсація інших базових для кредитування ризиків та втрат, а також частини прибутку. Коли фінансові активи мають залежність від потоків за договором від ризиків або умов, які не пов'язані з базовими умовами кредитування, а наявні в договорі умови, які передбачають дострокову оплату, продовження договору, леверидж - опції або включаючи похідні фінансові інструменти, вони не проходять SPPI-тест та мають оцінюватись за справедливою вартістю через прибуток або збиток. SPPI - тест проводиться на дату первісного визнання фінансового активу.

Зміни класифікації фінансових активів. У випадку зміни бізнес-моделі, за якою Товариство утримує фінансові активи, відбувається зміна рекласифікація фінансових активів, які зазнали впливу. Вимоги до класифікації та оцінки, які стосуються нової категорії, застосовують перспективно.

3. Припинення визнання фінансових активів

Товариство припиняє визнання фінансових активів, коли (а) активи погашені або права на грошові потоки від них іншим чином закінчилися або (б) коли Товариство передало права на грошові потоки від фінансових активів або уклало угоду щодо передачі, і при цьому (і) також передало, в основному, всі ризики та вигоди володіння активом або (ii) не передавало і не зберегло, в основному, всі ризики та вигоди володіння, але не зберегло контроль. Контроль зберігається, коли контрагент не має практичної можливості повністю продати актив непов'язаній стороні, не накладаючи при цьому обмежень на продаж.

4. Фінансові зобов'язання

Первісне визнання. На момент первісного визнання фінансових зобов'язання оцінюються за справедливою вартістю, мінус (у випадку, якщо зобов'язання не класифікуються для подальшої оцінки за справедливою вартістю через прибутки або збитки) витрати, безпосередньо пов'язані зі здійсненням операції.

Дата визнання: Товариство визнає фінансові зобов'язання у окремому звіті про фінансовий стан лише тоді, коли стає стороною договірних зобов'язань, обумовлених відповідними інструментами.

Фінансові зобов'язання - класифікація.

Товариство класифікує свої фінансові зобов'язання як такі, що оцінюються за амортизованою вартістю.

Поточні зобов'язання та забезпечення Товариства.

До поточних зобов'язань та забезпечень Товариства входять:

- розрахунки з працівниками.

У Товариства відбувається нарахування заробітної плати, оплати щорічних та додаткових соціальних відпусток, оплати днів тимчасової непрацездатності та інших компенсаційних виплат, передбачених чинним законодавством України.

З фонду оплати праці утримуються податок на доходи фізичних осіб та військовий збір згідно ставок, визначених чинним податковим законодавством. На фонд оплати праці нараховується єдиний соціальний внесок у розмірі, який передбачений чинним законодавством України.

Заробітна плата працівникам виплачується два рази на місяць (оплата за першу фактично відпрацьовану половину місяця - аванс та оплата за другу фактично відпрацьовану половину місяця - остаточний платіж - заробітна плата), кожний із платежів сплачується через проміжок часу, який не перевищує 16 (шістнадцять) днів після дати сплати попереднього платежу.

- розрахунки за податками й платежами.

Основними податками та обов'язковими платежами Товариства є податок на прибуток підприємств, податок на доходи фізичних осіб, військовий збір, єдиний соціальний внесок.

- розрахунки з постачальниками.

У процесі здійснення господарської діяльності Товариство взаємодіє з іншими підприємствами, організаціями, які поставляють матеріальні цінності, включаючи виробничі запаси, обладнання, інші активи, надають послуги, виконують роботи, необхідні для забезпечення звичайної господарської діяльності Товариства. У результаті виникає поточна кредиторська заборгованість перед вітчизняними та іноземними постачальниками та підрядниками, за якою не порушено термін перерахування коштів, відповідно до укладених договорів.

5. Процентні доходи та процентні витрати

Ефективна ставка відсотка

Процентні доходи і процентні витрати визнаються у прибутку або збитку з використанням методу ефективного відсотка. Ефективна ставка відсотка - це ставка, за якою розрахункові майбутні грошові виплати або надходження протягом очікуваного терміну дії фінансового інструмента дисконтуються точно до:

- валової балансової вартості фінансового активу; або
- амортизованої вартості фінансового зобов'язання.

При розрахунку ефективної ставки відсотка для придбаних або створених фінансових інструментів, які не є кредитно-знеціненими активами, Товариство оцінює майбутні грошові потоки з урахуванням всіх контрактних умов фінансових інструментів, але не очікувані кредитні збитки. Для придбаних або створених фінансових активів, що є кредитно-знеціненими, розраховується відкоригована на кредитний ризик ефективна ставка відсотка з використанням оцінених майбутніх грошових потоків, включаючи очікувані кредитні збитки. Розрахунок ефективної ставки відсотка включає витрати на операції, а також винагороди і суми, виплачені або отримані, які є невід'ємною частиною ефективної ставки відсотка. Витрати на проведення операції включають додаткові витрати, що безпосередньо відносяться до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

Амортизована вартість і валова балансова вартість

Амортизована вартість фінансового активу або фінансового зобов'язання - це сума, в якій оцінюється фінансовий актив або фінансове зобов'язання при первісному визнанні, мінус платежі в рахунок основної суми боргу, плюс або мінус величина накопиченої амортизації різниці між указаною початковою сумою і сумою до виплати при настанні терміну погашення, розрахованої з використанням методу ефективного відсотка, і стосовно до фінансових активів, скоригована з урахуванням резерву під збитки.

Валова балансова вартість фінансового активу - це амортизована вартість фінансового активу до коригування на величину резерву під очікувані кредитні збитки.

Розрахунок процентних доходів та витрат

Ефективна ставка відсотка за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням розраховується при первісному визнанні фінансового активу або фінансового зобов'язання. При розрахунку процентного доходу і витрат ефективна ставка відсотка застосовується до величини валової балансової вартості активу (коли актив не є кредитно-знеціненим) або амортизованої вартості зобов'язання. Ефективна ставка відсотка переглядається в результаті періодичної переоцінки потоків грошових коштів за інструментами з плаваючою ставкою відсотка з метою відображення зміни ринкових ставок відсотка. Однак за фінансовими активами, які стали кредитно-знеціненими після первісного визнання, процентний дохід розраховується із застосуванням ефективної ставки відсотка до амортизованої вартості фінансового активу. Якщо фінансовий актив більше не є кредитно-знеціненим, то розрахунок процентного доходу знову проводиться на основі валової балансової вартості. За фінансовими активами, які були кредитно-знеціненими при первісному визнанні, процентний дохід розраховується шляхом застосування ефективної ставки відсотка, скоригованої з урахуванням кредитного ризику, до величини амортизованої вартості фінансового активу. Розрахунок процентного доходу за такими активів не здійснюється на основі валової балансової вартості, навіть якщо кредитний ризик за ними у подальшому зменшиться.

Витрати на виплати працівникам. Витрати на заробітну плату, внески до державного пенсійного фонду України і фондів соціального страхування, оплачувані річні відпустки та лікарняні, премії, а також не грошові винагороди нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Групи. Група не має юридичного чи умовного зобов'язання сплачувати пенсійні чи інші платежі, окрім платежів по державній системі соціального страхування.

6. Основні засоби та нематеріальні активи

Основним засобом визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) складає більше року (більше одного операційного циклу).

Зміна вартісної межі малоцінних необоротних активів для складання фінансової звітності інтерпретується як така, що не має істотного впливу на поточний і майбутні періоди, вартісний поріг суттєвості та визнання таких активів становить до 20 000,00 грн. включно.

Амортизація основних засобів розраховується із використанням прямолінійного методу.

Строк корисного використання основних засобів за групами:

Група	Строк корисного використання
Комп'ютерне обладнання	5 роки
Інструменти, прилади та інвентар (меблі)	4 роки
Інші основні засоби	12 років

Витрати, що здійснюються для підтримання основних засобів у робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від їх використання, визнаються витратами періоду. Заміни та удосконалення, які можуть продовжити строк корисної експлуатації чи значно покращити стан активу, капіталізуються.

Нематеріальні активи включають придбане Товариством програмне забезпечення, що використовується у процесі надання послуг та управління Товариством. Витрати на придбання нематеріальних активів амортизуються на прямолінійній основі протягом очікуваного строку їх корисного використання, який складає не менше двох років, або відповідно до правоустановлюючих документів.

Якщо відповідно до правостановлюючого документа строк дії права користування нематеріальним активом не встановлено, такий строк корисного використання визначається самостійно, але не може становити менше двох та більше 10 років безперервної експлуатації.

Ліцензії на використання програмного забезпечення строком менше одного року відносяться на інші операційні витрати прямолінійним методом протягом всього строку користування.

Подальший облік основних засобів та нематеріальних активів. Основні засоби та нематеріальні активи обліковуються за первісною вартістю (собівартістю) з вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Подальші адміністративні та інші витрати, які не належать безпосередньо до витрат на придбання або доведення об'єкта до робочого стану (ремонт та технічне обслуговування об'єкта), не включаються до його первісної вартості, а визнаються витратами того періоду, коли вони були понесені.

Основні засоби, які підлягають амортизації і нематеріальні активи, за винятком гудвілу, тестуються на предмет зменшення корисності за наявності ознак потенційного зменшення корисності на звітну дату.

Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів та нематеріальних активів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

Витрати від зменшення корисності об'єктів основних засобів і нематеріальних активів включаються до складу витрат звітного періоду.

Об'єкти основних засобів і нематеріальних активів припиняють визнаватися в балансі Товариства в разі їх вибуття внаслідок продажу, безоплатного передавання, ліквідації, втрати або невідповідності критеріям їх визнання як активів.

7. Запаси

Облік та відображення у фінансовій звітності запасів здійснюється відповідно до МСБО 2 "Запаси".

Облік господарських операцій Товариства охоплює облік запасів матеріальних цінностей, призначених для забезпечення безперервної роботи Товариства, для надання послуг, а також для ремонту інших основних засобів та пов'язаних з ними послуг і робіт. Запаси матеріальних цінностей складаються з господарських матеріалів, що використовуються не більше ніж один рік.

Запаси визнаються активом, оскільки є потенціал отримання у майбутньому економічної вигоди, пов'язаної з їх використанням, а вартість запасів може бути достовірно визначена.

Запаси матеріальних цінностей в обліку мають відображатися за первісною вартістю (собівартістю), включаючи витрати на доставку, податки, збори та інші обов'язкові платежі (окрім тих, що згодом відшкодовуються Товариству). Використані запаси списуються на витрати Товариства здійснює за вартістю, визначеною за методом вартості перших за часом надходження запасів - "перше надходження - перший видаток" (ФІФО).

8. Оренда

Операційна оренда коли Товариство виступає орендарем

Відповідно до положень МСФЗ 16 "Оренда" Товариство, як орендар, на початку оренди оцінює чи є договір орендою або чи містить договір оренду. Товариство визнає договір оренди в цілому або окремі компоненти як договір оренди, якщо одночасно виконуються такі критерії:

- базовий актив є ідентифікованим (явно вказаним в договорі).
- договір передає Товариству право отримувати практично всі економічні вигоди протягом періоду використання активу;
- договір передає Товариству право контролювати використання ідентифікованого активу протягом періоду використання активу (тобто право керувати як і з якою метою використовувати базовий актив) в обмін на компенсацію;
- орендодавець не має суттєвого права замінити актив протягом періоду використання.

Активи із права користування. Активи із права користування є активами, які представляють собою право орендаря використовувати базовий актив.

На дату початку оренди Товариство оцінює актив із права користування за первісною вартістю. Первісна вартість із права використання охоплює: а) суму первісної оцінки орендного зобов'язання; б) будь-які орендні платежі, здійснені на або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих заохочувальних виплат до оренди; в) будь-які первісні прямі витрати, понесені орендодавцем; та г) оцінку витрат, які будуть понесені орендарем у процесі демонтажу та переміщення відповідного базового активу, відновлення приміщення, на якому він розташований, або відновлення орендованого активу до стану, який вимагається умовами оренди, окрім випадків, коли такі

витрати здійснюються для створення запасів. Товариство несе зобов'язання за такими витратами на дату початку оренди або внаслідок використання орендованого активу протягом певного періоду.

Після дати початку оренди Товариство оцінює актив із права користування із застосування моделі витрат, за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендованого зобов'язання. Товариство здійснює нарахування амортизації активу із права користування на основі прямолінійного методу. Період амортизації відповідає строку дії орендного зобов'язання.

Орендні зобов'язання. На дату початку оренди Товариство оцінює орендні зобов'язання за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів. Орендні платежі Товариство дисконтує із застосуванням ефективної процентної ставки, властивої для відповідного договору оренди, якщо таку ставку можливо визначити. Якщо таку ставку визначити неможливо, то Товариство застосовує ставку додаткових запозичень орендаря. Товариство відображає орендні зобов'язання в окремому звіті про фінансовий стан. Проценти за орендними зобов'язаннями визначаються у складі процентних витрат у звіті про прибутки або збитки та іншому сукупному доході.

Строк дії оренди являє собою період, який не можна відмінити, протягом якого Товариство має право використовувати базовий актив, а також обидва такі строки: а) періоди, протягом якого існує можливість продовження дії оренди, якщо орендар обгрунтовано впевнений у тому, що зможе реалізувати такий опціон; та б) періоди, протягом яких існує можливість розірвати договір оренди, якщо орендар обгрунтовано впевнений у тому, що зможе реалізувати такий опціон.

Зміна договору оренди є зміною обсягу оренди або компенсації за оренду, яка не була частиною початкових умов оренди.

Ставка додаткових запозичень орендаря - ставка відсотка, яку орендар сплатив би, щоб позичити на подібний строк та з подібним забезпеченням коштів, які необхідні для того, щоб отримати актив, за вартістю подібний до активу з права користування за подібних економічних умов.

Товариство може не застосовувати зазначені вище вимоги до обліку орендних договорів, у разі, якщо договір оренди підпадає під критерії визначення короткострокової оренди.

Короткострокова оренда - оренда, яка на дату початку оренди має строк оренди 12 місяців або менше. Оренда, яка містить можливість придбання, не є короткостроковою орендою.

Фінансова оренда коли Товариство виступає орендодавцем

Коли Товариство виступає в ролі орендодавця за договором оренди, за яким орендарю передаються всі ризики та вигоди від володіння активом, то такий актив класифікується як фінансова оренда та дебіторська заборгованість, яка дорівнює вартості чистих інвестицій в оренду, та відображається у окремому рядку Звіту про фінансовий стан.

9. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають гроші на рахунках в банках, які можуть бути вільно конвертовані у відповідну суму грошових коштів протягом трьох місяців з дати визнання.

Грошові кошти та їх еквіваленти обліковуються за амортизованою вартістю за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки.

10. Фінансові інструменти (ОВДП)

Стаття "Фінансові інструменти (ОВДП)" звіту про фінансовий стан включає:

- ОВДП, що оцінюються за амортизованою вартістю;

ОВДП, що оцінюються за амортизованою вартістю, являють собою інвестиції в боргові цінні папери, які утримуються у рамках бізнес-моделі, мета якої досягається шляхом отримання договірних грошових потоків, які є виключно платежами у рахунок основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми. Після первісного визнання ці інвестиції, оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективного відсотка. Інвестиції, що оцінюються за амортизованою вартістю, відображаються за вирахуванням резервів під очікувані кредитні збитки.

11. Поточні та відстрочені податки

Поточний податок на прибуток і відстрочений податок на прибуток (відстрочені податкові зобов'язання, відстрочені податкові активи) визнаються витратами або доходом у окремому звіті про прибутки і збитки та іншому сукупному доході за відповідний звітний період.

Товариство нараховує податок на прибуток за ставкою, визначеною відповідно до пункту 136.1 статті 136 Податкового кодексу України, від бази оподаткування, яка визначається шляхом коригування (збільшення або зменшення) фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності Товариства відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності та у відповідності до вимог Податкового кодексу України.

Відстрочені податки визнаються на момент виникнення тимчасових різниць між балансовою вартістю активу або зобов'язання у бухгалтерському обліку в окремому звіті про фінансовий стан та їхньою податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються для всіх тимчасових різниць, які збільшують оподатковувану базу,

крім тимчасових різниць на момент первісного визнання гудвілу і подальшому, для гудвілу, який не вираховується для цілей оподаткування.

Відстрочені податкові активи визнаються для всіх тимчасових різниць, які зменшують оподатковувану базу, та невикористаних перенесених на майбутні періоди податкових збитків і відображаються лише тією мірою, в якій існує ймовірність отримання оподаткованого прибутку, за рахунок якого можна буде реалізувати тимчасові різниці або використати перенесені на майбутні періоди податкові збитки.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання не дисконтуються.

12. Капітал товариства, прибуток та його розподіл

Розмір статутного капіталу зафіксовано у Статуті Товариства.

Розмір статутного капіталу може бути змінено (збільшено чи зменшено) за рішенням Загальних зборів - єдиного акціонера Товариства у порядку, встановленому чинним законодавством України.

Резервний капітал формується в розмірі зазначеного в п. 9.4. Статуту Товариства.

Відповідно до Статуту Товариства для покриття збитків від провадження господарської діяльності формується резервний капітал у розмірі 15 % статутного капіталу Товариства. До досягнення встановленого розміру резервного капіталу, розмір щорічних відрахувань не може бути меншим ніж 5 % суми чистого прибутку Товариства за звітний рік.

Товариство виплачує дивіденди відповідно до рішення загальних зборів (наказ єдиного акціонера), які приймають рішення про їх розмір з урахуванням встановленого розміру базового нормативу.

Товариство зобов'язано спрямовувати частину чистого прибутку на виплату дивідендів у порядку, встановленому Законом України "Про управління об'єктами державної власності" та Закону України "Про акціонерні товариства".

Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік

У 2022 році емітент отримував фінансові доходи від володіння облігаціями внутрішньої державної позики в обсязі 2 168 млн. грн..

Впроваджена в Товаристві система управління ризиками має на меті захист інтересів акціонера, забезпечення ліквідності та платоспроможності Товариства, а також створення умов для забезпечення його стабільної діяльності та розвитку.

Структурні підрозділи Товариства здійснюють оперативне управління ризиками, які пов'язані з їх діяльністю, у відповідності до встановлених рівнів лімітів, та несуть відповідальність за результати від прийняття цих ризиків. Інші органи та підрозділи залучаються до процесу управління ризиками в межах їх функціональних обов'язків та повноважень, у відповідності до принципів корпоративного управління.

Процес управління ризиками включає наступні етапи:

- виявлення (ідентифікація) ризику;
- вимірювання, аналіз та оцінка рівня ризику;
- мінімізація ризику;
- контроль та моніторинг ризику.

З метою здійснення управління ризиками Товариство визначає наступні основні види ризиків: кредитний ризик,

ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний (інформаційний) ризик, комплаєнс-ризик.

Перспективні плани розвитку підприємства передбачають:

запровадження та розширення програм іпотечного кредитування окремих категорій громадян за державної підтримки,

збільшення обсягу іпотечних кредитів відповідно показників фінансового плану;

досягнення частки кредитування на придбання майнових прав на житло, що будується, рівня 80%

розвиток субпрограм з центральними та місцевими органами влади з метою забезпечення додаткових переваг для позичальників та створення конкурентних умов кредитування;

залучення фінансування та розвиток спільних програм з міжнародними фінансовими компаніями, донорами та благодійними організаціями;

розробка та запуск прозорої схеми фінансування будівництва житла для забезпечення захисту права інвесторів; забезпечення цифровізації процесу придбання житла та отримання іпотечного кредиту з метою зниження собівартості процесів та забезпечення інклюзивності;

забезпечення виводу з тіні ринку оренди житла шляхом створення прозорого ринку оренди із забезпеченнями прав його учасників;

Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування

22 вересня 2021 року Кабінет Міністрів України постановою № 982 "Деякі питання випуску облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" прийняв рішення про здійснення протягом поточного 2021 року збільшення статутного капіталу Товариства та придбання у державну власність акцій додаткової емісії Товариства в сумі 20 000 000 тис.грн. в обмін на облігації внутрішньої державної позики (ОВДП).

26 листопада 2021 року між Товариством та Міністерством Фінансів України було підписано договір № 13110-05/539 про порядок та умови здійснення випуску та передачі у власність Товариства на збільшення його статутного капіталу облігаціями внутрішньої державної позики (ОВДП).

21 грудня 2022 року Кабінет Міністрів України постановою №1415 "Деякі питання випуску облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" у 2022 році" постановив:

- Міністерству фінансів України з метою збільшення статутного капіталу приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" здійснити до кінця 2022 року випуск облігацій внутрішньої державної позики в розмірі 30 000 000 000 гривень із строком погашення п'ять років та ставкою доходу на рівні 19,5 відсотка річних і купонним періодом один рік в обмін на акції додаткової емісії Товариства.

- затвердити Порядок придбання акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" в обмін на облігації внутрішньої державної позики у 2022 році.

- Міністерству економіки здійснити протягом поточного року придбання у державну власність акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" в сумі 30 000 000 000 гривень в обмін на облігації внутрішньої державної позики.

29 грудня 2022 року між Міністерством фінансів України (Платником), Міністерством економіки України (Акціонером) та приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" (Товариством) було укладено трьохсторонній договір купівлі-продажу акцій №1310-05/192 за умовами якого, Платник оплатив цінні папери Товариства у вигляді акцій додаткової емісії облігаціями внутрішньої державної позики (ОВДП) в сумі 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) гривень 00 копійок, а Товариство передало у власність держави в особі Акціонера Акції товариства.

Згідно фінансового плану на 2023 рік заплановані капітальні інвестиції в обсязі 42 415 тис. грн., в т.ч. придбання основних засобів (комп'ютерної та офісної техніки) на суму 15306 тис. грн., придбання нематеріальних активів (програмне забезпечення) на суму 25 963 тис. грн. Джерела фінансування капітальних інвестицій - власні кошти.

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

Станом на 31.12.2022 року ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» належать основні засоби на загальну суму 2580 тис. грн. (первісна вартість). У складі основних засобів обліковуються комп'ютерна та офісна техніка, інші основні засоби. Придбані основні засоби є власністю підприємства. Емітент орендує приміщення для розміщення офісу. Основні засоби знаходяться в орендованому приміщенні за адресою: м. Київ, вул. Ольгинська, будинок 3 (літера А). Основні засоби придбані у 2022 році.

Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень

Товариство функціонує в умовах повномасштабної війни та терору зі сторони росії. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності Товариства в цілому. З 24 лютого 2022 року наказом Президента України № 64/2022 введено на всій території України воєнний стан. Обмеження, що введені даним наказом передбачають ряд заходів в правовому режимі, трудових відносинах та інших обмежувальних заходах, які можуть спричинити негативний фінансовий вплив на діяльність Товариства.

Умови роботи фінансових установ залишаються складними: війна затягується, а росія надалі застосовує тактику терору. Високий рівень ризиків та невизначеності зберігається, що ускладнює роботу фінансового сектора, проте макророзумову стабільність підтримує значна міжнародна фінансова допомога.

Попит на житло залишається слабким та нестійким: інтерес нечисленних покупців залежить від інтенсивності обстрілів населених пунктів. Створення нової пропозиції житла сповільнилось. Разом із руйнуванням житлового фонду через обстріли це призведе до скорочення пропозиції житла найближчим часом, а в перспективі - до його можливого дефіциту. Заявлені ціни купівлі переважно зростають, тоді як орендні ціни залишаються майже вдвічі нижчими за довоєнний рівень. Різноспрямовані рухи цін відображають дисбаланс на ринку нерухомості, відносно дешевша оренда стримує попит на купівлю житла.

Кількість новобудов, на яких ведуться роботи, поволі зростає після майже повної зупинки в перші місяці війни. Загалом в Україні роботи відновилися на понад двох третинах об'єктів. Переважно в тих житлових комплексах, продати які є вищі шанси: передусім у західних областях України та на фінальній стадії будівництва.

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента

Основними джерелами забезпечення ліквідністю ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» є довгострокові фінансові інвестиції, отримані від засновника, а саме облігації внутрішньої державної позики.

Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітної періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів

Укладені, але не виконані договори відсутні

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

Стратегічними цілями діяльності компанії на 2023 - 2027 роки є:

забезпечення житлом 100 тис. сімей, які не мають житла або потребують покращення житлових умов;
досягнення обсягу іпотечних кредитів на балансі компанії показників відповідно фінансового плану;
досягнення частки кредитування на придбання майнових прав на житло, що будується:

-у 2023 році - 40-60%;

-у 2025 році - 60-70%;

-у 2027 році - понад 80%.

акумулювання кредитів, забезпечених іпотекою, на балансі компанії шляхом викупу кредитів у первинних кредиторів та видачі кредитів компанією через уповноважені банки-агенти для подальшої сек`юритизації портфелю з метою отримання фінансування діяльності компанії:

розвиток субпрограм з центральними та місцевими органами влади з метою забезпечення додаткових переваг для позичальників та створення конкурентних умов кредитування;
залучення фінансування та розвиток спільних програм з міжнародними фінансовими компаніями, донорами та благодійними організаціями;
розробка та запуск прозорої схеми фінансування будівництва житла для забезпечення захисту права інвесторів;
забезпечення цифровізації процесу придбання житла та отримання іпотечного кредиту з метою зниження собівартості процесів та забезпечення інклюзивності;
мінімізація ризиків кредиторів при наданні кредитів, забезпечених іпотекою, через запровадження спеціальних правил роботи для компанії, в тому числі шляхом запровадження окремих норм законодавства;
забезпечення виводу з тіні ринку оренди житла шляхом створення прозорого ринку оренди із забезпеченнями прав його учасників; створення робочої моделі залучення грантової допомоги від міжнародних донорів з метою забезпечення фінансування стратегічних цілей;
забезпечення умов для сталого притоку інвестиційного капіталу в ринок житлової нерухомості.

Виконання переліку стратегічних завдань передбачено за умови докапіталізації Товариства.

Цільова група клієнтів УкрФінжитло на період 2022-2023 р.р. - фізичні особи - громадяни України, що потребують забезпечення житлом або поліпшення якості житлових умов.

У своїй діяльності Товариство орієнтується на прозорі партнерські відносини з основними учасниками ринку іпотечного кредитування та фінансового лізингу житлової нерухомості:

- фінансові банківські та небанківські установи, що забезпечують кредитування фізичних осіб на придбання житлової нерухомості згідно вимог Товариства по наданню, рефінансуванню та обслуговуванню іпотечних житлових кредитів;
- органи державного управління та місцевого самоврядування що координують або безпосередньо беруть участь в реалізації державних та/або місцевих програм забезпечення громадян України житлом;
- не банківські фінансові установи, що забезпечують формування, супровід та заходи по мінімізації ризиків щодо діючого іпотечного та лізингового портфелів Товариства.

Реалізація стратегічних завдань спрямована на:

- підвищення якості життя соціально - пріоритетних категорій громадян за рахунок надання їм кредитно - лізингових фінансових інструментів, відповідних рівню їх платоспроможності;
- створення системи забезпечення громадян житлом з урахуванням європейського та світового досвіду запровадження механізмів кредитування та державної підтримки;
- здешевлення інструментів іпотечного кредитування та зниження ризиків на ринку іпотечного кредитування.

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік

Емітент не здійснює дослідження та розробки

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» засновано наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2020 № 805 "Про заснування акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" (в редакції наказу Міністерства фінансів України від 02 серпня 2021 року №438).

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» утворено з метою провадження господарської діяльності та забезпечення функціонування ринку іпотечного кредитування, а також сприяння та впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом і отримання прибутку шляхом провадження підприємницької діяльності.

Показники діяльності Товариства мають наступні тенденції.

Активи Товариства протягом 3 років становили:

- на 31.12.2020 року 10 000 тис. грн
- на 31.12.2021 року 20 199 413 тис. грн
- на 31.12.2022 року 51 643 968 тис. грн.

Розмір активів за 2022 рік зріс на 31 445 млн грн або на 155,67 %. Головною складовою активів Товариства станом на 31.12.2021 та на 31.12.2022 є фінансові інвестиції у вигляді ОВДП, що передані до статутного капіталу (98,9 % активів та 96 % відповідно). В структурі пасивів основну питому вагу складає статутний капітал товариства (в т.ч. станом на 31.12.2022 сплачений але не зареєстрований) : відповідно 20 010 млн. грн та 50 010

млн. грн

Динаміка доходів Товариства протягом 3-х років наступна:

за 2020 рік - 0 млн. грн

за 2021 рік - 202 689 тис. грн

за 2022 рік - 2 259 480 тис. грн.

Оскільки програми іпотечного кредитування та лізингу розпочалися лише у 2022 році (при цьому до початку повномасштабної війни з росією було укладено тільки 3 договори фінансового лізингу і програму було призупинено), основну питому вагу в доходах товариства мають фінансові доходи : у 2021 році -100 %, у 2022 році - 99,94 %.

В порівнянні з 2021 роком зростання доходів складає 1015 %, що обумовлено в першу чергу більш довгим строком володіння товариством фінансових інвестицій. Доходи від основної діяльності - іпотечного кредитування - у 2022 році становили 1,5 млн. грн.

Динаміка витрат товариства протягом 3-х років наступна:

за 2020 рік - 44 тис. грн.

за 2021 рік - 13 781 тис. грн.

за 2022 рік- 492 523 тис. грн.

На відміну від 2021 року головною складовою витрат у 2022 р. стали витрати на формування резерву під очікувані кредитні збитки. (95,3%). Товариство визнає резерв за очікуваними кредитними збитками відповідно до вимог МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", згідно затвердженого "Положення про порядок формування та використання резервів за фінансовими активами приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Станом на 31.12.2022 року основну питому вагу в складі сформованих резервів мають резерви за ОВДП (50 млн. грн або 95,97 %), за виданими кредитами (0,72 млн. грн або 1,38 %) та за грошовими коштами (або 1,15 млн. грн або 2,2 %).

Фінансовий результат діяльності Емітента:

за 2020 рік : - 44 тис. грн.

за 2021 рік - 154 904 тис. грн.

за 2022 рік - 1 448 905 тис. грн.

Зростання прибутку у 2022 році становило 1 294 млн. гривень або 835, 36 %. Зазначене зростання відбулося через більш значний обсяг зростання доходів (на 2 057 млн. гривень) ніж зростання витрат (на 479 млн. гривень).

Товариство проводить аналіз та управління позицією ліквідності: здійснюється процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для забезпечення наявності достатнього обсягу грошових коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань. Показники ліквідності та їх динаміка наведені нижче:

Показники	2022	2021	(+/-)	(+/- %)
Коефіцієнт покриття	43,96	6,20	+37,76	+ 709%
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	35,65	1,31	+34,34	+ 2 721%
Коефіцієнт швидкої ліквідності	43,96	6,20	+37,75	+ 709%
Показник чистого оборотного капіталу	1 297 388	179 831	+1 117 557	+ 721%

IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Загальні збори акціонерів	Вищим органом управління Товариства є Загальні збори акціонерів.	Станом на 31.12.2022 року єдиним акціонером товариства є держава Україна в особі Міністерства економіки України
Наглядова рада	Наглядова рада складається з 5 членів: Голова наглядової ради Заступник голови наглядової ради 3 члени наглядової ради	станом на 31.12.2022 року Незалежні члени наглядової ради: - Ходакевич С. І. - Биков Д. О.;

		<ul style="list-style-type: none"> - Шедько Д.В.; Члени наглядової ради - представники держави: <ul style="list-style-type: none"> - Артазей О.В.; - Кропивницький Р. В.
Правління	Голова правління Перший заступник голови правління Заступник голови правління Заступник голови правління Заступник голови правління	Станом на 31.12.2022 Голова правління Мецгер Є.В. Перший заступник голови правління Вербицький Д.В. Заступник голови правління Бершадський Р.М. Заступник голови правління Гладишенко М.І.

V. Інформація про посадових осіб емітента
1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

№ з/п	Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Голова правління	Мецгер Євген Володимирович	1977	повна вища, економічна	26	АТ "Укресімбанк", 00032112, голова правління	14.11.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
Опис: Мецгер Є.В. відповідно до Статуту здійснює організацію і керівництво діяльністю товариства, організовує роботу правління. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік -168,6 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Попередні посади які займала особа протягом останніх п'яти років: заступник голови правління, голова правління							
2	Головний бухгалтер	Пилипенко Катерина Олександрівна	1984	повна вища, економічна	16	ТОВ "Девелопмент Інвест Альянс", 43292271, головний бухгалтер	28.09.2022, безстроково
Опис: Пилипенко К.О. здійснює організацію бухгалтерського обліку господарсько-фінансової діяльності товариства. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік -166,6 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: начальник відділу внутрішньобанківських операцій управління звітності обліку та контролю, головний бухгалтер, заступник директора							
3	Перший заступник голови правління	Вербицький Дмитро Віталійович	1982	повна вища, юридична	15	ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», 44098710, директор юридичного департаменту	14.11.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
Опис: Вербицький Д.В. безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність структурних підрозділів згідно наказу про розподіл функціональних повноважень між членами правління, приймає участь у засіданнях правління. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік -105,7 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: заступник начальника юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення, директор юридичного департаменту, директор дирекції з юридичного забезпечення.							
4	заступник голови правління	Бершадський Роман Михайлович	1982	повна вища, економічна	18	АТ "МР Банк", 25959784, начальник управління - головний ризик- менеджер управління ризиків	21.09.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування

	Опис: Бершадський Р.М. безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність структурних підрозділів згідно наказу про розподіл функціональних повноважень між членами правління, приймає участь у засіданнях правління. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік - 112,7 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: начальник відділу андеррайтингу корпоративних клієнтів Управління ризиків, начальник відділу андеррайтингу та кредитного моніторингу Управління ризиків, начальник управління - головний ризик- менеджер управління ризиків						
5	заступник голови правління	Гладишенко Микола Ігорович	1983	повна вища, юридична	16	Адвокатське об'єднання "Бірайт Адвокасі", 41740126, адвокат	21.11.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
	Опис: Гладишенко М.І. безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність структурних підрозділів згідно наказу про розподіл функціональних повноважень між членами правління, приймає участь у засіданнях правління. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік - 112,7 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: заступник директора з правових питань ,адвокат						
6	Голова наглядової ради (незалежний директор)	Ходакевич Сергій Іванович	1976	повна вища, економічна	29	Київський національний економічний університет, 02070884, професор кафедри банківської справи та страхування	09.09.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
	Опис: Ходакевич С.І. здійснює організацію роботи наглядової ради , приймає участь у засіданнях наглядової ради та її комітетів, виконує обов'язки згідно Статуту , Положення про наглядову раду та укладеного цивільно-правового договору. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік - 44,2 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: радник Президента Асоціації українських банків (позаштатний), заступник директора Інституту розвитку фінансового бізнесу КНЕУ ім. В. Гетьмана, професор кофедри банківської справи та страхування КНЕУ, голова профспілки факультету, член науково-експертної ради КНЕУ, член вченої ради факультету фінансів КНЕУ.						
7	заступник голови наглядової ради (незалежний директор)	Биков Денис Олександрович	1978	повна вища, економічна	20	ТОВ "Константа", 41334665, директор	09.09.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
	Опис: Биков Д.О. здійснює організацію роботи наглядової ради в разі відсутності голови наглядової ради, приймає участь у засіданнях наглядової ради, виконує обов'язки згідно Статуту , Положення про наглядову раду та укладеного цивільно-правового договору. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік - 39,8 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: директор товариства з обмеженою відповідальністю.						
8	член наглядової ради	Шедько Дмитро Вікторович	1976	повна вища,	28	ФОП, 00000000, фізична	09.09.2022, строк, який

	(незалежний директор)			економічна		особа підприємець	не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
	Опис: Шедько Д.В. приймає участь у засіданнях наглядової ради, виконує обов'язки згідно Статуту, Положення про наглядову раду та укладеного цивільно-правового договору. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік - 39,8 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: заступник директора товариства з обмеженою відповідальністю, керівник супутніковій платформи товариства з обмеженою відповідальністю, ФОП.						
9	член наглядової ради (представник акціонера)	Артазей Олена Володимирівна	1978	повна вища, гуманітарна	24	ПАТ «Укрнафта», 00135390, заступник директора з персоналу	09.09.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
	Опис: Артазей О.В. приймає участь у засіданнях наглядової ради, виконує обов'язки згідно Статуту, Положення про наглядову раду та укладеного цивільно-правового договору. Розмір середньомісячної виплаченої винагороди за 2022 рік - 39,8 тис.грн. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: директор з управління персоналом та клієнтським сервісом, директор з управління персоналом, директор департаменту моніторингу та оцінки ефективності керівників державного сектору, заступник директора з персоналу.						
10	член наглядової ради (представник акціонера)	Кропивницький Роман Віталійович	1986	повна вища, юридична	19	Міністерство економіки України, 37508596, директор директорату розвитку реального сектору економіки	09.09.2022, строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування
	Опис: Кропивницький Р.В. приймає участь у засіданнях наглядової ради, виконує обов'язки згідно Статуту, Положення про наглядову раду та укладеного цивільно-правового договору. Згідно вимог законодавства України винагорода не виплачується. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини вищезазначена особа немає. Перелік посад за попередні 5 років: директор департаменту управління державною власністю Мінекономіки, виконувач обов'язків директора департаменту митних інформаційних технологій Держмитслужби, директор директорату розвитку реального сектору економіки Мінекономіки.						

VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Держава Україна в особі Міністерства фінансів України	00013480	01008, м. Київ, Грушевського 12/2	100
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			100

VII. Звіт керівництва (звіт про управління)

1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента

У Товаристві розроблений та затверджений стратегічний план розвитку ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" на 2021-2023 роки, предметом якого є запровадження програм іпотечного кредитування окремих категорій громадян за державної підтримки та розвиток програм фінансового лізингу житлової нерухомості для фізичних осіб, як інструмент забезпечення громадян якісним житлом з прийнятним бюджетним рівнем платності без необхідності сплати початкового внеску. Товариство в стратегічному плані взяло на себе зобов'язання забезпечити механізми вирішення проблеми забезпечення житлом окремих категорій громадян, створення системи соціальних переваг та стимулів для підвищення соціального захисту громадян України. Українська фінансова житлова компанія має запровадити нові стандарти іпотечного кредитування громадян за участі банків - основних операторів цього ринку, забезпечити інструменти контролю його прозорості та доступності населенню за рахунок механізмів рефінансування банківських іпотечних портфелів.

Окрема увага приділяється розвитку програм фінансового лізингу житлової нерухомості для фізичних осіб, в яких Укрфінжитло виступає лізингодавцем, як інструменту забезпечення громадян якісним житлом з прийнятним бюджетним рівнем платності, без необхідності сплати початкового внеску.

Товариство зобов'язане забезпечити механізми вирішення проблеми забезпечення житлом окремих категорій громадян, створення системи соціальних переваг та стимулів для підвищення рівня соціального захисту українських громадян. Вирішення такої задачі можливе за рахунок побудови та подальшого розвитку ефективної системи взаємовідносин з іншими учасниками ринку - банківськими/небанківськими фінансовими установами, відповідальними державними, місцевими органами виконавчої влади.

Відновлення функціонування ринку іпотечного кредитування, розвиток програми фінансового лізингу житла передбачено в рамках Державного бюджету України на 2021 рік, в подальшому планується за рахунок ринкових інструментів, зокрема залучення коштів від розміщення цінних паперів, без додаткових витрат з Державного бюджету України в наступні періоди.

Стратегічні завдання Української фінансово житлової компанії на 2022-2023 роки - створення механізмів забезпечення житлом громадян України за рахунок:

- 1) Розробки та впровадження стандартів, процедур іпотечного кредитування для соціально пріоритетних категорій населення;
- 2) Запуску механізму рефінансування фінансових установ - іпотечних кредиторів з надання забезпечених іпотекою кредитів, що оформлені за вимогами Товариства;
- 3) Запровадження програм фінансового лізингу житлової нерухомості для цільових категорій громадян;
- 4) Створення системи управління ризиками з метою мінімізації ризиків ринку іпотечного та лізингового фінансування фізичних осіб;
- 5) Запровадження системи залучення коштів від розміщення цінних паперів Товариства.

Цільова група клієнтів Укрфінжитло на період 2022-2023 р.р. - фізичні особи - громадяни України, що потребують забезпечення житлом або поліпшення якості житлових умов.

2. Інформація про розвиток емітента

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» засновано наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2020 № 805. Даним наказом

затверджено Статут Товариства, згідно з яким метою діяльності визначено забезпечення функціонування ринку іпотечного кредитування, сприяння та впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом, а також одержання прибутку від провадження господарської діяльності відповідно до законодавства України. 24 грудня 2020 року було здійснено державну реєстрацію Товариства та отримано грошові кошти як внесок до статутного капіталу у розмірі 10 000 тис.грн.

22 вересня 2021 року Кабінет Міністрів України постановою № 982 прийняв рішення про здійснення протягом поточного 2021 року збільшення статутного капіталу Товариства та придбання у державну власність акцій додаткової емісії Товариства в сумі 20 000 000 тис.грн. в обмін на облігації внутрішньої державної позики (ОВДП). Постановою Кабінету Міністрів України від 02 грудня 2021 року № 1265 "Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" встановлено передати цілісний майновий комплекс ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки. Корпоративні права держави у статутному капіталі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» переоформлені з Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки та затверджені у Статуті Товариства наказом Міністерства економіки України від 14 січня 2022 року №111.

Кабінетом Міністрів України 02 серпня 2022 року було прийнято постанову №856 "Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України".

3. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента, зокрема інформацію про:

Факти укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів у звітному періоді відсутні

1) завдання та політику емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політику щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Емітент не укладав деривативів та не вчиняв правочинів щодо похідних цінних паперів, операції хеджування не використовувалися

2) схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

Емітент не укладав деривативів та не вчиняв правочинів щодо похідних цінних паперів

4. Звіт про корпоративне управління:

1) посилання на:

власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент

Наказом Міністерства фінансів України № 588 від 08.11.2021р. затверджено Принципи (кодекс) корпоративного управління приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія".

Зі змістом Принципів (кодексу) корпоративного управління Товариства можна ознайомитись за посиланням:

https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2022/12/Prynts_korp_upravl_UFZHK.pdf

кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати

не застосовується

вся відповідна інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

відсутня

2) у разі якщо емітент відхиляється від положень кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, надайте пояснення, від яких частин кодексу корпоративного управління такий емітент відхиляється і причини таких відхилень. У разі якщо емітент прийняв рішення не застосовувати деякі положення кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, обґрунтуйте причини таких дій

Товариство неухильно дотримується затверджених Принципів (кодексу) корпоративного управління.

3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)

Вид загальних зборів	річні	позачергові
	X	
Дата проведення	29.07.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 29.07.2022 №2372) прийнято рішення : про затвердження річного звіту за 2021 р, виконувачу обов'язків голови правління Товариства подати загальним зборам Товариства протягом трьох місяців після припинення чи скасування воєнного стану річний звіт, який включає фінансову звітність Товариства, разом з висновком незалежного аудитора для прийняття рішення загальними зборами Товариства щодо розподілу чистого прибутку Товариства за результатами фінансово-господарської діяльності Товариства у 2021 році	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	14.01.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 14.01.2022 №111) прийнято рішення про затвердження статуту Товариства, про обрання в.о. голови правління	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	17.02.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки 17.02.2022 № 22-п) скасовано деякі накази Мінкономіки.	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	18.02.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (накази Мінекономіки від 18.02.2022 №24-п та 321-22) прийнято рішення про покладання обов'язків заступників голови правління та про уповноваження правління затвердити внутрішні нормативні документи відповідно до переліку	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	22.02.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 22.02.2022 № 369-22) надано Товариству згоду на вчинення значного правочину.	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	15.06.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 15.06.2022 № 1662) прийнято рішення про затвердження Положення про наглядову раду	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	24.06.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 24.06.2022 № 61- п) прийнято рішення	

	про звільнення в.о. першого заступника голови правління.
--	--

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	09.09.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 09.09.2022 № 3044) прийнято рішення про обрання складу наглядової ради товариства	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	19.09.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (накази Мінекономіки від 19.09.2022 № 3199 та 3207) затверджено положення про правління товариства та умови цивільно-правових договорів із членами наглядової ради.	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	01.10.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 01.10.2022 № 3468) затверджено Політику власності товариства	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	18.11.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 18.11.2022 № 4707) прийнято рішення про призначення зовнішнього аудитора товариства для перевірки річної фінансової звітності за 2021 рік	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	23.12.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 23.12.2022 № 5386) прийнято рішення про збільшення статутного капіталу товариства шляхом додаткової емісії 30 000 000 000 штук простих іменних акцій на загальну номінальну вартість 30 000 000 000 грн та затверджено Рішення про емісію (без здійснення публічної пропозиції).	

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	30.12.2022	
Кворум зборів	100	
Опис	Рішенням акціонера (наказ Мінекономіки від 30.12.2022 № 5635) прийнято рішення про призначення зовнішнього аудитора товариства для перевірки річної фінансової звітності за 2022 рік	

Який орган здійснював реєстрацію акціонерів для участі в загальних зборах акціонерів останнього разу у звітному році?

	Так	Ні
Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори		X
Акціонери		X
Депозитарна установа		X

Інше (вказати)	до товариства з одним акціонером положення статей 33-48 Закону України "Про акціонерні товариства " не застосовуються
----------------	---

Який орган здійснював контроль за станом реєстрації акціонерів або їх представників для участі в останніх загальних зборах у звітному році (за наявності контролю)?

	Так	Ні
Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку		X
Акціонери, які володіють у сукупності більше ніж 10 відсотками голосуючих акцій		X

У який спосіб відбувалось голосування з питань порядку денного на загальних зборах останнього разу у звітному році?

	Так	Ні
Підняттям карток		X
Бюлетенями (таємне голосування)		X
Підняттям рук		X
Інше (вказати)	до товариства з одним акціонером положення статей 33-48 Закону України "Про акціонерні товариства " не застосовуються	

Які основні причини скликання останніх позачергових зборів у звітному році?

	Так	Ні
Реорганізація		X
Додатковий випуск акцій		X
Унесення змін до статуту		X
Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу товариства		X
Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства		X
Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради		X
Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу		X
Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора)		X
Делегування додаткових повноважень наглядовій раді		X
Інше (вказати)	призначення зовнішнього аудитора товариства для перевірки річної фінансової звітності за 2022 рік	

Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування?

	Так	Ні
		X

У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:

	Так	Ні
Наглядова рада		X
Виконавчий орган		X
Ревізійна комісія (ревізор)		X
Акціонери (акціонер), які (який) на день подання вимоги сукупно є власниками (власником) 10 і більше відсотків голосуючих акцій товариства		
Інше (вказати)	до товариства з одним акціонером положення статей 33-48 Закону України "Про акціонерні товариства " не застосовуються	

У разі скликання, але не проведення чергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення	
---	--

У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення	
---	--

4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента

Склад наглядової ради (за наявності)

Персональний склад наглядової ради	Незалежний член наглядової ради	Залежний член наглядової ради	Функціональні обов'язки члена наглядової ради
Ходакевич Сергій Іванович	X		Згідно Статуту та положення про наглядову раду
Биков Денис Олександрович	X		Згідно Статуту та положення про наглядову раду
Шедько Дмитро Вікторович	X		Згідно Статуту та положення про наглядову раду
Артазей Олена Володимирівна		X	Згідно Статуту та положення про наглядову раду
Кропивницький Роман Віталійович		X	Згідно Статуту та положення про наглядову раду

<p>Чи проведені засідання наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень; процедури, що застосовуються при прийнятті наглядовою радою рішень; визначення, як діяльність наглядової ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства</p>	<p>У період (з моменту обрання складу наглядової ради) вересень-грудень 2022 року відбулося 16 засідань наглядової ради Товариства, на яких були розглянуті з прийняттям відповідних рішень наступні питання:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Обрання голови наглядової ради; - Обрання заступника голови наглядової ради; - Обрання корпоративного секретаря Товариства; - Про створення комітету наглядової ради Товариства з питань аудиту; - Про затвердження положення про комітет наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» з питань аудиту; - Про створення комітету наглядової ради Товариства з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства; - Про затвердження положення про комітет наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства; - Щодо навчання та підвищення кваліфікації членів наглядової ради; - Обрання заступника голови правління Товариства та затвердження умов контракту, що укладатиметься із ним; - Затвердження кваліфікаційних критеріїв для відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту річної фінансової звітності Товариства; - Затвердження Порядку проведення конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». - обрання аудитора для проведення аудиторської перевірки Товариства з а результатами 2021 року та затвердження умов договору , що укладатиметься з ним , встановлення розміру оплати його послуг; - обрання голови правління Товариства та першого заступника голови правління Товариства; - припинення повноважень В.о. заступника голови правління Товариства; - щодо здійснення реєстраційних дій в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань у зв'язку із змінами у складі правління Товариства; - про затвердження умов контрактів із головою правління Товариства та першим заступником голови правління Товариства; - уточнення протоколу засідання наглядової ради від 20.10.2022 року (протокол №9) щодо обрання аудитора для проведення аудиторської перевірки Товариства за результатами 2021 року т а затвердження умов договору , щ о укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг; - Обрання заступника голови правління Товариства, затвердження умов контракту із
--	--

заступником голови правління Товариства;

- Призначення начальника відділу внутрішнього аудиту та затвердження умов трудового договору, що буде укладатися із ним;
- Щодо підвищення кваліфікації в 2023 році;
- Щодо обсягу коштів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», що буде спрямовано на реалізацію Умов у 2022 - 2023 рр.;
- Затвердження ринкової вартості акцій Товариства;
- Обрання аудитора для проведення аудиторської перевірки Товариства за результатами 2022 року та затвердження умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг;
- Обрання оцінювача майна Товариства та затвердження умов договору, що буде укладатися з ним, установа розміру оплати його послуг;
- Обрання депозитарної установи для надання послуг Товариству та затвердження умов договору, що буде укладатися з ним, установа розміру оплати його послуг.

- Розгляд Звіту незалежного аудитора - Звіту щодо аудиту фінансової звітності ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" станом на 31.12.2021 та Додаткового звіту до аудиторського комітету за результатами аудиту фінансової звітності ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" за рік, що закінчився 31.12.2021;

- Щодо розподілу чистого прибутку та розміру річних дивідендів;
- Призначення комплаєнс-менеджера та затвердження умов трудового договору, що буде укладатися із ним;
- Розгляд Звіту дирекції з управління ризиками наглядовій раді за результатами 4 кварталу 2022 року;
- Розгляд Звіту дирекції з управління ризиками наглядовій раді за результатами 4 кварталу 2022 року

Затвердження:

- правил забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за програмою "єОселя";
- примірної форми Генеральної угоди з додатками для укладення з Уповноваженими суб'єктами;
- примірної форми Генеральної угоди з додатками для укладення з АБ "Укргазбанк";
- правил надання кредитів уповноваженим суб'єктам ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та їх супроводження;
- положення про уповноважену особу із закупівель ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ;
- положення про тендерну комісію ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ;
- положення про порядок вибору постачальників (здійснення закупівель/спрощених закупівель) і з використанням електронної системи закупівель;
- порядку ведення договірної роботи в Товаристві;
- правил проведення фінансового моніторингу та програми проведення фінансового моніторингу ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (нові редакції);
- положення про дирекцію з управління ризиками та положення про керівника дирекції з управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ;
- стратегії управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ;
- політики управління ризиками (Програма з управління ризиками) в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ;
- генеральних угод і з уповноваженими суб'єктами (банками);
- генеральної угоди із уповноваженим суб'єктом - Акціонерним товариством комерційний банк "ПриватБанк";
- Положення про корпоративного секретаря ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» .
- Положення про посадові інструкції працівників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ;
- Положення про робочі інструкції працівників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ;
- Інструкції про структуру, зміст та порядок підготовки і затвердження положень про структурні підрозділи ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- Порядку проведення перевірки кандидатів на посади у ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- Порядку проведення службових розслідувань та заходів контролю ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- Порядку проведення навчальних заходів з питань фінансового моніторингу ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

	<ul style="list-style-type: none"> - Плану навчання та підвищення кваліфікації працівників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» щодо здійснення заходів з фінансового моніторингу на 2022 рік; - Порядку доступу до Правил фінансового моніторингу і Програми проведення первинного фінансового моніторингу в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Політики управління кредитним ризиком у ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Політики управління ризиком ліквідності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Політики управління процентним ризиком ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Політики управління ринковими ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Політики управління операційним ризиком ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Положення про Комісію з використання нефінансових активів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Положення про відділ внутрішнього аудиту ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Порядку ризик-орієнтованого планування аудиторських перевірок ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Програми забезпечення та підвищення якості відділу внутрішнього аудиту ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Посадової інструкції начальника відділу внутрішнього аудиту ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Методики оцінки фінансового стану, визначення класу та значення коефіцієнта ймовірності дефолту боржників-фізичних осіб ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Методики оцінки фінансового стану, визначення класу та значення коефіцієнта ймовірності дефолту юридичних осіб в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Порядку формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». <p>У період (з моменту обрання складу наглядової ради) відбулося 1 спільне засідання наглядової ради та правління Товариства, на якому було розглянуто з прийняттям відповідних рішень питання:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Щодо поточної діяльності Товариства
--	--

Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?

	Так	Ні	Персональний склад комітетів
З питань аудиту	X		Артазей О.В., Биков Д.О., Кропивницький Р.В., Ходакевич С.І., Шедько Д.В.
З питань призначень		X	
З винагород		X	
Інше (вказати)	комітет з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства		Артазей О.В., Биков Д.О., Кропивницький Р.В., Ходакевич С.І., Шедько Д.В.

Чи проведені засідання комітетів наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень	<p>у 2022 році проведено 8 засідань комітету з питань аудиту, на яких прийнято рішення про надання рекомендацій наглядовій раді щодо:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Затвердження кваліфікаційних критеріїв для відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту річної фінансової звітності Товариства 2. Затвердження Порядку проведення конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства 3. Затвердження Оголошення про проведення закупівлі через систему електронних торгів. 4. Обрання для проведення аудиторської перевірки Товариства за результатами 2021 року аудиторської фірми 5. Призначення начальника відділу внутрішнього аудиту Товариства 6. Затвердження умови трудового договору із начальником відділу внутрішнього
---	--

	<p>аудиту</p> <p>7. Обрання аудиторської фірми для проведення аудиторської перевірки Товариства за результатами 2022 року</p> <p>8. Затвердження умов договору, що укладатиметься з аудиторською фірмою;</p> <p>9. Встановлення розміру оплати послуг аудиторської фірми.</p> <p>10. Прийняття до відома Звіту незалежного аудитора з висновком станом на 31.12.2021</p> <p>11. Затвердження рекомендацій загальним зборам (єдиному акціонеру) Звіту незалежного аудитора з висновком станом на 31.12.2021</p> <p>12. Розгляду Додаткового звіту до аудиторського комітету за результатами аудиту фінансової звітності ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" за рік, що закінчився 31.12.2021</p> <p>13. Надання пропозицій загальним зборам (єдиному акціонеру) щодо розподілу прибутку</p> <p>14. Призначення комп'ютерного менеджера та затвердження умов договору із ним</p> <p>15. Розгляду Положення про відділ внутрішнього аудиту приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"</p> <p>16. Розгляду Порядку ризик-орієнтованого планування аудиторських перевірок приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"</p> <p>17. Розгляду Програми забезпечення та підвищення якості відділу внутрішнього аудиту приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"</p> <p>18. Розгляду посадової інструкції начальника відділу внутрішнього аудиту приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"</p> <p>У 2022 році проведено 3 засідання комітету з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства, на яких прийнято рішення про надання рекомендацій наглядовій раді щодо обрання голови правління, першого заступника голови правління, заступників голови правління та умов контрактів, що укладатимуться із ними.</p>
У разі проведення оцінки роботи комітетів зазначається інформація щодо їх компетентності та ефективності	відсутня

Інформація про діяльність наглядової ради та оцінка її роботи

Оцінка роботи наглядової ради	інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
--------------------------------------	---

Які з вимог до членів наглядової ради викладені у внутрішніх документах акціонерного товариства?

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X
Відсутність конфлікту інтересів	X	
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги		X
Інше (зазначити) Незалежні члени наглядової ради повинні відповідати вимогам щодо незалежності.	X	

Коли останній раз обирався новий член наглядової ради, як він ознайомився зі своїми правами та обов'язками?

	Так	Ні
Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом внутрішніх документів акціонерного товариства	X	

Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками		X
Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (з корпоративного управління або фінансового менеджменту)		X
Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена		X
Інше (зазначити)		

Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?

	Так	Ні
Винагорода є фіксованою сумою		X
Винагорода є відсотком від чистого прибутку або збільшення ринкової вартості акцій		X
Винагорода виплачується у вигляді цінних паперів товариства		X
Члени наглядової ради не отримують винагороди		X
Інше (запишіть)	Згідно цивільно-правового договору	

Склад виконавчого органу

Персональний склад виконавчого органу	Функціональні обов'язки члена виконавчого органу
Мецгер Євген Володимирович	Відповідно до статуту здійснює організацію і керівництво діяльністю товариства; організовує роботу правління, скликає засідання правління; має право підпису всіх видів документів; безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність : першого заступника голови правління, заступників голови правління, відповідального працівника за проведення фінансового моніторингу, уповноваженого з антикорупційної діяльності, служби охорони праці, дирекції кредитних операцій, департаменту безпеки, управління по роботі з персоналом, департаменту маркетингових комунікацій ; здійснює координацію роботи відділу внутрішнього аудиту, корпоративного секретаря та комплаєнс-менеджера.
Вербицький Дмитро Віталійович	Безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність дирекції з юридичного забезпечення, департаменту інформаційних систем, адміністративно-господарського відділу, має право підпису всіх видів документів, є розпорядником рахунків в цінних паперах товариства.
Бершадський Роман Михайлович	Безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність радника голови правління з питань ризиків, дирекції з управління ризиками, дирекції з термомодернізації
Гладишенко Микола Ігорович	Безпосередньо спрямовує, координує та контролює діяльність фінансового департаменту

Чи проведені засідання виконавчого органу: загальний опис прийнятих на них рішень; інформація про результати роботи виконавчого органу; визначення, як діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства	Протягом 2022 року відбулося 42 засідання правління, на яких були розглянуті з прийняттям відповідних рішень наступні питання: - Щодо створення кредитно-інвестиційного комітету та комітету по управлінню активами і пасивами; - Розгляд і затвердження: Положення про кредитно-інвестиційний комітет ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» Положення про комітет по управлінню активами і пасивами ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Правил надання послуг з фінансового лізингу ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» з додатками; Порядку та процедури захисту персональних даних клієнтів-фізичних осіб в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; Процедури надання ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту та Державного бюро розслідувань житла у фінансовий лізинг з додатками; Паспорту продукту "Житло для поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту та Державного бюро розслідувань на умовах фінансового лізингу" з додатками ; Методики визначення платоспроможності фізичних осіб - лізингоодержувачів в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; посадових інструкцій працівників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»,
--	--

Методики оцінки фінансового стану, визначення класу та значення коефіцієнта ймовірності дефолту боржників-фізичних осіб ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Порядку формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

- Розгляд проектів : Правил забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», примірних форм генеральних угод , Порядку проведення конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про уповноважену особу із закупівель ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", Положення про тендерну комісію ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення Про порядок вибору постачальників (здійснення закупівель/ спрощених закупівель) із використанням електронної системи закупівель , Порядку ведення договірної роботи в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про Дирекцію з управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про Дирекцію з управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про Дирекцію з управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про керівника Дирекції з управління ризиками, Стратегії управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Політики управління ризиками (Програма з управління ризиками) в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Правил проведення фінансового моніторингу в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (нова редакція), Програми проведення фінансового моніторингу в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (нова редакція); Порядку проведення службових розслідувань та заходів контролю ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- затвердження рішень Комітету по управлінню активами і пасивами : про затвердження методики розрахунку ставки винагороди за отримання у фінансовий лізинг житла при реалізації Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом н а умовах фінансового лізингу, про затвердження розміру винагороди за договорами фінансового лізингу, оформленими в рамках реалізації Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом н а умовах фінансового лізингу, про затвердження обсягу коштів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», що буде спрямовано на реалізацію Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу, у лютому 2022 року на рівні не більше, ніж 10 000 000 (десять мільйонів) гривень; щодо встановлення ліміту на 2022 рік;
- Розгляд проектів : Правил забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», примірних форм генеральних угод , Порядку проведення конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про уповноважену особу із закупівель ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія", Положення про тендерну комісію ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення Про порядок вибору постачальників (здійснення закупівель/ спрощених закупівель) із використанням електронної системи закупівель , Порядку ведення договірної роботи в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про Дирекцію з управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про Дирекцію з управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про Дирекцію з управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Положення про керівника Дирекції з управління ризиками, Стратегії управління ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Політики управління ризиками в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Правил проведення фінансового моніторингу в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (нова редакція), Програми проведення фінансового моніторингу в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (нова редакція); Порядку проведення службових розслідувань та заходів контролю ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- Щодо прийняття рішення про попереднє схвалення правочинів та дій, які можуть вчинятися головою правління Товариства;
- Щодо встановлення простою у роботі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», встановлення працівникам ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» заробітку на період простою, необхідності

запровадження дистанційної роботи для працівників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на період воєнного стану;

- Щодо погодження нарахування відсотків на залишки грошових коштів на поточному рахунку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в АБ "Укргазбанк";
- Щодо укладання та підписання нового договору суборенди нежилого приміщення з Державною іпотечною установою;
- Щодо узгодження річного звіту ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- Щодо закупівлі послуг страхування нерухомого майна, послуг з проведення ринкових досліджень;
- Щодо узгодження умов Колективного договору між Адміністрацією приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та трудовим колективом на 2022 - 2026 роки; внесення змін та доповнень до Колективного договору,
 - Щодо введення в дію організаційної структури та штатного розпису Товариства; узгодження змін до штатного розпису Товариства;
 - Щодо погодження укладення договору про нерозголошення конфіденційної інформації з АТ "ОЩАДБАНК";
- Розгляд кваліфікаційних критеріїв для відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту річної фінансової звітності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- Розгляд рішень Кредитно-інвестиційного комітету: про задоволення заяв фізичних осіб про надання житла у фінансовий лізинг; щодо затвердження переліку уповноважених суб'єктів - учасників програми, що відповідають вимогам Умов забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" громадян України житлом ", затверджених Постановою КМУ №856 від 02.08.2022; про підтримання необхідного залишку на рахунках для роботи Товариства щонайменше в двох банківських установах, що віднесені до категорії системно важливих;
- Погодження змін в договори по Програмі (АТ "ОЩАДБАНК", АБ «УКРГАЗБАНК», АТ "СКАЙБАНК", АТ "КБ "ГЛОБУС", АТ КБ «ПриватБанк»);
- Щодо погодження нарахування відсотків на залишки грошових коштів на поточному рахунку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в АБ "Укргазбанк";
- Щодо прийняття рішення про попереднє схвалення правочинів та дій, які можуть вчинятися головою правління Товариства;
- Розгляд висновків робочої групи по вирішенню питань щодо впровадження програмного забезпечення в Товаристві;
- Щодо використання ПЗ ESPOCRM в якості обліково-аналітичної системи до моменту повноцінного впровадження операційного дня;
- Щодо закупівлі хмарних послуг для можливості використання існуючих ліцензій та ПЗ власної розробки;
- Щодо затвердження брендбуку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- Щодо затвердження рішень кредитно-інвестиційного комітету: щодо погодження примірної форми Додаткового договору до Генеральної угоди із банками; про погодження змін щодо періодичності надання траншів за продуктом "єОселя" згідно з Договором невідновлюваної кредитної лінії №1 від 04.10.2022р.; щодо погодження акредитованих АТ "КБ "ГЛОБУС" об'єктів будівництва; щодо умов подальшого співробітництва з АТ "СКАЙБАНК"; щодо погодження змін до типової форми договору про іпотечний кредит за програмою "єОселя" АТ "ОЩАДБАНК"; щодо збільшення кредитного ліміту банку до 600 000 000 гривень; щодо затвердження примірних форм договорів (протокол від 30.12.2022 року №17-122022);
- Погодження внутрішніх документів товариства : Політики управління кредитним ризиком у ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; Політики управління ризиком ліквідності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; Політики управління процентним ризиком ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; Політики управління ринковими ризиками ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; Політики управління операційним ризиком ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; Положення про Комісію з використання нефінансових активів приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"; внутрішніх нормативних документів з питань фінансового моніторингу;

	<ul style="list-style-type: none"> - Про компенсацію витрат на навчання голови наглядової ради; - Погодження обсягу коштів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», що буде спрямовано на реалізацію Умов у 2022 - 1 кв. 2023 року році в розмірі 1 250 000 000 (один мільярд двісті п'ятдесят мільйонів) гривень; - Попередній розгляд та надання пропозиції щодо аудиторського звіту за 2021 рік та розміру річних дивідендів; - Погодження учинення правочину та умов договору про співробітництво під час дії правового режиму воєнного стану в Україні між військовою частиною та ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»; - Попередній розгляд питання щодо обрання: депозитарної установи для надання Товариству послуг та затвердження умов договору, що буде укладатись з ним, установлення розміру оплати його послуг; оцінювача майна Товариства та затвердження умов договору, що буде укладатись з ним, установлення розміру оплати його послуг; - Прийняття рішення щодо учинення правочинів, ринкова вартість майна яких становить до 10 (десяти) відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства та погодження умов договорів; - Узгодження плану закупівель на 2023 рік; - Щодо вибору бізнес-моделі обліку облігацій внутрішньої державної позики.
--	--

Оцінка роботи виконавчого органу	інформація відсутня (оскільки емітент не є публічним акціонерним товариством або банком)
---	---

Примітки
відсутні

5) опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента

Згідно статуту органом контролю Товариства є служба внутрішнього аудиту товариства. Внутрішній аудит представлений відділом внутрішнього аудиту, штатний розклад якого включає 2 працівники. Для забезпечення організації діяльності процесів внутрішнього аудиту було розроблено та затверджено відповідні внутрішні нормативні документи, які передбачають статус та незалежність відділу внутрішнього аудиту, порядок його взаємодії з іншими підрозділами, доступ до інформації.

Впроваджена в Товаристві система управління ризиками має на меті захист інтересів акціонера, забезпечення ліквідності та платоспроможності Товариства, а також створення умов для забезпечення його стабільної діяльності та розвитку.

Процес управління ризиками в Товаристві базується на таких основних принципах та завданнях:

- ефективність - забезпечення об'єктивної оцінки розміру ризиків Товариства та повноти заходів щодо управління ризиками з оптимальним використанням фінансових ресурсів, персоналу та інформаційних систем щодо управління ризиками;
- своєчасність - забезпечення своєчасного (на ранній стадії) виявлення, вимірювання, моніторингу, контролю, звітування та пом'якшення всіх видів ризиків на всіх організаційних рівнях;
- структурованість - чіткий розподіл функцій, обов'язків і повноважень з управління ризиками між усіма структурними підрозділами та працівниками Товариства, та їх відповідальності згідно з таким розподілом;
- розмежування обов'язків (відокремлення функції контролю від здійснення операцій) - уникнення ситуації, за якої одна й та сама особа здійснює операції та виконує функції контролю;
- усебічність та комплексність - охоплення всіх видів діяльності Товариства на всіх організаційних рівнях та в усіх його структурних підрозділах, оцінка взаємного впливу ризиків;
- пропорційність - відповідність системи управління ризиками Стратегії розвитку, системній важливості діяльності Товариства, а також рівню складності операцій, що здійснюються Товариством;
- незалежність - свобода від обставин, що становлять загрозу для неупередженого виконання підрозділом з управління ризиками та підрозділом контролю за дотриманням норм (комплаєнс) своїх функцій;
- конфіденційність - обмеження доступу до інформації, яка має бути захищеною від несанкціонованого ознайомлення;
- прозорість - оприлюднення Товариством інформації щодо системи управління ризиками та профілю ризику.

Структурні підрозділи Товариства здійснюють оперативне управління ризиками, які пов'язані з їх діяльністю, у відповідності до встановлених рівнів лімітів, та несуть відповідальність за результати від прийняття цих ризиків. Інші органи та підрозділи залучаються до процесу управління ризиками в межах їх функціональних обов'язків та

повноважень, у відповідності до принципів корпоративного управління.

Процес управління ризиками включає наступні етапи:

- виявлення (ідентифікація) ризику;
- вимірювання, аналіз та оцінка рівня ризику;
- мінімізація ризику;
- контроль та моніторинг ризику.

З метою здійснення управління ризиками Товариство визначає наступні основні види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний (інформаційний) ризик, комплаєнс-ризик.

Чи створено у вашому акціонерному товаристві ревізійну комісію або введено посаду ревізора? (так, створено ревізійну комісію / так, введено посаду ревізора / ні) ні

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

Кількість членів ревізійної комісії 0 осіб.

Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 0

Відповідно до статуту вашого акціонерного товариства, до компетенції якого з органів (загальних зборів акціонерів, наглядової ради чи виконавчого органу) належить вирішення кожного з цих питань?

	Загальні збори акціонерів	Наглядова рада	Виконавчий орган	Не належить до компетенції жодного органу
Визначення основних напрямів діяльності (стратегії)	так	ні	ні	ні
Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)	так	ні	ні	ні
Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету	так	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради	так	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії	ні	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради	так	ні	ні	ні
Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Прийняття рішення про додаткову емісію акцій	так	ні	ні	ні
Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій	так	ні	ні	ні
Затвердження зовнішнього аудитора	так	ні	ні	ні
Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів	так	так	ні	ні

Чи містить статут акціонерного товариства положення, яке обмежує повноваження виконавчого органу приймати рішення про укладення договорів, враховуючи їх суму, від імені акціонерного товариства? (так/ні) так

Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про конфлікт інтересів, тобто суперечність між особистими інтересами посадової особи або пов'язаних з нею осіб та обов'язком діяти в інтересах акціонерного товариства?(так/ні) так

Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?

	Так	Ні
Положення про загальні збори акціонерів		X

Положення про наглядову раду	X	
Положення про виконавчий орган	X	
Положення про посадових осіб акціонерного товариства		X
Положення про ревізійну комісію (або ревізора)		X
Положення про порядок розподілу прибутку		X
Інше (запишіть)	Політика власності, Принципи (кодекс) корпоративного управління, Правила корпоративної етики, положення про корпоративного секретаря	

Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?

Інформація про діяльність акціонерного товариства	Інформація розповсюджується на загальних зборах	Інформація оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власному веб-сайті акціонерного товариства
Фінансова звітність, результати діяльності	так	ні	ні	ні	так
Інформація про акціонерів, які володіють 5 та більше відсотками голосуючих акцій	ні	ні	ні	ні	ні
Інформація про склад органів управління товариства	так	ні	ні	ні	так
Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення	так	ні	ні	ні	ні
Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства	так	ні	ні	ні	так

Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні) так

Скільки разів проводилися аудиторські перевірки акціонерного товариства незалежним аудитором (аудиторською фірмою) протягом звітного періоду?

	Так	Ні
Не проводились взагалі		X
Раз на рік		X
Частіше ніж раз на рік	X	

Який орган приймав рішення про затвердження незалежного аудитора (аудиторської фірми)?

	Так	Ні
Загальні збори акціонерів	X	
Наглядова рада		X
Інше (вказати)		

З ініціативи якого органу ревізійна комісія (ревізор) проводила (проводив) перевірку востаннє?

	Так	Ні
З власної ініціативи		X
За дорученням загальних зборів		X
За дорученням наглядової ради		X
За зверненням виконавчого органу		X
На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад та більше 10 відсотками голосуючих акцій		X
Інше (вказати)	створення ревізійної комісії не передбачено статутом	

б) перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - власника (власників) або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи - власника (власників) значного пакета акцій	Ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для юридичної особи - резидента), код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру, реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи (для юридичної особи - нерезидента)	Розмір частки акціонера (власника) (у відсотках до статутного капіталу)
1	Держава Україна в особі Міністерства економіки України	37508596	100

7) інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента

Загальна кількість акцій	Кількість акцій з обмеженнями	Підстава виникнення обмеження	Дата виникнення обмеження
20 010 000 000	0	в/д	
Опис	Обмеження відсутні.		

8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента

Персональний склад наглядової ради затверджується Загальними зборами товариства в результаті ухвалення рішення про призначення представників держави в наглядовій раді та на підставі конкурсного відбору незалежних членів наглядової ради відповідно до законодавства. Члени наглядової ради обираються на посаду на строк три роки. Особи, обрані членами наглядової ради, можуть переобираються необмежену кількість разів.

Повноваження члена наглядової ради припиняються з моменту:

-прийняття Загальними зборами товариства з підстав та в порядку, передбаченому законодавством, рішення про припинення повноважень члена (членів) наглядової ради,

-без рішення загальних зборів: за бажанням члена наглядової ради; у разі неможливості виконання обов'язків за станом здоров'я; у разі набрання законної сили вирок чи рішенням суду, яким його засуджено до покарання, що виключає можливість виконання обов'язків; у разі смерті, визнання його недієздатним, обмежено дієздатним, безвісті відсутнім, померлим; у разі отримання товариством письмового повідомлення про заміну члена наглядової ради, який є представником акціонера. Член наглядової ради, який є представником акціонера, може бути замінений таким акціонером в будь-який час.

У разі якщо незалежний член наглядової ради протягом строку своїх повноважень перестає відповідати вимогам, що визначені статтею 113 Закону України "Про управління об'єктами державної власності" і частиною першою статті 531 Закону України "Про акціонерні товариства", він повинен скласти свої повноваження достроково шляхом подання відповідного письмового повідомлення Товариству. У разі дострокового припинення повноважень члена наглядової ради загальні збори Товариства в установленому законодавством порядку обирають нового члена наглядової ради на період закінчення повноважень наглядової ради.

Персональний склад правління призначається наглядовою радою товариства (або загальними зборами, якщо на дату такого обрання/або припинення повноважень наглядову раду не сформовано). Порядок призначення голови, його заступників та членів правління, в тому числі в разі дострокового припинення повноважень голови, його заступників та членів правління, встановлюється законодавством, статутом та положенням про правління. Строк повноважень голови, його заступників та членів правління складає п'ять років. Повноваження голови, його заступників та членів правління припиняються достроково :

- разі складення повноважень за особистою заявою
- у разі виникнення обставин, які відповідно до законодавства перешкоджають виконанню обов'язків голови, його заступників та членів правління
- у разі прийняття наглядовою радою рішення про дострокове припинення повноважень (звільнення) голови, його заступників та членів правління
- з підстав, передбачених контрактом
- в інших випадках, передбачених законодавством

Головний бухгалтер призначається та звільняється наказом голови правління без погодження з наглядовою радою товариства.

9) повноваження посадових осіб емітента

До виключної компетенції наглядової ради належить:

1. Затвердження внутрішніх положень, якими регулюється діяльність товариства
2. Затвердження звіту про винагороду членів правління
3. Підготовка порядку денного загальних зборів акціонерів, прийняття рішення про дату їх проведення
4. Прийняття рішення про емісію товариством інших цінних паперів, крім акцій
5. Прийняття рішення про викуп розміщених Товариством інших, крім акцій, цінних паперів
6. Затвердження ринкової вартості майна
7. Прийняття рішення про надання згоди на вчинення значного правочину, або про попереднє надання згоди на вчинення такого правочину, та про надання згоди на вчинення правочинів із заінтересованістю у випадках, передбачених законом
8. Забезпечення функціонування системи внутрішнього контролю Товариства та контролю за її ефективністю.
9. Визначення джерел капіталізації та іншого фінансування Товариства
10. утворення системи управління ризиками, забезпечення її функціонування
11. вирішення питань про участь товариства в будь-яких юридичних особах, об'єднаннях.
12. Обрання, призначення, припинення повноважень, відсторонення голови правління, його заступників та членів Правління, затвердження умов контрактів з ними, встановлення розміру їх винагороди, ухвалення рішення про розірвання контрактів з ними.
13. Затвердження Положення про правління, про винагороду голови та членів правління
14. Приймає рішення про залучення суб'єкта оціночної діяльності
15. інші повноваження згідно статуту товариства та Положення про наглядову раду.

Правління вирішує всі питання, пов'язані з керівництвом поточною діяльністю Товариства, крім тих, що належать до виключної компетенції Загальних зборів та наглядової ради.

До компетенції правління, зокрема, належить:

1. Організація виконання рішень Загальних зборів та наглядової ради, забезпечення відповідності діяльності Товариства вимогам законодавства.
2. Вирішення питань організації господарської діяльності, фінансування, ведення обліку та звітності, здійснення операцій з цінними паперами.
3. Розроблення фінансового інвестиційного та стратегічного планів, здійснення контролю за їх виконанням.
4. вирішення всіх питань управління юридичними особами, акціонером (учасником) яких є товариство
5. визначення організаційної структури Товариства.
6. Розпорядження майном і грошовими коштами Товариства в межах компетенції правління у порядку, встановленому законодавством, статутом та відповідними положеннями Товариства.
7. Прийняття рішення про вчинення правочину, якщо ринкова вартість майна, робіт або послуг, що є його предметом, становить до 10 відсотків вартості активів, за даними останньої річної фінансової звітності Товариства. та інші права та обов'язки передбачені Статутом Товариства.

Головний бухгалтер має наступні повноваження:

- забезпечення ведення бухгалтерського обліку та подання звітності;
- підписання (затвердження) фінансової звітності
- здійснення керівництва бухгалтерською службою (відповідним структурним підрозділом).

10) Висловлення думки аудитора (аудиторської фірми) щодо інформації, зазначеної у підпунктах 5-9 цього пункту, а також перевірки інформації, зазначеної в підпунктах 1-4 цього пункту

Згідно статті 127 ЗУ "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" на ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» не розповсюджується.

11) Інформація, передбачена Законом України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг" (для фінансових установ)

Інформація, передбачена Законом України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг" (для фінансових установ)

Мета впровадження діяльності : забезпечення житлом окремих категорій громадян, створення системи соціальних переваг та стимулів для підвищення рівня соціального захисту українських громадян.

Дотримання/недотримання принципів чи кодексу корпоративного управління, відхилення та причини такого відхилення протягом року: Наказом Міністерства фінансів України № 588 від 08.11.2021р. затверджено Принципи (кодекс) корпоративного управління приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Товариство неухильно дотримується принципів (кодексу) корпоративного управління. Зі змістом Принципів (кодексу) корпоративного управління Товариства можна ознайомитись за посиланням:

https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2022/12/Prynts_korp_upravl_UFZHK.pdf

Власники істотної участі (в тому числі осіб, що здійснюють контроль за фінансовою установою), їх відповідність встановленим законодавством вимогам та зміна їх складу за рік: Єдиним засновником та власником істотної участі Емітента станом на 31.12.2021 року є держава Україна в особі Міністерства економіки України, яке безпосередньо здійснює контроль за Товариством. Розмір частки у статутному капіталі - 100%.

Склад наглядової ради фінансової установи та його зміна за рік, у тому числі утворені нею комітети: 09.09.2022 року наказом Міністерства економіки України № 3044 обрано та затверджено склад наглядової ради Товариства:

Незалежні члени наглядової ради:

- Ходакевич Сергій Іванович;
- Биков Денис Олександрович;
- Шедько Дмитро Вікторович;

Члени наглядової ради - представники держави:

- Артазей Олена Володимирівна;
- Кропивницький Роман Віталійович

На першому засіданні наглядової ради головою наглядової ради обрано Ходакевича С.І., його заступником - Бикова Д.О.

Наглядовою радою сформовані наступні комітети :

- комітет з питань аудиту , у складі: Ходакевич С.І., Биков Д.О., Шедько Д.В., Артазей О.В., Кропивницький Р.В.

- комітет з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам: у складі Ходакевич С.І., Биков Д.О., Шедько Д.В., Артазей О.В., Кропивницький Р.В.

Склад виконавчого органу фінансової установи та його зміна за рік: Виконавчим органом Товариства, що здійснює управління його поточною діяльністю, є правління. Протягом 2022 року керівними посадовими особами Товариства були призначені:

- Боброва І.М. виконувала тимчасово обов'язки голови правління Товариства з 28.12.2021 року, відповідно до наказу МФУ від 07.12.2021 року № 646 та наказу в.о. Голови правління від 28.12.2021 року № 43-од.

- Вербицький Д.В. виконував обов'язки голови правління Товариства з 17.01.2022 року наказу Міністерства економіки України від 14.01.2022 року № 111 та наказу ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" від 14 січня 2022 року № 04-од

- Киреев О.П. призначений виконувачем обов'язків першого заступника голови правління з 18 лютого 2022 року відповідно до наказу Міністерства економіки України від 18.02.2022 року № 23-п та наказу ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" від 18 лютого 2022 року № 22-к/тр . Звільнений від виконання обов'язків згідно наказу Міністерства економіки України від 24.06.2022 року № 61-п з 24.06.2022.

- покладено виконання обов'язків заступника голови правління на Лагоцьку О. П. з 18 лютого 2022 року відповідно до наказу Міністерства економіки України від 18.02.2022 року № 23-п та наказу ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" від 18 лютого 2022 року № 22-к/тр. Припинено повноваження в.о. заступника голови правління згідно рішення наглядової ради товариства (протокол №10 від 08.11.2022) з 08.11.2022.

- Бершадського Р.М. обрано заступником голови правління з 21.09.2022 згідно рішення наглядової ради товариства (протокол №2 від 21.09.2022)

- припинено повноваження в.о. голови правління Вербицького Д.В. згідно рішення наглядової ради товариства (протокол №11 від 11.11.2022)

- Мецгера Є.В. обрано головою правління з 14.11.2022 згідно рішення наглядової ради товариства (протокол №11 від 11.11.2022)
- Вербицького Д.В. обрано першим заступником голови правління з 14.11.2022 згідно рішення наглядової ради товариства (протокол №11 від 11.11.2022)
- Гладишенка М.І. обрано заступником голови правління з 18.11.2022 згідно рішення наглядової ради товариства (протокол №14 від 18.11.2022).

Станом на 31.12.2022 року склад правління:

Голова правління Мецгер Є.В.

Перший заступник голови правління Вербицький Д.В.

Заступник голови правління Бершадський Р.М.

Заступник голови правління Гладишенко М.І.

Факти порушення членами наглядової ради та виконавчого органу фінансової установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди фінансовій установі або клієнтам цієї установи: Протягом 2022 року відсутні факти порушення правлінням Емітента внутрішніх правил або інших вимог чинного законодавства України, які б призвели до заподіяння шкоди Товариству або його клієнтам

Заходи впливу, застосовані протягом року органами державної влади до фінансової установи, в тому числі до членів її наглядової ради та виконавчого органу: ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" діє виключно в правовому полі України із суворим дотриманням вимог законодавства України та статутних завдань. Стягнень з боку контролюючих органів (НБУ, ДПС, Пенсійного фонду України, ДСНС, АМКУ, НКЦПФР, Держспоживінспекції України, та іншими регуляторами та службами), які було накладено у зв'язку із недотриманням вимог чинного законодавства по вині Товариства протягом 2022 року не відбувалось.

Розмір винагороди за рік членів наглядової ради та виконавчого органу фінансової установи: Сума винагороди, що є виключно заробітною платою та іншими компенсаційними виплатами, що була виплачена у 2022 році становить 4 448, 5 тис. грн.

Значні фактори ризику, що впливали на діяльність фінансової установи протягом року : Повномасштабний напад росії на Україну, введення воєнного стану.

Наявність у фінансової установи системи управління ризиками та її ключові характеристики: Впроваджена в Товаристві система управління ризиками має на меті захист інтересів акціонера, забезпечення ліквідності та платоспроможності Товариства, а також створення умов для забезпечення його стабільної діяльності та розвитку.

Процес управління ризиками в Товариства базується на таких основних принципах та завданнях:

ефективність - забезпечення об'єктивної оцінки розміру ризиків Товариства та повноти заходів щодо управління ризиками з оптимальним використанням фінансових ресурсів, персоналу та інформаційних систем щодо управління ризиками;

своєчасність - забезпечення своєчасного (на ранній стадії) виявлення, вимірювання, моніторингу, контролю, звітування та пом'якшення всіх видів ризиків на всіх організаційних рівнях;

структурованість - чіткий розподіл функцій, обов'язків і повноважень з управління ризиками між усіма структурними підрозділами та працівниками Товариства, та їх відповідальності згідно з таким розподілом;

розмежування обов'язків (відокремлення функції контролю від здійснення операцій) - уникнення ситуації, за якої одна й та сама особа здійснює операції та виконує функції контролю;

усебічність та комплексність - охоплення всіх видів діяльності Товариства на всіх організаційних рівнях та в усіх його структурних підрозділах, оцінка взаємного впливу ризиків;

пропорційність - відповідність системи управління ризиками Стратегії розвитку, системній важливості діяльності Товариства, а також рівню складності операцій, що здійснюються Товариством;

незалежність - свобода від обставин, що становлять загрозу для неупередженого виконання підрозділом з управління ризиками та підрозділом контролю за дотриманням норм (комплаєнс) своїх функцій;

конфіденційність - обмеження доступу до інформації, яка має бути захищеною від несанкціонованого ознайомлення;

прозорість - оприлюднення Товариством інформації щодо системи управління ризиками та профілю ризику.

Структурні підрозділи Товариства здійснюють оперативне управління ризиками, які пов'язані з їх діяльністю, у відповідності до встановлених рівнів лімітів, та несуть відповідальність за результати від прийняття цих ризиків.

Інші органи та підрозділи залучаються до процесу управління ризиками в межах їх функціональних обов'язків та повноважень, у відповідності до принципів корпоративного управління.

Процес управління ризиками включає наступні етапи:

- виявлення (ідентифікація) ризику;
- вимірювання, аналіз та оцінка рівня ризику;
- мінімізація ризику;
- контроль та моніторинг ризику.

З метою здійснення управління ризиками Товариство визначає наступні основні види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний (інформаційний) ризик, комплаєнс-ризик.

Ринковий ризик

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

Ринкові ризики включають такі ризики:

- 1) ризик дефолту, який виникає через невиконання емітентом боргового цінного папера або іншого інструменту, своїх контрактних зобов'язань;
- 2) процентний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкових процентних ставок, що впливають на вартість боргового цінного паперу або іншого інструменту з фіксованим прибутком, вартість похідного фінансового інструменту (деривативу), базовою змінною для якого є ринкова процентна ставка, що містяться в торговій книзі;
- 3) фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком;

Товариство під час вимірювання ринкових ризиків урахує кореляцію між різними їх видами.

Основними інструментами управління ринковим ризиком є:

- аналіз показників доходності за активами та зобов'язаннями, за якими оцінюється ринковий ризик;
- аналіз курсів іноземних валют, ринкових цін на окремі фінансові інструменти;
- стрес-тестування.

Операційний (інформаційний) ризик

Метою управління операційними ризиками є мінімізація можливих збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників Товариства або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем або внаслідок впливу зовнішніх факторів. Управління операційними ризиками відбувається з урахуванням вартості контролю та економічної, з оцінкою співвідношення витрат на впровадження контрольних процедур і розмірів можливих втрат. Весь процес управління ризиками нерозривно пов'язаний з операціями Товариства і орієнтований на пошук і прийняття конкретних рішень, які дозволять мінімізувати можливі збитки.

Згідно Статуту Товариства до процесу управління ризиками залучені такі колегіальні органи, функціональні та структурні підрозділи Товариства, як наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень, підрозділ з управління ризиками.

Кредитний ризик

Основою процесу прийняття управлінських рішень щодо здійснення кредитних операцій є оцінка кредитоспроможності позичальників, яка спрямована на визначення характеру та специфіки діяльності, поточного фінансового стану та його динаміки, кредитної історії, а також характеристик, які впливають на спроможність забезпечити виконання зобов'язань.

Розрахунок кредитного ризику здійснюється на підставі внутрішніх нормативних документів Товариства.

Основним завданням проведення аналізу кредитного ризику активних операцій Товариства, що передбачений внутрішніми нормативними документами, є визначення класу контрагента на підставі результатів оцінки його фінансового стану відповідно до наведених характеристик, у тому числі з урахуванням фактору своєчасності сплати боргу.

Вхідні дані при оцінці очікуваних кредитних збитків. Основними вхідними даними при оцінці очікуваних кредитних збитків є часові структури наступних змінних:

- імовірність дефолту (PD) - компонент розрахунку розміру очікуваних кредитних збитків, що відображає ймовірність припинення виконання контрагентом своїх зобов'язань;
- втрати в разі дефолту (LGD) - компонент розрахунку розміру очікуваних кредитних збитків, що відображає рівень втрат (збитків) унаслідок дефолту контрагента;
- сума під ризиком (EAD) - компонент розрахунку розміру очікуваних кредитних збитків, що відповідає боргу за активом, який перебуває під ризиком дефолту контрагента.

Дані показники отримані з зовнішніх статистичних моделей та інших історичних даних. Вони будуть скориговані, щоб відображати прогнозну інформацію. PD оцінки розраховуються згідно з статистичними моделями та оцінені з використанням інструментів, адаптованих до різних категорій контрагентів і експозицій, що зазнають кредитного ризику. PD оцінки залежать від типу кредитного продукту (контрагента) та періодами прострочення платежів. LGD являє собою величину ймовірного непокритого збитку у випадку дефолту. Товариство оцінює показники LGD, через відображення рівня повернення боргу за активом за рахунок реалізації забезпечення та інших надходжень.

Сума під ризиком у випадку дефолту (EAD) являє собою очікувану величину експозиції, що зазнає кредитного ризику, в дату настання дефолту. Даний показник розраховується Товариством виходячи з поточної величини EAD та її можливих змін, припустимих за договором, включаючи амортизацію і дострокове погашення. Для фінансового активу величиною EAD є валова балансова вартість у випадку дефолту. Для фінансових активів у вигляді кредитів, наданих банкам величина EAD враховує отриману суму, а також можливі майбутні суми, що можуть бути отримані або погашені за договором, які будуть оцінюватися на основі історичних спостережень і прогнозів.

Визначення класу та значення коефіцієнта ймовірності дефолту юридичної особи за активом надає Товариству можливість оцінювати вірогідність виконання ним своїх зобов'язань у майбутньому, своєчасно виявляти фактори, що мають (можуть мати) негативний вплив в т.ч. на стан обслуговування боржником боргу (виконання зобов'язань) та приймати відповідні рішення щодо доцільності та можливих умов проведення активних операцій/співпраці з метою реалізації державної програм Товариства.

Весь процес управління ризиками нерозривно пов'язаний з операціями Товариства і орієнтований на пошук і прийняття конкретних рішень, які дозволять мінімізувати можливі збитки.

Результати функціонування протягом року системи внутрішнього аудиту (контролю), а також дані, зазначені в примітках до фінансової звітності відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку: Внутрішній аудит представлений відділом внутрішнього аудиту, штатний розклад якого включає 2 працівники. З 21.11.2022 року на посаду було призначено начальника відділу внутрішнього аудиту. До кінця 2022 року діяльність внутрішнього аудиту знаходилась в стадії становлення, відповідно аудиторських перевірок ще не було передбачено. Для забезпечення організації діяльності процесів внутрішнього аудиту було розроблено та затверджено :

- Положення про відділ внутрішнього аудиту;
- Порядок ризик орієнтованого планування аудиторських перевірок;
- Програму підвищення якості відділу внутрішнього аудиту;
- Посадову інструкцію начальника відділу внутрішнього аудиту.

Внутрішні нормативні документи передбачають статус та незалежність відділу внутрішнього аудиту, порядок його взаємодії з іншими підрозділами, доступ до інформації.

При цьому, протягом 2022 року були забезпечені консультаційні заходи, які включали:

- оцінку статусу та діючого процесу формування внутрішніх нормативних документів Товариства;
- надані рекомендації щодо ініційованих змін до діючих та нових проектів правил діяльності з кредитування;
- приймалась участь в окремих нарадах.

Факти відчуження протягом року активів в обсязі, що перевищує встановлений у статуті фінансової установи розмір : відсутні.

Операції з пов'язаними сторонами:

Операції з пов'язаними сторонами (юридичними особами):

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року зареєстрований статутний капітал Товариства сформовано у повному розмірі грошовими коштами в сумі 10 000 тис. грн. та внесками у формі ОВДП в сумі 20 000 000 тис. грн., що разом становить 20 010 000 тис. грн. Також, станом на кінець дня 31 грудня 2022 року існує сплачений та незареєстрований статутний капітал в сумі 30 000 000 тис. грн.

У Товариства наявні довгострокові фінансові інструменти у вигляді ОВДП, внесені в оплату за акції додаткової емісії Товариства. Детальна інформація щодо фінансових інвестицій наведена в Примітці 7 "Фінансові інструменти".

Також станом на 31.12.2022 року наявна дебіторська заборгованість за кредитами, наданими банкам (в т.ч. нараховані відсотки), в сумі 127 635 тис. грн.

Операції з пов'язаними сторонами - фізичними особами:

До пов'язаних фізичних осіб Товариства відносяться

Члени правління, а також члени їх сімей;

Члени наглядової ради, а також члени їх сімей;

Начальник відділу внутрішнього аудиту та члени його сім'ї.

До провідного управлінського персоналу належать: члени наглядової ради, члени правління та внутрішній аудитор Товариства.

За своїм змістом операції, які здійснювались між провідним управлінським персоналом та Товариством складають виключно виплату винагороди у вигляді заробітної плати та інших компенсаційних виплат, які були виплачені у зв'язку із припиненням їх повноважень. Такі виплати у 2022 році становили 4448,5 тис. грн.

Використані рекомендації органів, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг, щодо аудиторського висновку: Відсутня інформація про наявність рекомендацій органів, що здійснюють державне

регулювання ринків фінансових послуг, щодо аудиторського висновку.

Інформація про зовнішнього аудитора наглядової ради фінансової установи, призначеного протягом року
Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН"

- загальний стаж аудиторської діяльності - 22 років.
- кількість років, протягом яких надає аудиторські послуги аудиту - рік.
- перелік інших аудиторських послуг, що надавалися фінансовій установі протягом року - не надавав інших аудиторських послуг протягом останнього року.
- випадки виникнення конфлікту інтересів та/або суміщення виконання функцій внутрішнього аудитора - відсутні
- випадки виникнення конфлікту інтересів та/або суміщення виконання функцій внутрішнього аудитора.
- ротацию аудиторів у фінансовій установі протягом останніх п'яти років; - за 2020 рік - надання послуг з аудиту річної фінансової звітності, підготовленої відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності, здійснювало ТОВ "БЕЙКЕР ТІЛЛІ УКРАЇНА". - за перше півріччя та 9 місяців 2021 року надання послуг з аудиту (огляду) проміжної фінансової звітності, підготовленої відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності - ТОВ АК "КРОУ УКРАЇНА"
- стягнення, застосовані до аудитора Аудиторською палатою України протягом року, та факти подання недостовірної звітності фінансової установи, що підтверджена аудиторським висновком, виявлені органами, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг Протягом останнього року не застосовувались
- стягнення Аудиторською палатою України, та відсутня інформація щодо фактів подання недостовірної звітності фінансової установи, що підтверджена аудиторським висновком, виявлені органами, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг.

Механізми захисту прав споживачів

Основні нормативно-правові акти, які регулюють захист прав споживачів фінансових послуг:

- Закон України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", Закон України "Про споживче кредитування"; Закон України "Про захист прав споживачів".

Споживач фінансових послуг має право звернутись в усній та/або письмовій формі з вимогою про поновлення прав та захисту своїх законних інтересів. Усне звернення викладається споживачем на особистому прийомі та/або за допомогою засобів телефонного зв'язку (тел. +38 (044) 344-09-30).

Письмове звернення може бути направлено поштою на адресу:

вул. Ольгинська, буд. 3, (літера - А), м. Київ, Україна, 01001,

з використанням мережі Інтернет на електронну адресу:

info@ukrfinzhytlo.in.ua

або

шляхом особистого вручення за місцем знаходження ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО".

Споживач має право звернутись до органу, який здійснює державне регулювання ринків фінансових послуг та має повноваження на захист прав споживачів фінансових послуг - Національний банк України, а також до органу про захист прав споживачів - Державна служба України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів (Держпродспоживслужба).

Корпоративне управління у фінансовій установі, подання якого передбачено законами з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг та/або прийнятими згідно з такими законами нормативно-правовими актами органів, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг: Наказом Мініну № 588 від 08.11.2021р. затверджено Принципи (кодекс) корпоративного управління приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія". Згідно із зазначеним Кодексом корпоративне управління у товаристві базується на таких принципах:

забезпечення акціонеру реальної можливості здійснювати свої права, пов'язані з участю у Товаристві, як єдиного власника Товариства у межах, визначених законодавством України, з метою задоволення державних та суспільних потреб;

здійснення наглядовою радою стратегічного управління діяльністю Товариства, забезпечення ефективності контролю за діяльністю правління, а також підзвітність членів наглядової ради загальним зборам;

здійснення правлінням товариства виваженого, сумлінного та ефективного керівництва поточною діяльністю, підпорядкованість його Наглядовій раді та Загальним зборам;

своєчасне розкриття повної та достовірної інформації про Товариство, в тому числі про його фінансовий стан, економічні показники, значні події, структуру власності та управління з метою забезпечення можливості прийняття зважених рішень акціонером та клієнтами Товариства;

ефективний контроль за фінансово-господарською діяльністю Товариства з метою захисту прав та законних інтересів акціонера та клієнтів Товариства.

VIII. Інформація про осіб, що володіють 5 і більше відсотками акцій емітента

Найменування юридичної особи	Ідентифікаційний код юридичної особи	Місцезнаходження	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за видами акцій	
					Прості іменні	Привілейовані іменні
Держава Україна в особі Міністерства економіки України	37508596	01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2	20 010 000 000	100	20 010 000 000	0
Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи			Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за типами акцій	
					Прості іменні	Привілейовані іменні
Усього			20 010 000 000	100	20 010 000 000	0

IX. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій / Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій / Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, у разі, якщо сумарна кількість прав за такими акціями стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій

1. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій

№ з/п	Дата отримання інформації від Центрального депозитарію цінних паперів або акціонера	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи власника (власників) акцій	Ідентифікаційний код юридичної особи - резидента або код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру, реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи - нерезидента	Розмір частки акціонера до зміни (у відсотках до статутного капіталу)	Розмір частки акціонера після зміни (у відсотках до статутного капіталу)
1	2	3	4	5	6
1	14.01.2022	Держава Україна в особі Міністерства фінансів України	00013480	100	0

Зміст інформації:

Постановою Кабінету Міністрів України від 02 грудня 2021 року № 1265 "Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" встановлено передати цілісний майновий комплекс ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки.

Постановою встановлено:

- передати повноваження з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" (код згідно з ЄДРПОУ 44098710), Міністерству економіки України;
- Міністерству економіки України здійснити заходи, необхідні для оформлення корпоративних прав держави у статутному капіталі приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія".

Корпоративні права держави у статутному капіталі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» переоформлені з Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки та затверджені у Статуті Товариства наказом Міністерства економіки України від 14 січня 2022 року №111.

2	14.01.2022	Держава Україна в особі Міністерства економіки України	37508596	0	100
---	------------	--	----------	---	-----

Зміст інформації:

Постановою Кабінету Міністрів України від 02 грудня 2021 року № 1265 "Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" встановлено передати цілісний майновий комплекс ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки.

компанія" встановлено передати цілісний майновий комплекс ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки.

Постановою встановлено:

- передати повноваження з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" (код згідно з ЄДРПОУ 44098710), Міністерству економіки України;
- Міністерству економіки України здійснити заходи, необхідні для оформлення корпоративних прав держави у статутному капіталі приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія".

Корпоративні права держави у статутному капіталі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» переоформлені з Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки та затверджені у Статуті Товариства наказом Міністерства економіки України від 14 січня 2022 року №111.

Х. Структура капіталу

Тип та/або клас акцій	Кількість акцій (шт.)	Номінальна вартість (грн)	Права та обов'язки	Наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру
акція проста іменна	20 010 000 000	1,00	Акціонер має право на: участь в управлінні Товариством в порядку, передбаченому чинним законодавством України, Статутом; отримання дивідендів, одержання в разі ліквідації Товариства частини майна або вартості частини його майна; отримання інформацію про господарську діяльність Товариства та іншу інформацію у випадках та порядку, визначених законодавством та Статутом; відчуження належних йому акцій у порядку, передбаченому законодавством та Статутом, інші права у випадках та у порядку, встановлених Статутом та законом. Акціонер зобов'язаний: дотримуватись Статуту, інших внутрішніх документів Товариства; виконувати рішення Загальних зборів та інших органів управління Товариства; виконувати свої зобов'язання перед Товариством, в тому числі і пов'язані з майновою участю, оплачувати акції у розмірі, порядку та способами, передбаченими Статутом; не розголошувати комерційну таємницю та конфіденційну інформацію про діяльність Товариства; нести інші обов'язки, встановлені Статутом, законодавством та внутрішніми документами товариства.	відсутня
Примітки:				
Станом на 31.12.2022 року товариство обліковує сплачений, але незареєстрований статутний капітал в сумі 30 000 000 000, 00 грн (30 000 000 000 штук простих іменних акцій додаткової емісії).				

XI. Відомості про цінні папери емітента
1. Інформація про випуски акцій емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номіналь на вартість (грн)	Кількість акцій (шт.)	Загальна номінальна вартість (грн)	Частка у статутному капіталі (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
21.10.2021	64/1/2021	НКЦПФР	UA5000005711	Акція проста бездокументна іменна	Електронні іменні	1	20 010 000 000	20 010 000 000	40,01
Опис	Торгівля акціями емітента на внутрішніх та зовнішніх ринках не здійснюється, Акції були розміщені шляхом приватного розміщення у відповідності до чинного законодавства. Емісія акцій була здійсненна з метою формування та збільшення розміру статутного капіталу за рахунок додаткових внесків, додаткової капіталізації Товариства та забезпечення реалізації програми щодо забезпечення громадян України житлом відповідно до статутної діяльності товариства.								
26.12.2022	18/1/2022-Т	НКЦПФР	UAТ000011325	Акція проста бездокументна іменна	Електронні іменні	1	30 000 000 000	30 000 000 000	59,99
Опис	Торгівля акціями емітента на внутрішніх та зовнішніх ринках не здійснюється, оскільки станом на 31.12.2022 року здійснюється процес реєстрації результатів розміщення акцій та вони не знаходяться в обігу. Акції були розміщені шляхом приватного розміщення акцій у відповідності до чинного законодавства. Емісія акцій була здійсненна з метою збільшення розміру статутного капіталу за рахунок додаткових внесків, додаткової капіталізації Товариства та забезпечення реалізації програми щодо забезпечення громадян України житлом відповідно до статутної діяльності товариства.								

10. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Кількість акцій у випуску (шт.)	Загальна номінальна вартість (грн)	Загальна кількість голосуючих акцій (шт.)	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено (шт.)	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі (шт.)
1	2	3	4	5	6	7	8
21.10.2021	64/1/2021	UA5000005711	20 010 000 000	20 010 000 000	20 010 000 000	0	0
Опис:							
відсутній							

XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	0	2 580	0	7 170	0	9 750
будівлі та споруди	0	0	0	7 170	0	7 170
машини та обладнання	0	2 478	0	0	0	2 478
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	102	0	0	0	102
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	0	2 580	0	7 170	0	9 750

Опис	<p>Основним засобом визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) складає більше року (більше одного операційного циклу).</p> <p>Зміна вартісної межі малоцінних необоротних активів для складання фінансової звітності інтерпретується як така, що не має істотного впливу на поточний і майбутні періоди, вартісний поріг суттєвості та визнання таких активів становить до 20 000,00 грн. включно.</p> <p>Амортизація основних засобів розраховується із використанням прямолінійного методу.</p> <p>Строк корисного використання основних засобів за групами:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Група</th> <th style="text-align: left;">Строк корисного використання</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Комп'ютерне обладнання</td> <td>5 роки</td> </tr> <tr> <td>Інструменти, прилади та інвентар (меблі)</td> <td>4 роки</td> </tr> <tr> <td>Інші основні засоби</td> <td>12 років</td> </tr> </tbody> </table> <p>Витрати, що здійснюються для підтримання основних засобів у робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від їх використання, визнаються витратами періоду. Заміни та удосконалення, які можуть продовжити строк корисної експлуатації чи значно покращити стан активу, капіталізуються.</p> <p>Нематеріальні активи включають придбане Товариством програмне забезпечення, що використовується у процесі надання послуг та управління Товариством. Витрати на придбання нематеріальних активів амортизуються на прямолінійній основі протягом очікуваного строку їх корисного використання, який складає не менше двох років, або відповідно до правоустановлюючих документів.</p> <p>Якщо відповідно до правостановлюючого документа строк дії права</p>	Група	Строк корисного використання	Комп'ютерне обладнання	5 роки	Інструменти, прилади та інвентар (меблі)	4 роки	Інші основні засоби	12 років
Група	Строк корисного використання								
Комп'ютерне обладнання	5 роки								
Інструменти, прилади та інвентар (меблі)	4 роки								
Інші основні засоби	12 років								

	<p>користування нематеріальним активом не встановлено, такий строк корисного використання визначається самостійно, але не може становити менше двох та більше 10 років безперервної експлуатації.</p> <p>Ліцензії на використання програмного забезпечення строком менше одного року відносяться на інші операційні витрати прямолінійним методом протягом всього строку користування.</p> <p>Подальший облік основних засобів та нематеріальних активів. Основні засоби та нематеріальні активи обліковуються за первісною вартістю (собівартістю) з врахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.</p> <p>Подальші адміністративні та інші витрати, які не належать безпосередньо до витрат на придбання або доведення об'єкта до робочого стану (ремонт та технічне обслуговування об'єкта), не включаються до його первісної вартості, а визнаються витратами того періоду, коли вони були понесені.</p> <p>Основні засоби, які підлягають амортизації і нематеріальні активи, за винятком гудвілу, тестуються на предмет зменшення корисності за наявності ознак потенційного зменшення корисності на звітну дату.</p> <p>Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів та нематеріальних активів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.</p> <p>Витрати від зменшення корисності об'єктів основних засобів і нематеріальних активів включаються до складу витрат звітного періоду.</p> <p>Об'єкти основних засобів і нематеріальних активів припиняють визнаватися в балансі Товариства в разі їх вибуття внаслідок продажу, безоплатного передавання, ліквідації, втрати або невідповідності критеріям їх визнання як активів.</p>
--	--

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника		За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)		51 613 765	20 164 860
Статутний капітал (тис.грн)		50 010 000	20 010 000
Скоригований статутний капітал (тис.грн)		50 010 000	20 010 000
Опис	Вартість чистих активів розраховано згідно пункту 2 статті 14 Закону України "Про акціонерні товариства" № 514-VI від 17.09.2008 р Розрахункові дані відповідають даним балансу. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить 1 603 765 тис.грн.		
Висновок	Вартість чистих активів акціонерного товариства за звітний період більша за статутний капітал. Вимоги п.3 ст.155 Цивільного кодексу України дотримуються.		

3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	0	X	X

у тому числі:				
за облигаціями (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	28 257	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	1 946	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	30 203	X	X
Опис	відсутній			

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство акціонерний банк "Укргазбанк"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
Місцезнаходження	03087, Україна, м. Київ, Єрванська, буд.1
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №263236
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	28.08.2013
Міжміський код та телефон	(044) 594-11-62
Факс	(044) 594-11-62
Вид діяльності	Депозитарна діяльність депозитарної установи
Опис	Емітентом укладений Договір про обслуговування рахунку у цінних паперах з АБ "Укргазбанк"

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, м. Київ, Тропініна, 7Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 363-04-00
Факс	(044) 363-04-00
Вид діяльності	Депозитарна діяльність депозитарію цінних паперів.
Опис	Емітентом укладений Договір про обслуговування випусків цінних паперів з

	ПАТ "Національний депозитарій України".
Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Державна установа "Агенство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
Організаційно-правова форма	Державна організація (установа, заклад)
Ідентифікаційний код юридичної особи	21676262
Місцезнаходження	03150, Україна, м. Київ, вул. Антоновича, буд. 51, оф. 1206
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	83
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.09.2019
Міжміський код та телефон	(044) 498-38-15/16
Факс	(044) 287-56-73
Вид діяльності	Діяльність з надання інформаційних послуг на ринках капіталу
Опис	Емітентом укладений договір з ДУ "АРІФРУ" щодо інформаційних послуг з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника ринків капіталу та/або професійних організованих товарних ринків та подання звітних даних до НКЦПФР

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська компанія "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23731031
Місцезнаходження	01011, Україна, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11 оф.3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0283
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.02.2011
Міжміський код та телефон	(044) 291-30-10
Факс	
Вид діяльності	Діяльність з надання аудиторських послуг
Опис	огляд проміжної фінансової звітності емітента за 2021 рік, 9 місяців 2022 року та 2022 рік

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Європейський центр консалтингу та оцінки"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	34530299
Місцезнаходження	01054, Україна, м. Київ, вул. Олеса Гончара ,б.41 літ А поверх 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	471/21
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Фонд державного майна України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.06.2021
Міжміський код та телефон	(044) 425- 86-99
Факс	
Вид діяльності	Оціночна діяльність
Опис	надання емітенту послуг з оцінки цінних

	паперів в процесі емісії акцій
Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Приватне акціонерне товариство "Страхова компанія "Арсенал страхування"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	33908322
Місцезнаходження	03056, Україна, м. Київ, вул. Борщагівська, 154
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №198596
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з регулювання фінансових ринків
Дата видачі ліцензії або іншого документа	21.02.2013
Міжміський код та телефон	(044) 502-67-37
Факс	
Вид діяльності	Страхування
Опис	надання емітенту послуг із добровільного страхування майна

		Дата	КОДИ
Підприємство	Приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія"	за ЄДРПОУ	01.01.2023 44098710
Територія	м.Київ	за КАТОТТГ	UA8000000000 024772
Організаційно- правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОПФГ	230
Вид економічної діяльності	Інші види кредитування	за КВЕД	64.92

Середня кількість працівників: 25

Адреса, телефон: 01001 м. Київ, вул. Ольгинська, буд.3 (літ. А), (044) 3440930

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2022 р.
Форма №1

		Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	0	477
первісна вартість	1001	0	477
накопичена амортизація	1002	(0)	(0)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	0	2 580
первісна вартість	1011	0	2 580
знос	1012	(0)	(0)
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
первісна вартість	1016	0	0
знос	1017	(0)	(0)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	19 985 029	49 593 400
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	719 920
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	19 985 029	50 316 377
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	0	167

Виробничі запаси	1101	0	167
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	24	85
з бюджетом	1135	0	2
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
з нарахованих доходів	1140	168 984	250 377
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	0	158
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	45 376	1 076 782
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	45 376	1 076 782
Витрати майбутніх періодів	1170	0	20
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом II	1195	214 384	1 327 591
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	20 199 413	51 643 968

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	20 010 000	50 010 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	30 000 000
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	7 745	7 745
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	147 115	1 596 020
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	20 164 860	51 613 765
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	0	0

Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	0	0
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	271	616
розрахунками з бюджетом	1620	34 004	28 257
у тому числі з податку на прибуток	1621	34 004	28 257
розрахунками зі страхування	1625	0	37
розрахунками з оплати праці	1630	46	155
одержаними авансами	1635	0	0
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	232	1 138
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	0	0
Усього за розділом III	1695	34 553	30 203
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	20 199 413	51 643 968

Керівник

Є.В. Мецгер

Головний бухгалтер

К.О. Пилипенко

Підприємство

Приватне акціонерне товариство
"Українська фінансова житлова компанія"Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2023
44098710

Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)за 2022 рік
Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 426	0
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	1 426	0
збиток	2095	(0)	(0)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	2 590	0
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	(19 750)	(12 519)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(475 364)	(1 262)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	0	0
збиток	2195	(491 098)	(13 781)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	2 258 055	202 689
Інші доходи	2240	0	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(0)	(0)

Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(0)	(0)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	1 766 957	188 908
збиток	2295	(0)	(0)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-318 052	-34 004
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	1 448 905	154 904
збиток	2355	(0)	(0)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	1 448 905	154 904

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	164	8
Витрати на оплату праці	2505	15 579	11 234
Відрахування на соціальні заходи	2510	3 063	1 255
Амортизація	2515	197	37
Інші операційні витрати	2520	476 111	1 247
Разом	2550	495 114	13 781

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник

Є.В. Мецгер

Головний бухгалтер

К.О. Пилипенко

Підприємство

Приватне акціонерне товариство
"Українська фінансова житлова компанія"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

44098710

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2022 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	318	0
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	21	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	11	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	68 316	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	120	0
Інші надходження	3095	2	104
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(6 756)	(985)
Праці	3105	(11 833)	(8 917)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(2 882)	(1 222)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(326 864)	(2 274)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(323 831)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(3 033)	(0)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(719 844)	(0)
Інші витрачання	3190	(68 739)	(5)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-1 068 130	-13 299
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			

відсотків	3215	2 102 790	48 675
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(0)	(0)
необоротних активів	3260	(3 254)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	2 099 536	48 675
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(0)	(0)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(0)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	0
Чистий рух коштів за звітний період	3400	1 031 406	35 376
Залишок коштів на початок року	3405	45 376	10 000
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	1 076 782	45 376

Керівник

Є.В. Мецгер

Головний бухгалтер

К.О. Пилипенко

капіталу									
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	30 000 00 0	0	0	0	0	0	0	30 000 000
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	30 000 00 0	0	0	0	1 448 905	0	0	31 448 905
Залишок на кінець року	4300	50 010 00 0	0	0	7 745	1 596 020	0	0	51 613 765

Керівник

Є.В. Мещгер

Головний бухгалтер

К.О. Пилипенко

Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності
Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки та схвалення фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

Керівництво несе відповідальність за підготовку річної фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» станом на 31 грудня 2022 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни у власному капіталі за рік, що закінчився цією датою, а також за розкриття принципів облікової політики та іншої пояснювальної інформації відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- забезпечення правильного вибору та застосування принципів облікової політики;
- представлення інформації, у т.ч. даних про облікову політику, у формі, що забезпечує прийнятність, достовірність, співставність та зрозумілість такої інформації;
- розкриття додаткової інформації у випадках, коли виконання вимог МСФЗ є достатнім для розуміння користувачам звітності того впливу, який ті чи інші угоди, а також інші події чи умови, здійснюють на фінансовий стан та фінансові результати діяльності Товариства;
- ствердження про дотримання вимог МСФЗ, за умови, що будь-які суттєві відхилення розкриті та роз'яснені у фінансовій звітності Товариства;
- оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність у майбутньому.

Керівництво також несе відповідальність за:

- створення, впровадження та підтримання у всіх підрозділах Товариства ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
- ведення обліку у формі, яка б дозволяла розкрити та пояснити угоди Товариства, а також надати та будь-яку дату інформацію з достатньою точністю про фінансовий стан Товариства і забезпечити відповідність фінансової звітності Товариства вимогам МСФЗ;
- ведення бухгалтерського обліку у відповідності до законодавства України;
- застосування обґрунтовано доступних заходів щодо збереження активів Товариства;
- запобігання і виявлення випадків шахрайства та інших порушень.

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, була затверджена до випуску 01 лютого 2023 року правлінням Товариства (протокол № 7).

Від імені правління:

Євген МЕЦГЕР
Голова правління

Катерина ПИЛИПЕНКО
Головний бухгалтер

Звіт про фінансовий стан станом на кінець дня 31 грудня 2022 року

у тисячах українських гривень

Стаття	Примітки	31.12.2022	31.12.2021
АКТИВИ			
Необоротні активи		50 316 377	19 985 029
Нематеріальні активи	5	477	-
Основні засоби	6	2 580	-
Фінансові інструменти (ОВДП)	7	49 593 400	19 985 029
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	8	717 681	-
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	9	2 239	-
Оборотні активи		1 327 591	214 384
Грошові кошти та їх еквіваленти	10	1 076 782	45 376
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	11	250 377	168 984
Запаси		167	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги		105	-
Інша поточна дебіторська заборгованість		160	24
ВСЬОГО АКТИВИ		51 643 968	20 199 413
КАПІТАЛ			
Зареєстрований статутний капітал		20 010 000	20 010 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу		30 000 000	-
Резервний капітал		7 745	7 745
Нерозподілений прибуток		1 596 020	147 115
ВСЬОГО КАПІТАЛ	12	51 613 765	20 164 860
Поточні зобов'язання та забезпечення			
Поточні зобов'язання з податку на прибуток	14	28 224	34 004
Інша кредиторська заборгованість та зобов'язання	15	1 979	549
ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ		30 203	34 553
ВСЬОГО КАПІТАЛ, ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ		51 643 968	20 199 413

Від імені правління:

Євген МЕЦГЕР
Голова правління

Катерина ПИЛИПЕНКО
Головний бухгалтер

Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за 2022 рік

у тисячах українських гривень

Стаття	Примітки	2022	2021
Процентні доходи за облігаціями внутрішньої державної позики	16	2 167 911	202 689
Процентні доходи по залишку на поточному рахунку		90 144	-
Процентні доходи від основної діяльності	17	1 425	-
Разом доходи		2 259 480	202 689
Резерв під очікувані кредитні збитки	19	(469 264)	-
Витрати на виплати працівникам		(18 619)	(12 489)
Інші витрати	20	(4 640)	(1 292)
Разом витрати		(492 523)	(13 781)
Прибуток (збиток) до оподаткування від операційної діяльності		1 766 957	188 908
Витрати з податку на прибуток	22	(318 052)	(34 004)
Чистий прибуток/(збиток) за рік		1 448 905	154 904
Інший сукупний дохід		-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування за рік		-	-
Усього сукупного доходу за рік		1 448 905	154 904

Від імені правління:

Євген МЕЦГЕР
Голова правління

Катерина ПИЛИПЕНКО
Головний бухгалтер

Звіт про рух грошових коштів за 2022 рік (за прямим методом)

у тисячах українських гривень

Стаття	Примітка	2022	2021*
Операційна діяльність			
Надходження від:			
сплачених відсотків за облігаціями внутрішньої державної позики	7	2 102 790	48 675
відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		68 316	-
сплачених відсотків за кредитами та фінансовим лізингом		318	-
Інші надходження		154	104
Витрачання на:			
надання позик та кредитів	8	(719 844)	-
сплату податку на прибуток		(323 831)	-
оплату товарів (робіт, послуг)		(6 732)	(985)
оплату праці		(11 833)	(8 917)
соціальні заходи		(2 882)	(1 222)
сплату інших податків і зборів		(3 254)	(2 274)
Інші витрачання		(8)	(5)
Чистий рух коштів від операційної діяльності		1 103 194	35 376
Інвестиційна діяльність			
Витрачання на придбання основних засобів та нематеріальних активів	5, 6	(3 057)	-
Чистий рух грошових від інвестиційної діяльності		(3 057)	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період		1 100 137	35 376
Залишок коштів на початок року		45 376	10 000
Залишок коштів на кінець року		1 145 513	45 376

* процентні доходи, отримані за облігаціями внутрішньої державної позики було перекласифіковано із грошових потоків від інвестиційної діяльності в грошові потоки від операційної діяльності, оскільки зазначені процентні доходи є фінансовими ресурсами, які забезпечують фінансування основного напрямку діяльності Товариства щодо виконання соціальної програми доступного іпотечного кредитування громадян України.

Від імені правління:

Євген МЕЦГЕР
Голова правління

Катерина ПИЛИПЕНКО
Головний бухгалтер

Звіт про зміни у власному капіталі за 2022 рік

у тисячах українських гривень

Стаття	Примітка	Зареєстрований капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Не зареєстрований капітал	Всього
Залишок на кінець станом 31.12.2020		10 000	-	(44)	-	9 956
Внески до капіталу		20 000 000	-	-	-	20 000 000
Відрахування до резервного капіталу		-	7 745	(7 745)	-	-
Чистий прибуток за 2021 рік		-	-	154 904	-	154 904
Залишок на кінець станом на 31.12.2021		20 010 000	7 745	147 115	-	20 164 860
Внески до капіталу		-	-	-	30 000 000	30 000 000
Чистий прибуток за 2022 рік		-	-	1 448 905	-	1 448 905
Залишок на кінець станом на 31.12.2022	12	20 010 000	7 745	1 596 020	30 000 000	51 613 765

Від імені правління:

Євген МЕЦГЕР
Голова правління

Катерина ПИЛИПЕНКО
Головний бухгалтер

1. Інформація про Товариство

Приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» (далі по тексту – Товариство, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО») є фінансовою компанією, суб'єктом господарської діяльності, яке функціонує на принципах повної господарської самостійності та самоокупності, економічної та правової самостійності, прибутковості.

Повна назва Товариства	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»
Скорочена назва Товариства	Скорочена назва: ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
Код за ЄДРПОУ	44098710
Адреса реєстрації	01001, місто Київ, вулиця Ольгинська, будинок 3 (літера А)
Міжміський код та телефон	044 344-09-30
Державна реєстрація: дата проведення та орган реєстрації	24.12.2020 р. Шевченківська районна у м. Києві Державна адміністрація; 1 000 74102 0000 094624
зміна свідоцтва про державну реєстрацію в зв'язку зі зміною найменування (чинне)	Зміни відсутні
Національний банк України, Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг : реєстрація кредитною фінансовою установою дата зміни свідоцтва Наявність ліцензій	№ 28 серія ФК, номер В00000186 від 12 березня 2021 року - Надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту. - Надання послуг з фінансового лізингу. Ліцензія видана згідно з Рішення НБУ №21/570 від 12.03.2021 року, діє з 12.03.2021 року безстроково.
Основний вид діяльності за КВЕД	64.92 Інші види кредитування; 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; 64.91 Фінансовий лізинг.
Наявність відділень	Відсутні
Відповідальні особи: Голова правління Головний бухгалтер	Мецгер Євген Володимирович Пилипенко Катерина Олександрівна
Чисельність працюючих	40
Офіційна сторінка в інтернеті	https://ukrfinzhytlo.in.ua

Ця річна фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності за рік, який закінчився 31 грудня 2022 року, для ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» або Товариство).

Єдиним власником Товариства є держава Україна в особі Міністерства економіки України, місцезнаходження: Україна, 01008, м. Київ, вул. Грушевського, буд 12/2, розмір частки засновника 100% у сумі зареєстрованого статутного капіталу, що становить 20 010 000 000 гривень (до 14 січня 2022 року – єдиним власником було Міністерство фінансів України).

Товариство утворене згідно з наказом Міністерства фінансів України від 29.10.2020 року № 950 «Про створення Приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» засновано наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2020 № 805 «Про заснування акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (в редакції наказу Міністерства фінансів України від 02 серпня 2021 року №438). Даним наказом затверджено Статут Товариства, згідно з яким метою діяльності визначено забезпечення функціонування ринку іпотечного кредитування, сприяння та впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом, а також одержання прибутку від провадження господарської діяльності відповідно до законодавства України.

Починаючи з 14 січня 2022 року Товариство було передано до сфери управління Міністерства економіки України та було затверджено Наказом №111 нову редакцію Статуту.

З 01 жовтня 2022 року Товариство розпочало державну соціальну програму щодо забезпечення певних категорій громадян України доступним житлом на умовах іпотечного кредитування, яка була покладена на Товариство Постановою Кабінету Міністрів України від 02 серпня 2022 року №856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України».

З метою безперервної реалізації даної соціальної програми у грудні 2022 року було здійснено ряд заходів, з метою збільшення статутного капіталу Товариства, а саме:

Відповідно до Статті 32 Закону України «Про державний бюджет на 2022 рік» було надано право Міністерству фінансів України здійснити за рішенням Кабінету Міністрів України випуск облігацій державної позики у сумі не більше 30 000 000 тисяч гривень з подальшим придбанням у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, у державну власність в обмін на такі облігації акції додаткової емісії приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія», зокрема для реалізації житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом, а також термомодернізації будівель на умовах, визначених Кабінетом міністрів України.

21 грудня 2022 року Кабінет Міністрів України постановою №1415 «Деякі питання випуску облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» у 2022 році» постановив:

- Міністерству фінансів України з метою збільшення статутного капіталу приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» здійснити до кінця 2022 року випуск облігацій внутрішньої державної позики в розмірі 30 000 000 000 гривень із строком погашення п'ять років та ставкою доходу на рівні 19,5 відсотка річних і купонним періодом один рік в обмін на акції додаткової емісії Товариства.
- затвердити Порядок придбання акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» в обмін на облігації внутрішньої державної позики у 2022 році.

Міністерству економіки здійснити протягом поточного року придбання у державну власність акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» в сумі 30 000 000 000 гривень в обмін на облігації внутрішньої державної позики.

29 грудня 2022 року між Міністерством фінансів України (Платником), Міністерством економіки України (Акціонером) та приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» (Товариством) було укладено трьохсторонній договір купівлі-продажу акцій №1310-05/192 за умовами якого, Платник зобов'язується оплатити цінні папери Товариства у вигляді акцій додаткової емісії облігаціями внутрішньої державної позики (ОВДП) в сумі 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) гривень 00 копійок, а Товариство зобов'язується передати у власність держави в особі Акціонера, а Акціонер зобов'язується прийняти Акції товариства.

Постановою Кабінету Міністрів України від 08 вересня 2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (код згідно з ЄДРПОУ 44098710) прийняте рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Після закінчення процедури приєднання та закінчення процесів інвентаризації активів та пасивів Державної іпотечної установи, визначиться їх обсяг, після чого можливе здійснення детальних розрахунків змін у фінансово-господарському стані Товариства та прогнози руху коштів.

Товариство у 2021 році помилково віднесло себе до підприємств, які становлять суспільний інтерес, відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо удосконалення деяких положень» від 05.10.2017 р. № 2164.

Мета Товариства

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» утворено з метою провадження господарської діяльності та забезпечення функціонування ринку доступного іпотечного кредитування, а також сприяння та впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом і отримання прибутку шляхом провадження підприємницької діяльності.

Предмет діяльності Товариства

На даний час основними напрямками діяльності Товариства є:

- впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом та їх реалізація;
- надання послуг фінансового лізингу стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства.

Відомості про філії, представництва та інші відокремлені підрозділи. Товариство не має дочірніх та асоційованих підприємств, філій, представництв та інших відокремлених підрозділів.

Середня кількість працівників Товариства станом на 31 грудня 2022 року: 40 (станом на 31 грудня 2022 року - 8).

Інформація про осіб, яких наділено найвищими повноваженнями.

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року виконавчий орган Товариства сформовано у наступному складі:

Голова правління	Євген Мецгер
Перший заступник голови правління	Дмитро Вербицький
Заступник голови правління	Роман Бершадський
Заступник голови правління	Микола Гладишенко

09 вересня 2022 року наказом Міністерства економіки України № 3044 обрано та затверджено наглядову раду Товариства у наступному складі:

Голова наглядової ради - Ходакевич Сергій Іванович;

Незалежні члени наглядової ради:

- Биков Денис Олександрович;
- Шедько Дмитро Вікторович;

Члени наглядової ради – представники держави:

- Артазей Олена Володимирівна;
- Кропивницький Роман Віталійович.

Склад наглядової ради Товариства, станом на кінець дня 31 грудня 2022 року – не змінювався.

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

Умови роботи фінансових установ залишаються складними: війна затягується, а росія надалі застосовує тактику терору. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності. Попри це, фінансовий сектор працює безперебійно: платежі здійснюються своєчасно, а клієнти мають безперешкодний доступ до власних коштів.

Українська економіка поволі відновлювалася після падіння в першому півріччі 2022 року внаслідок широкомасштабної російської агресії. Втрата людського капіталу та руйнування інфраструктури, зокрема енергетичної, унаслідок подальших російських терористичних атак та проведення бойових дій зумовлять глибоке падіння економіки в 2022 році та стримуватимуть її відновлення в наступному. Високий рівень ризиків та невизначеності зберігається, що ускладнює роботу фінансового сектора, проте макрофінансову стабільність підтримує значна міжнародна фінансова допомога.

У другому півріччі економіка України почала поволі відновлюватися після падіння внаслідок повномасштабної війни, проте руйнування енергетичної інфраструктури перервало цю тенденцію. Цьогоріч ВВП скоротилось приблизно на третину, а наступного зростатиме повільніше, ніж прогнозувалося до масованих ракетних обстрілів. Це сповільнить відновлення попиту на фінансові послуги та спричинить додаткові кредитні втрати банків та небанківських фінансових установ.

Міжнародна підтримка України лише зростає, стаючи системнішою та регулярнішою. У 2022 році за допомогою партнерів профінансовано понад половину потреб держбюджету, подібна ситуація збережеться і наступного року. Зовнішні гранти та кредити також підтримали платіжний баланс і міжнародні резерви, завдяки чому Національний банк зберігає свою активну присутність на валютному ринку. У другому півріччі тиск на валютному ринку суттєво послабився завдяки літньому коригуванню обмінного курсу та низки валютних обмежень. Значні державні видатки на виплати військовослужбовцям і постраждалим від війни підтримали доходи населення та компенсували їхнє суттєве скорочення в приватному секторі.

Банки та небанківські фінансові установи вже розробили та почали реалізацію заходів із протидії наслідкам блекаутів.

У другому півріччі чистий гривневий корпоративний кредитний портфель банків почав поволі скорочуватися. Для роздрібного портфеля ця тенденція помітніша і триває з початку повномасштабної війни. Основна причина скорочення – формування резервів за кредитами, а також погашення раніше виданих позик, що не компенсується новими видачами. Сповільнення економічної активності через безпекові ризики та перебої з постачанням електроенергії ще більше знижують попит на кредитування. Під час війни ключову роль у підтриманні кредитування відіграють державні програми, реалізацію, зокрема, яких покладено на ПрАТ «УКРФІНЖИТЛЮ».

Кредитний ризик й надалі залишається найбільшою загрозою для фінсектору. Банки вже визнали значні кредитні втрати – від початку великої війни обсяги відрахування в резерви становлять близько 11% працюючого кредитного

портфеля, що банки мали наприкінці лютого. У зоні найвищого ризику перебувають роздрібні кредити, за якими зафіксовано прострочення, та кредити компаніям, які зазнали значних втрат виробничих активів та ринків збуту. Разом фактичні та потенційні втрати кредитного портфеля наразі зіставні з червневими оцінками НБУ на рівні близько 20%. Водночас проблеми з електропостачанням погіршуватимуть показники діяльності навіть діючого бізнесу, який досі вчасно обслуговував кредити. Доходи працівників та операційні грошові потоки бізнесу в багатьох випадках будуть недостатніми для повноцінного обслуговування кредитів. Тож нині є підстави погіршити оцінку втрат кредитного портфеля – у разі збереження поточного масштабу проблем в енергетиці вони можуть сягнути 30%.

У наступні роки, у міру вирішення поточних проблем, спричинених війною, Національний банк зосередить увагу на довгострокових пріоритетах подальшої гармонізації правил роботи фінансового сектору з європейським законодавством.

Значні розриви платіжного балансу та неритмічне надходження міжнародної допомоги в першій половині року зумовили потребу в коригуванні валютного курсу. Офіційний обмінний курс гривні до долара було знижено на 25% наприкінці липня. Це рішення разом із коригуванням валютних обмежень, поступовим зростанням ринкових ставок у відповідь на червнєве підвищення облікової ставки, запуском "зернового коридору" послабили тиск на валютному ринку. Відтак обсяги інтервенцій НБУ скоротилися. Однак валютний ринок усе ще не здатен самостійно збалансуватися, попит на валюту з боку бізнесу та населення залишається високим. Тож НБУ надалі компенсуватиме дефіцит валюти на ньому та зберігатиме політику фіксованого обмінного курсу. Водночас завдяки безпрецедентній допомозі від партнерів міжнародні резерви станом на кінець листопада вже перевищили довоєнний рівень та досягли 28 млрд. дол. Цей рівень покриває три з половиною місяці майбутнього імпорту. Подальше надходження міжнародної допомоги дасть змогу підтримувати резерви на достатньому рівні.

За підсумками 2022 року, інфляція в Україні не перевищить 30%. Основними рушіями зростання цін залишаються фактори пропозиції: руйнування виробничих потужностей, порушення логістики, зростання виробничих витрат, обмежена пропозиція окремих товарів. Свій внесок в інфляцію мали липнєве коригування курсу гривні до долара США та високі темпи зростання світових цін. Стримували ціновий тиск червнєве підвищення облікової ставки до 25% річних та його поступова трансмісія у ринкові ставки, пригнічений попит, а також фіксація тарифів на житлово-комунальні послуги. Більшість цих факторів сповільнюватимуть інфляцію у 2023 році. Однак руйнування енергетичної інфраструктури посилюватиме тиск на ціни. Жовтневий прогноз НБУ передбачає утримання високої облікової ставки тривалий час, спонукаючи банки надалі підвищувати та утримувати на вищому рівні ставки за депозитами. Це послабить тиск на валютний ринок та поліпшить структуру фондування банків.

В ухваленому державному бюджеті на наступний рік доходи передбачаються вдвічі нижчими за витрати, дефіцит – близько 21% ВВП (35.5 млрд. дол. в еквіваленті за поточним курсом). Основні видатки незмінно спричинені потребами безпеки й оборони та соціального захисту населення. Профінансувати значний дефіцит покликані схвалені Європейським Союзом обсяги підтримки на 2023 рік у розмірі 18 млрд. євро та очікувані значні обсяги допомоги від США. Кошти від США вірогідно надійдуть у формі грантів, а від ЄС передбачені як пільгові безпроцентні кредити на термін до 35 років з десятирічною відстрочкою до першого погашення, що зекономить видатки бюджету на сплату відсотків.

Попит на житло залишається слабким та нестійким: інтерес нечисленних покупців залежить від інтенсивності обстрілів населених пунктів. Створення нової пропозиції житла сповільнилось. Разом із руйнуванням житлового фонду через обстріли це призведе до скорочення пропозиції житла найближчим часом, а в перспективі – до його можливого дефіциту. Заявлені ціни купівлі переважно зростають, тоді як орендні ціни залишаються майже вдвічі нижчими за довоєнний рівень. Різноспрямовані рухи цін відображають дисбаланс на ринку нерухомості, відносно дешевша оренда стримуватиме попит на купівлю житла. Зростання товарообороту дало поштовх ринку торговельної нерухомості, насамперед поліпшуються показники невеликих ТЦ. Для орендодавців офісних площ ситуація залишається складною.

Попит на житло залишається дуже кволим та нестійким. Згідно зі звітами нотаріусів, за перші три квартали було укладено трохи більше чверті від кількості угод за аналогічний період торік. Інтерес нечисленних покупців суттєво

залежить від безпекової ситуації в конкретних населених пунктах, зокрема від інтенсивності ракетних обстрілів. Тож активізація обстрілів України в IV кварталі його в чергове послабила. Наявний попит орієнтований передусім на готове житло для проживання, а от спекулятивного, з метою подальшого перепродажу, – майже немає. Крім того, війна трансформує вподобання потенційних покупців, які тепер надають перевагу безпечнішому та автономному житлу. З огляду на тривалий характер війни, високі ризики для безпеки населення та повільне відновлення доходів попит тривалий час буде низьким, а ринок у середньостроковій перспективі стагнуватиме. Потенційний попит надалі сформують ті, хто втратив житло через війну, але лише за наявності ресурсів, в тому числі від компенсації за втрачене майно.

Кількість новобудов, на яких ведуться роботи, поволі зростає після майже повної зупинки в перші місяці війни. Загалом в Україні роботи відновилися на понад двох третинах об'єктів. Переважно в тих житлових комплексах, продати які є вищі шанси: передусім у західних областях України та на фінальній стадії будівництва. На інших об'єктах відновлення діяльності відбулося переважно лише на папері. За даними ДССУ, за три квартали цього року було завершено будівництво 2.8 млн. кв. м багатоквартирного житла. Це вдвічі менше від рекордного показника минулого року за такий самий період, але лише на чверть менше, ніж у середньому за попередні п'ять років. Ситуація з початком нового будівництва – гірша. За перші дев'ять місяців забудовники отримали дозволи на будівництво вдвічі меншого обсягу багатоквартирного житла, ніж у середньому за аналогічний період попередніх чотирьох років. Разом з тим отримання дозволу не свідчить про початок будівництва – фактичний старт будівельних робіт може відкладатися на тривалий період.

Зміна обсягів житлового фонду відбувається через створення нової пропозиції та значно більшою мірою через руйнування наявної.

У майбутньому ринок новобудов упорядкуватиме новий закон про захист прав інвесторів у будівництво. Ці нові правила гри, за умови їх належного врегулювання на підзаконному рівні, можуть посприяти розвитку ринку та кредитування. А втім, для пристосування до нових умов знадобиться час. Крім того, впровадження закону, зокрема в частині механізму гарантійної частки для нового будівництва, потребуватиме принципових рішень уряду.

З березня до вересня нове іпотечне кредитування майже не здійснювалося, позики були поодинокими. У вересні – жовтні було видано трохи більше ста іпотечних кредитів із середнім обсягом близько мільйона гривень, майже всі – на вторинному ринку. Іпотечний ринок до завершення війни залишатиметься малоактивним через високі ризики. Дещо підвищити попит на іпотеку можуть державні програми підтримки кредитування «Доступна іпотека» та «Оселя», які пропонують знижені відсоткові ставки: 7% та 3% річних відповідно.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Заява про відповідність

Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі – МСФЗ) в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з інтерпретацій МСФЗ, та вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16 липня 1999 року (зі змінами на доповненнями).

3.2. Подання фінансової звітності

Керівництво Товариства підготувало цю річну фінансову звітність на основі припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому.

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості за виключенням фінансових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю, відповідно, на кінець кожного звітного періоду, як викладено у положеннях облікової політики нижче. Історична собівартість звичайно визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

3.3. Припущення про безперервність діяльності Товариства

Річну фінансову звітність було підготовлено на основі припущення про безперервність функціонування, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності Товариства. Річна фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Товариство функціонує в умовах повномасштабної війни та терору зі сторони росії. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності Товариства в цілому. З 24 лютого 2022 року наказом Президента України № 64/2022 введено на всій території України воєнний стан. На дату складання річної фінансової звітності воєнний стан та загальна мобілізація в Україні продовжені строком на 90 діб – до 19 лютого 2023 року. Відповідний Закон від 16.11.2022 № 2738-IX набрав чинності 18 листопада 2022 року. З великою вірогідністю військовий стан в Україні буде продовжений ще на 90 діб. Обмеження, що введені даним наказом передбачають ряд заходів в правовому режимі, трудових відносинах та інших обмежувальних заходах, які можуть спричинити негативний фінансовий вплив на діяльність Товариства.

На даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Товариства.

Керівництво вважає, що Товариство, здатне продовжувати діяльність на безперервній основі, протягом найближчих 12 місяців, та більш тривалий час. Керівництво має припущення, що оскільки основним видом діяльності є іпотечне кредитування та фінансовий лізинг, а Товариство вжило ряд заходів щодо забезпечення стабільної роботи Товариства на умовах, коли частина персоналу працює дистанційно, а орендоване офісне приміщення обладнане дизельним генератором, то Керівництво має надію, що обмеження, які діють на період воєнного стану та ракетні обстріли критичної інфраструктури, суттєво не вплинуть на діяльність Товариства.

Товариство 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, особливо після ракетних ударів по цивільній та критичній інфраструктурі. Вплив ризиків на майбутню діяльність Товариства не може бути визначений на даний момент через наявну невизначеність. Керівництво вважає, що вживає всі необхідні заходи для стабільної діяльності Товариства та виконання покладених функцій.

Річна фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва.

3.4. Функціональна валюта та валюта представлення

Річна фінансова звітність Товариства представлена в національній валюті України (в тисячах українських гривень), що є функціональною валютою Товариства.

3.5. Інформація щодо застосування нових МСФЗ, а також змін до існуючих МСФЗ

При підготовці річної фінансової звітності за звітний період застосовувалися всі МСФЗ, чинні станом на початок звітного періоду, а також розглядалися зміни до МСФЗ, які офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку внесені правки до шести чинних МСФЗ, які набрали чинності з 01 січня 2022 року.

1. МСБО 16 [«Основні засоби»](#) (МСБО 16);
2. МСБО 37 [«Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»](#) (МСБО 37);
3. МСФЗ 3 [«Об'єднання бізнесу»](#) (МСФЗ 3);
4. МСФЗ 9 [«Фінансові інструменти»](#) (МСФЗ 9);
5. МСБО 41 [«Сільське господарство»](#) (МСБО 41);
6. МСФЗ 1 [«Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності»](#) (МСФЗ 1).

МСБО 16 [«Основні засоби»](#)

Суть змін. У травні 2020-го Рада з МСБО внесла зміни до Параграфу 17 [МСБО 16](#), які забороняють вираховувати із вартості основного засобу надходження від продажу товарів, що їх виробили **до того, як актив став доступним для використання**. Йдеться про надходження від продажу об'єктів, що з'явилися в період тестування та запуску ОЗ.

Один з елементів собівартості об'єкта ОЗ - будь-які витрати, що безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його до стану, необхідного для експлуатації у спосіб, що визначив управлінський персонал ([§ 16 МСБО 16](#)).

Визнавати ці доходи та пов'язані з ними витрати необхідно у складі прибутку чи збитків. Величину цих доходів і витрат тепер доведеться розкривати:

- або у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід,
- або в примітках до фінансової звітності.

Якщо суми доходів та витрат розкриваються у примітках, необхідно зазначити, де саме вони відображаються — в якій статті/статтях звіту про сукупний дохід. Вартість товарів, що їх виробили за допомогою ОЗ в процесі підготовки до використання, необхідно визначати за правилами МСБО 2 «Запаси».

Крім того, Рада з МСБО уточнила визначення терміна *«перевірка належного функціонування активу»*. Під ним розуміють оцінку технічного та фізичного стану активу, чи придатний він:

- до використання у виробництві;
- постачання/передання в оренду іншим особам;
- для адміністративних потреб.

Зміни до МСБО 16 «Основні засоби» не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

МСБО 37 [«Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»](#)

Суть змін. У травні 2020-го Рада з МСБО внесла зміни до [МСБО 37](#), що стосуються визнання обтяжливих контрактів/договорів.

Обтяжливим є договір, в якому неминучі витрати на виконання зобов'язань за ним перевищують економічні вигоди, які компанія очікує отримати за цим договором (п. 68 МСБО 37). Неминучі витрати за договором відображають чисті витрати на припинення договору, які є найменшою з двох величин:

- витрати на виконання договору; *або*
- сума будь-якої компенсації чи штрафів через те, що не виконали договір.

Рада з МСБО уточнила, що витрати на виконання договору включають витрати, що безпосередньо пов'язані з цим договором, а саме:

- додаткові витрати на виконання договору (наприклад, прямі витрати на матеріали й оплату праці);
- розподілені інші витрати, що безпосередньо пов'язані з виконанням договорів (наприклад, розподілена частина витрат на амортизацію ОЗ, що використовують для виконання цього договору та інших договорів).

Крім того, Рада з МСБО уточнила порядок, за яким визнають забезпечення на обтяжливий договір (§ 69 МСБО 37).

Внесені зміни дають однозначну відповідь: збитки від зменшення корисності потрібно визнати за всіма активами, які компанія використовує для виконання конкретного обтяжливого договору та інших договорів — як обтяжливих, так і необтяжливих.

Зміни до МСБО 37 [«Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»](#) не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»

Суть змін. [МСФЗ 9](#) передбачає, що обмін борговими інструментами із суттєво відмінними умовами між позичальником і позикодавцем обліковують як погашення первісного фінансового зобов'язання й визнання нового фінансового зобов'язання. Подібно обліковують і значну модифікацію умов фінансового зобов'язання, що існує, або його частини (незалежно від того, чи пов'язана ця зміна з фінансовими труднощами боржника) ([п. 3.3.2 МСФЗ 9](#)).

Щоб застосовувати цей параграф, слід чітко розуміти, що є суттєво відмінними умовами. Ці відмінні умови розкриваються у [параграфі Б3.3.6 МСФЗ 9](#).

Рада з МСБО весла поправку до цього параграфа, яка пояснює, які саме комісії та платежі враховувати під час проведення 10%-вого тесту на припинення визнання фінансові зобов'язання. Для цього доповнили [підпункт Б3.3.6 МСФЗ 9](#) наступним:

«Під час визначення зазначених сплачених комісій за вирахуванням одержаних комісій позичальник ураховує лише комісії, сплачені чи одержані між позичальником і кредитором, включно з комісіями, сплаченими або одержаними позичальником або кредитором один за одного».

Крім того, Рада з МСБО додала до МСФЗ 9 новий параграф Б3.3.6А, а саме:

«Б3.3.6А Якщо обмін борговими інструментами або зміна умов обліковується як погашення, то будь-які сплачені витрати або комісії визнаються як частина прибутку або збитку від погашення. Якщо обмін або зміна умов не обліковується як погашення, то будь-які сплачені витрати або комісії коригують балансову вартість зобов'язання та амортизуються протягом залишку строку зміненого зобов'язання».

Застосовувати ці зміни необхідно починаючи з 01.01.2022 перспективно. Тобто дані за минулі періоди перераховувати не потрібно.

Зміни до МСФЗ 9 [«Фінансові інструменти»](#) не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

Товариство оцінює вплив таких нових і переглянутих МСФЗ, які були випущені, але іще не набули чинності:

Стандарти/тлумачення	Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після цієї дати
Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – поправки стосовно класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових, поправки стосовно розкриття інформації про облікову політику	1 січня 2023 року
МСФЗ 17 «Договори страхування» - стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття договорів страхування	1 січня 2023 року
МСФЗ 4 «Страхові контракти» - поправки стосовно дати закінчення застосування підходу перенесення на майбутні періоди	1 січня 2023 року
МСБО 37 «Резерви, умовні зобов'язання та умовні активи» - поправки стосовно витрат, які мають враховуватись під час оцінки на предмет того, чи	1 січня 2023 року

є договір обтяжливим	
МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки» - поправки стосовно облікових оцінок	1 січня 2023 року
Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» - Продаж або розподіл активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством Товариство при підготовці річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2022 року, не застосовувало достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.	Дата набуття чинності не визначена

Керівництво ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» наразі здійснює оцінку впливу поправок та нових стандартів на річну фінансову звітність Товариства у майбутніх періодах.

4. Суттєва інформація про облікову політику

4.1. Суттєві оцінки, судження та припущення

Підготовка річної фінансової звітності відповідно до МСФЗ вимагає від керівництва формування певних суджень, оцінок та припущень, які впливають на використання принципів облікової політики, а також суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, які відображені у звітності.

Керівництво використовує ряд оцінок і припущень щодо подання активів і зобов'язань та розкриття умовних активів і зобов'язань при підготовці даної річної фінансової звітності відповідно до вимог МСФЗ.

Оцінки та пов'язані з ними припущення ґрунтуються на історичному досвіді та інших факторах та чинниках, які вважаються обґрунтованими за даних обставин, результати яких формують основу для суджень щодо справедливої вартості активів та зобов'язань, яка не є очевидною з інших джерел. Допущення і зроблені на їх основі попередні оцінки постійно аналізуються на предмет необхідності їх зміни. Зміни в оцінках визнаються в тому звітному періоді, коли ці оцінки були переглянуті, і у всіх наступних періодах, викликаних зазначеними змінами (тобто перспективно).

Товариство здійснює оцінку та відображення активів і зобов'язань таким чином, щоб не переносити наявні фінансові ризики, які потенційно загрожують фінансовому стану, на наступні звітні періоди.

Основні суттєві судження, які покладені в основу річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2022 року були такі, але не виключно:

- припущення про безперервність – річна фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення щодо безперервної діяльності, управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність. Управлінський персонал постійно розробляє та впроваджує стратегічні плани щодо майбутніх дій, які спрямовані на продовження безперервної діяльності Товариства. Активи, які можуть значно зменшити вартість активу балансу не використовуються для генерування грошових потоків. Невизначеність управлінського персоналу щодо питання знецінення активів відсутня;
- класифікація фінансових інструментів (МСФЗ 9) - керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо бізнес-моделі фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці грошових потоків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах;
- визначення відносин і операцій між зв'язаними сторонами, ознаки «принципу витягнутої руки» угод між зв'язаними сторонами (МСБО 24);

Оцінки та припущення

Нижче наведені основні припущення стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок зроблених керівництвом на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик того, що вони стануть причиною суттєвих коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року.

Облік кредитів, виданих банкам відповідно до вимог Постанови № 856

Оцінка справедливої вартості припускає, що актив або зобов'язання обмінюється між учасниками ринку у звичайній операції продажу активу або передачі зобов'язання на дату оцінки за поточних ринкових умов.

З метою розрахунку справедливої вартості Товариство повинно користуватися відкритими даними на ринку надання фінансових послуг з іпотечного кредитування фізичних осіб під заставу нерухомості. ПрАТ «Урфінжитло» виконує важливу соціальну функцію з доступного іпотечного кредитування «Оселя» щодо забезпечення певних категорій населення України житлом, аналоги якої відсутні на ринку іпотечного кредитування, а також відсутній активний ринок іпотечних кредитів у зв'язку із військовими діями в країні. Видача таких іпотечних кредитів не передбачає комерційної (ринкової) вигоди для Товариства. Програма фінансується за рахунок коштів, отриманих від облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП) та не може регулюватися прямими нормами Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Кредити, які надані банкам з метою реалізації даної державної програми «Оселя» забезпечені облігаціями внутрішньої державної позики, справедлива вартість яких у повній мірі покриває балансову вартість наданих кредитів, що значно підвищує їх кредитну якість та має вплив на їх справедливу вартість. Починаючи з жовтня 2022 року ринок іпотечного кредитування в Україні існує виключно завдяки державній підтримці. Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року за програмою «Оселя» видано 471 кредит.

У зв'язку з цим виникає суттєва складність щодо визначення справедливої вартості кредитної заборгованості Товариства. Товариство, у разі відсутності відкритих даних, коли діяльність ринку для активу незначна або взагалі відсутня для розрахунку справедливої вартості використовує дані 3-го рівня справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Для розрахунку теперішньої вартості майбутніх грошових потоків, на якій ґрунтується визначення справедливої вартості за іпотечними кредитами, використовувалась середньозважена ставка відсотка, яка опублікована на офіційному сайті Національного банку України <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> та за 2022 рік становить 13,67%.

Товариство дотрималось вимог параграфу Б5.1.2А МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» щодо обліку дебіторської заборгованості за кредитами наданими банкам та визнало відстрочену різницю між справедливою вартістю при первісному визнанні кредитів та ціною операції. Після первісного визнання Товариство визнає відстрочену різницю як прибуток або збиток лише в тому обсязі, в якому вона обумовлена зміною в певному чиннику (в тому числі, в часі), який учасники ринку брали б до уваги при визначенні ціни такого активу.

Резерв під очікувані кредитні збитки

Товариство визнає резерв за очікуваними кредитними збитками відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», згідно затвердженого керівником «Положення про порядок формування та використання резервів за фінансовими активами приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія». Товариство визнає резерв за очікуваними кредитними збитками за всіма борговими фінансовими активами, які обліковуються за амортизованою вартістю або справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Товариство визначає резерви під очікувані кредитні збитки в сумі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії інструмента, за винятком таких інструментів, за якими сума визнаного резерву буде дорівнювати очікуваним кредитним збиткам за 12 місяців:

- боргові інвестиційні цінні папери, якщо було визначено, що вони мають низький кредитний ризик станом на звітну дату; та
- інші фінансові інструменти (крім чистих сум інвестицій у фінансову оренду), за якими з моменту первісного визнання не відбулося значного збільшення кредитного ризику.

Очікувані кредитні збитки за 12 місяців – це частина очікуваних кредитних збитків внаслідок подій дефолту за фінансовим інструментом, можливих протягом 12 місяців після звітної дати. Очікувані кредитні збитки за весь строк дії інструмента – це очікувані кредитні збитки, що виникають внаслідок усіх можливих випадків дефолту протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструмента.

Розрахунок Кредитного ризику - визнання понесеного кредитного ризику втрат проводиться на постійній основі, самостійно, що є професійним судження управлінського персоналу Товариства, яке враховує реальне: економічне, фінансове, соціальне та політичне положення в Державі (зокрема – військова агресія росії проти України).

Подання резерву під очікувані кредитні збитки в окремому звіті про фінансовий стан

Резерви на покриття очікуваних кредитних збитків подаються у звіті про фінансовий стан Товариства таким чином:

- для фінансових активів, які оцінюються за амортизованою собівартістю: як вирахування з балансової вартості активів, тобто зменшення балансової вартості активу на суму сформованого резерву під очікувані кредитні збитки.
- для боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід резерв під очікувані збитки визнається в іншому сукупному доході й не зменшує балансової вартості фінансового активу, зазначеної у окремому звіті про фінансовий стан.

4.2. Фінансові активи

Первісне визнання: На момент первісного визнання фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю, плюс (у випадку, якщо інвестиції не класифікуються як фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати, безпосередньо пов'язані із здійсненням операції.

Справедлива вартість – це ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за зобов'язанням при звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Найкращим свідченням справедливої вартості є ціна на активному ринку.

Активний ринок – це ринок, на якому операції щодо активів і зобов'язань мають місце із достатньою частотою та в достатніх обсягах для того, щоб забезпечити інформацію щодо ціноутворення на постійній основі. Найкращим свідченням справедливої вартості фінансового інструмента на момент первісного визнання є ціна операції (тобто справедлива вартість компенсації виплаченої або отриманої).

У випадку, якщо справедлива вартість на момент первісного визнання відрізняється від ціни операції, то фінансовий інструмент обліковується на дату первісного визнання таким чином:

- за вартістю оцінки, якщо про справедливу вартість існують свідчення цін котирування на активному ринку для ідентичних активів або зобов'язань (тобто вхідні дані Рівня 1) або коли вона визначається на основі методики оцінки, яка використовує лише дані із ринків, які піддаються спостереженню. Банк має визнавати різницю між справедливою вартістю на момент первісного визнання і ціною операції як прибуток або збиток;
- в усіх інших випадках за вартістю оцінки, з урахуванням коригування щодо перенесення на майбутні періоди різниці між справедливою вартістю на момент первісного визнання і ціною операції. Після первісного визнання Товариство визнає цю перенесену на майбутні періоди різницю як прибуток або збиток у тій мірі, в якій він виникає у результаті зміни фактору (включно із фактором часу), який би учасники ринку враховували під час визначення ціни активу або зобов'язання.

Будь-які прибутки або збитки від первісного визнання фінансових інструментів, отриманих від акціонера, визнаються у складі власного капіталу.

Для цілей фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за категоріями на Рівні 1, 2 або 3 у залежності від того, наскільки вхідні дані, використані для оцінок справедливої вартості, піддаються

спостереженню, і важливості таких вхідних даних для оцінки справедливої вартості у цілому, які можна викласти таким чином:

- вхідні дані Рівня 1 являють собою ціни котирування (без коригування) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких Банк може мати доступ на дату оцінки;
- вхідні дані Рівня 2 являють собою вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано; та
- вхідні дані Рівня 3 являють собою вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі.

Дата визнання: Усі стандартні операції з купівлі-продажу (придбання) фінансових активів визнаються на дату операції, тобто дату, коли Товариство бере на себе зобов'язання з придбання активу.

Фінансові активи – класифікація: Усі фінансові активи в залежності від визначеної управлінським персоналом бізнес-моделі обліку та характеристик грошових потоків за договорами класифікуються за такими категоріями:

- фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю;
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід;
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Товариство оцінює фінансовий актив за амортизованою собівартістю, якщо виконуються обидві такі умови: 1) фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків; 2) договір за фінансовим активом передбачає отримання на визначені дати грошових потоків, які є суто виплатами основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми боргу.

Товариство оцінює фінансовий актив за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо виконуються обидві такі умови: 1) фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як за рахунок отримання передбачених договором грошових потоків в передбачені дати у вигляді основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми боргу; 2) з метою продажу фінансових активів у разі необхідності забезпечити Товариство достатнім рівнем ліквідності.

Товариство оцінює фінансовий актив за справедливою вартістю через прибутки або збитки, якщо він не оцінюється за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (§ 4.1.4 МСФЗ 9). Зміни його справедливої вартості відображають у прибутку або збитку.

Зазвичай активи цієї групи отримуються для перепродажу з метою отримання прибутку від короткострокових коливань їх ринкової вартості.

Товариство визнає свою бізнес-модель не для кожного активу, а на рівні груп фінансових активів, якими у сукупності управляє для досягнення повної бізнес-цілі.

Аналіз характеристик грошових потоків за договорами. Для визначення того, чи можуть фінансові активи бути класифіковані як фінансові активи, які оцінюються за амортизованою вартістю. Або як фінансові активи які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно оцінити їх можливість пройти SPPI (solely payments of principal and interest) – тест. Для проходження SPPI- тесту мають виконуватись такі вимоги: умови договору передбачають отримання передбачених договором грошових потоків, які є суто виплатами основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми боргу. Для цілей проходження SPPI – тесту під основною сумою боргу розуміють справедливу вартість фінансового активу на момент первісного визнання, яка змінюється протягом дії фінансового активу у разі здійснення платежів у рахунок погашення

основної суми боргу, включаючи компенсацію вартості грошей у часі, кредитного ризику, пов'язаного з основною сумою боргу протягом визначеного проміжку часу, компенсація інших базових для кредитування ризиків та втрат, а також частини прибутку. Коли фінансові активи мають залежність від потоків за договором від ризиків або умов, які не пов'язані з базовими умовами кредитування, а наявні в договорі умови, які передбачають дострокову оплату, продовження договору, леверидж – опції або включаючи похідні фінансові інструменти, вони не проходять SPPI-тест та мають оцінюватись за справедливою вартістю через прибуток або збиток. SPPI - тест проводиться на дату первісного визнання фінансового активу.

Зміни класифікації фінансових активів. У випадку зміни бізнес-моделі, за якою Товариство утримує фінансові активи, відбувається зміна рекласифікація фінансових активів, які зазнали впливу. Вимоги до класифікації та оцінки, які стосуються нової категорії, застосовують перспективно.

4.3. Припинення визнання фінансових активів

Товариство припиняє визнання фінансових активів, коли (а) активи погашені або права на грошові потоки від них іншим чином закінчилися або (б) коли Товариство передало права на грошові потоки від фінансових активів або уклало угоду щодо передачі, і при цьому (і) також передало, в основному, всі ризики та вигоди володіння активом або (ii) не передавало і не зберегло, в основному, всі ризики та вигоди володіння, але не зберегло контроль. Контроль зберігається, коли контрагент не має практичної можливості повністю продати актив непов'язаній стороні, не накладаючи при цьому обмежень на продаж.

4.4. Фінансові зобов'язання

Первісне визнання. На момент первісного визнання фінансових зобов'язання оцінюються за справедливою вартістю, мінус (у випадку, якщо зобов'язання не класифікуються для подальшої оцінки за справедливою вартістю через прибутки або збитки) витрати, безпосередньо пов'язані зі здійсненням операції.

Дата визнання: Товариство визнає фінансові зобов'язання у окремому звіті про фінансовий стан лише тоді, коли стає стороною договірних зобов'язань, обумовлених відповідними інструментами.

Фінансові зобов'язання – класифікація.

Товариство класифікує свої фінансові зобов'язання як такі, що оцінюються за амортизованою вартістю.

Поточні зобов'язання та забезпечення Товариства.

До поточних зобов'язань та забезпечень Товариства входять:

– *розрахунки з працівниками.*

У Товариства відбувається нарахування заробітної плати, оплати щорічних та додаткових соціальних відпусток, оплати днів тимчасової непрацездатності та інших компенсаційних виплат, передбачених чинним законодавством України.

З фонду оплати праці утримуються податок на доходи фізичних осіб та військовий збір згідно ставок, визначених чинним податковим законодавством. На фонд оплати праці нараховується єдиний соціальний внесок у розмірі, який передбачений чинним законодавством України.

Заробітна плата працівникам виплачується два рази на місяць (оплата за першу фактично відпрацьовану половину місяця - аванс та оплата за другу фактично відпрацьовану половину місяця - остаточний платіж – заробітна плата),

кожний із платежів сплачується через проміжок часу, який не перевищує 16 (шістнадцять) днів після дати сплати попереднього платежу.

– *розрахунки за податками й платежами.*

Основними податками та обов'язковими платежами Товариства є податок на прибуток підприємств, податок на доходи фізичних осіб, військовий збір, єдиний соціальний внесок.

– *розрахунки з постачальниками.*

У процесі здійснення господарської діяльності Товариство взаємодіє з іншими підприємствами, організаціями, які поставляють матеріальні цінності, включаючи виробничі запаси, обладнання, інші активи, надають послуги, виконують роботи, необхідні для забезпечення звичайної господарської діяльності Товариства. У результаті виникає поточна кредиторська заборгованість перед вітчизняними та іноземними постачальниками та підрядниками, за якою не порушено термін перерахування коштів, відповідно до укладених договорів.

4.5. Процентні доходи та процентні витрати

Ефективна ставка відсотка

Процентні доходи і процентні витрати визнаються у прибутку або збитку з використанням методу ефективного відсотка. Ефективна ставка відсотка – це ставка, за якою розрахункові майбутні грошові виплати або надходження протягом очікуваного терміну дії фінансового інструмента дисконтуються точно до:

- валової балансової вартості фінансового активу; або
- амортизованої вартості фінансового зобов'язання.

При розрахунку ефективної ставки відсотка для придбаних або створених фінансових інструментів, які не є кредитно-знеціненими активами, Товариство оцінює майбутні грошові потоки з урахуванням всіх контрактних умов фінансових інструментів, але не очікувані кредитні збитки. Для придбаних або створених фінансових активів, що є кредитно-знеціненими, розраховується відкоригована на кредитний ризик ефективна ставка відсотка з використанням оцінених майбутніх грошових потоків, включаючи очікувані кредитні збитки. Розрахунок ефективної ставки відсотка включає витрати на операції, а також винагороди і суми, виплачені або отримані, які є невід'ємною частиною ефективної ставки відсотка. Витрати на проведення операції включають додаткові витрати, що безпосередньо відносяться до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

Амортизована вартість і валова балансова вартість

Амортизована вартість фінансового активу або фінансового зобов'язання – це сума, в якій оцінюється фінансовий актив або фінансове зобов'язання при первісному визнанні, мінус платежі в рахунок основної суми боргу, плюс або мінус величина накопиченої амортизації різниці між указаною початковою сумою і сумою до виплати при настанні терміну погашення, розрахованої з використанням методу ефективного відсотка, і стосовно до фінансових активів, скоригована з урахуванням резерву під збитки.

Валова балансова вартість фінансового активу – це амортизована вартість фінансового активу до коригування на величину резерву під очікувані кредитні збитки.

Розрахунок процентних доходів та витрат

Ефективна ставка відсотка за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням розраховується при первісному визнанні фінансового активу або фінансового зобов'язання. При розрахунку процентного доходу і витрат ефективна ставка відсотка застосовується до величини валової балансової вартості активу (коли актив не є кредитно-знеціненим) або амортизованої вартості зобов'язання. Ефективна ставка відсотка переглядається в результаті періодичної переоцінки потоків грошових коштів за інструментами з плаваючою ставкою відсотка з метою відображення зміни ринкових ставок відсотка. Однак за фінансовими активами, які стали кредитно-знеціненими після первісного визнання, процентний дохід розраховується із застосуванням ефективної ставки відсотка до амортизованої вартості фінансового активу. Якщо фінансовий актив більше не є кредитно-знеціненим, то розрахунок процентного доходу знову проводиться на основі валової балансової вартості. За фінансовими активами, які були кредитно-знеціненими при первісному визнанні, процентний дохід розраховується шляхом

застосування ефективної ставки відсотка, скоригованої з урахуванням кредитного ризику, до величини амортизованої вартості фінансового активу. Розрахунок процентного доходу за такими активів не здійснюється на основі валової балансової вартості, навіть якщо кредитний ризик за ними у подальшому зменшиться.

Витрати на виплати працівникам. Витрати на заробітну плату, внески до державного пенсійного фонду України і фондів соціального страхування, оплачувані річні відпустки та лікарняні, премії, а також не грошові винагороди нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Групи. Група не має юридичного чи умовного зобов'язання сплачувати пенсійні чи інші платежі, окрім платежів по державній системі соціального страхування.

4.6. Основні засоби та нематеріальні активи

Основним засобом визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) складає більше року (більше одного операційного циклу).

Зміна вартісної межі малоцінних необоротних активів для складання фінансової звітності інтерпретується як така, що не має істотного впливу на поточний і майбутні періоди, вартісний поріг суттєвості та визнання таких активів становить до 20 000,00 грн. включно.

Амортизація основних засобів розраховується із використанням прямолінійного методу.

Строк корисного використання основних засобів за групами:

Група	Строк корисного використання
Комп'ютерне обладнання	5 роки
Інструменти, прилади та інвентар (меблі)	4 роки
Інші основні засоби	12 років

Витрати, що здійснюються для підтримання основних засобів у робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від їх використання, визнаються витратами періоду. Заміни та удосконалення, які можуть продовжити строк корисної експлуатації чи значно покращити стан активу, капіталізуються.

Нематеріальні активи включають придбане Товариством програмне забезпечення, що використовується у процесі надання послуг та управління Товариством. Витрати на придбання нематеріальних активів амортизуються на прямолінійній основі протягом очікуваного строку їх корисного використання, який складає не менше двох років, або відповідно до правоустановлюючих документів.

Якщо відповідно до правостановлюючого документа строк дії права користування нематеріальним активом не встановлено, такий строк корисного використання визначається самостійно, але не може становити менше двох та більше 10 років безперервної експлуатації.

Ліцензії на використання програмного забезпечення строком менше одного року відносяться на інші операційні витрати прямолінійним методом протягом всього строку користування.

Подальший облік основних засобів та нематеріальних активів. Основні засоби та нематеріальні активи обліковуються за первісною вартістю (собівартістю) з вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Подальші адміністративні та інші витрати, які не належать безпосередньо до витрат на придбання або доведення об'єкта до робочого стану (ремонт та технічне обслуговування об'єкта), не включаються до його первісної вартості, а визнаються витратами того періоду, коли вони були понесені.

Основні засоби, які підлягають амортизації і нематеріальні активи, за винятком гудвілу, тестуються на предмет зменшення корисності за наявності ознак потенційного зменшення корисності на звітну дату.

Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів та нематеріальних активів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

Витрати від зменшення корисності об'єктів основних засобів і нематеріальних активів включаються до складу витрат звітного періоду.

Об'єкти основних засобів і нематеріальних активів припиняють визнаватися в балансі Товариства в разі їх вибуття внаслідок продажу, безоплатного передавання, ліквідації, втрати або невідповідності критеріям їх визнання як активів.

4.7. Запаси

Облік та відображення у фінансовій звітності запасів здійснюється відповідно до МСБО 2 «Запаси».

Облік господарських операцій Товариства охоплює облік запасів матеріальних цінностей, призначених для забезпечення безперервної роботи Товариства, для надання послуг, а також для ремонту інших основних засобів та пов'язаних з ними послуг і робіт. Запаси матеріальних цінностей складаються з господарських матеріалів, що використовуються не більше ніж один рік.

Запаси визнаються активом, оскільки є потенціал отримання у майбутньому економічної вигоди, пов'язаної з їх використанням, а вартість запасів може бути достовірно визначена.

Запаси матеріальних цінностей в обліку мають відображатися за первісною вартістю (собівартістю), уключаючи витрати на доставку, податки, збори та інші обов'язкові платежі (окрім тих, що згодом відшкодовуються Товариству). Використані запаси списуються на витрати Товариства здійснює за вартістю, визначеною за методом вартості перших за часом надходження запасів - "перше надходження - перший видаток" (ФІФО).

4.8. Оренда

Операційна оренда коли Товариство виступає орендарем

Відповідно до положень МСФЗ 16 «Оренда» Товариство, як орендар, на початку оренди оцінює чи є договір орендою або чи містить договір оренду. Товариство визнає договір оренди в цілому або окремі компоненти як договір оренди, якщо одночасно виконуються такі критерії:

- базовий актив є ідентифікованим (явно вказаним в договорі).
- договір передає Товариству право отримувати практично всі економічні вигоди протягом періоду використання активу;
- договір передає Товариству право контролювати використання ідентифікованого активу протягом періоду використання активу (тобто право керувати як і з якою метою використовувати базовий актив) в обмін на компенсацію;
- орендодавець не має суттєвого права замінити актив протягом періоду використання.

Активи із права користування. Активи із права користування є активами, які представляють собою право орендаря використовувати базовий актив.

На дату початку оренди Товариство оцінює актив із права користування за первісною вартістю. Первісна вартість із права використання охоплює: а) суму первісної оцінки орендного зобов'язання; б) будь-які орендні платежі, здійснені на або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих заохочувальних виплат до оренди; в) будь-які первісні прямі витрати, понесені орендодавцем; та г) оцінку витрат, які будуть понесені орендарем у процесі демонтажу та переміщення відповідного базового активу, відновлення приміщення, на якому він розташований, або відновлення орендованого активу до стану, який вимагається умовами оренди, окрім випадків, коли такі

витрати здійснюються для створення запасів. Товариство несе зобов'язання за такими витратами на дату початку оренди або внаслідок використання орендованого активу протягом певного періоду.

Після дати початку оренди Товариство оцінює актив із права користування із застосування моделі витрат, за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендованого зобов'язання. Товариство здійснює нарахування амортизації активу із права користування на основі прямолінійного методу. Період амортизації відповідає строку дії орендного зобов'язання.

Орендні зобов'язання. На дату початку оренди Товариство оцінює орендні зобов'язання за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів. Орендні платежі Товариство дисконтує із застосуванням ефективної процентної ставки, властивої для відповідного договору оренди, якщо таку ставку можливо визначити. Якщо таку ставку визначити неможливо, то Товариство застосовує ставку додаткових запозичень орендаря. Товариство відображає орендні зобов'язання в окремому звіті про фінансовий стан. Проценти за орендними зобов'язаннями визначаються у складі процентних витрат у звіті про прибутки або збитки та іншому сукупному доході.

Строк дії оренди являє собою період, який не можна відмінити, протягом якого Товариство має право використовувати базовий актив, а також обидва такі строки: а) періоди, протягом якого існує можливість продовження дії оренди, якщо орендар обґрунтовано впевнений у тому, що зможе реалізувати такий опціон; та б) періоди, протягом яких існує можливість розірвати договір оренди, якщо орендар обґрунтовано впевнений у тому, що зможе реалізувати такий опціон.

Зміна договору оренди є зміною обсягу оренди або компенсації за оренду, яка не була частиною початкових умов оренди.

Ставка додаткових запозичень орендаря - ставка відсотка, яку орендар сплатив би, щоб позичити на подібний строк та з подібним забезпеченням коштів, які необхідні для того, щоб отримати актив, за вартістю подібний до активу з права користування за подібних економічних умов.

Товариство може не застосовувати зазначені вище вимоги до обліку орендних договорів, у разі, якщо договір оренди підпадає під критерії визначення короткострокової оренди.

Короткострокова оренда - оренда, яка на дату початку оренди має строк оренди 12 місяців або менше. Оренда, яка містить можливість придбання, не є короткостроковою орендою.

Фінансова оренда коли Товариство виступає орендодавцем

Коли Товариство виступає в ролі орендодавця за договором оренди, за яким орендарю передаються всі ризики та вигоди від володіння активом, то такий актив класифікується як фінансова оренда та дебіторська заборгованість, яка дорівнює вартості чистих інвестицій в оренду, та відображається у окремому рядку Звіту про фінансовий стан.

4.9. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають гроші на рахунках в банках, які можуть бути вільно конвертовані у відповідну суму грошових коштів протягом трьох місяців з дати визнання.

Грошові кошти та їх еквіваленти обліковуються за амортизованою вартістю за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки.

4.10. Фінансові інструменти (ОВДП)

Стаття «Фінансові інструменти (ОВДП)» звіту про фінансовий стан включає:

- ОВДП, що оцінюються за амортизованою вартістю;

ОВДП, що оцінюються за амортизованою вартістю.

ОВДП, що оцінюються за амортизованою вартістю, являють собою інвестиції в боргові цінні папери, які утримуються у рамках бізнес-моделі, мета якої досягається шляхом отримання договірних грошових потоків, які є виключно платежами у рахунок основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми. Після первісного визнання ці інвестиції, оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективного відсотка. Інвестиції, що оцінюються за амортизованою вартістю, відображаються за вирахуванням резервів під очікувані кредитні збитки.

4.11. Поточні та відстрочені податки

Поточний податок на прибуток і відстрочений податок на прибуток (відстрочені податкові зобов'язання, відстрочені податкові активи) визнаються витратами або доходом у ~~окремому~~ звіті про прибутки і збитки та іншому сукупному доході за відповідний звітний період.

Товариство нараховує податок на прибуток за ставкою, визначеною відповідно до пункту 136.1 статті 136 Податкового кодексу України, від бази оподаткування, яка визначається шляхом коригування (збільшення або зменшення) фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності Товариства відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності та у відповідності до вимог Податкового кодексу України.

Відстрочені податки визнаються на момент виникнення тимчасових різниць між балансовою вартістю активу або зобов'язання у бухгалтерському обліку в окремому звіті про фінансовий стан та їхньою податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються для всіх тимчасових різниць, які збільшують оподатковувану базу, крім тимчасових різниць на момент первісного визнання гудвілу і подальшому, для гудвілу, який не вираховується для цілей оподаткування.

Відстрочені податкові активи визнаються для всіх тимчасових різниць, які зменшують оподатковувану базу, та невикористаних перенесених на майбутні періоди податкових збитків і відображаються лише тією мірою, в якій існує ймовірність отримання оподаткованого прибутку, за рахунок якого можна буде реалізувати тимчасові різниці або використати перенесені на майбутні періоди податкові збитки.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання не дисконтуються.

4.12. Капітал товариства, прибуток та його розподіл

Розмір статутного капіталу зафіксовано у Статуті Товариства.

Розмір статутного капіталу може бути змінено (збільшено чи зменшено) за рішенням Загальних зборів – єдиного акціонера Товариства у порядку, встановленому чинним законодавством України.

Резервний капітал формується в розмірі зазначеного в п. 9.4. Статуту Товариства.

Відповідно до Статуту Товариства для покриття збитків від провадження господарської діяльності формується резервний капітал у розмірі 15 % статутного капіталу Товариства. До досягнення встановленого розміру резервного капіталу, розмір щорічних відрахувань не може бути меншим ніж 5 % суми чистого прибутку Товариства за звітний рік.

Товариство виплачує дивіденди відповідно до рішення загальних зборів (наказ єдиного акціонера), які приймають рішення про їх розмір з урахуванням встановленого розміру базового нормативу.

Товариство зобов'язано спрямовувати частину чистого прибутку на виплату дивідендів у порядку, встановленому Законом України «Про управління об'єктами державної власності» та Закону України «Про акціонерні товариства».

Примітки до Звіту про фінансовий стан

5. Нематеріальні активи

	Програмне забезпечення	Всього
Балансова вартість на 31.12.2021	-	-
- Первісна вартість на початок звітного періоду	-	-
- Амортизація накопичена початок періоду	-	-
Надходження за звітний 2022 рік	477	477
- Первісна вартість	477	477
- Нарахована амортизація за 2022 рік	-	-
Балансова вартість на 31.12.2022	477	477
- Первісна вартість на кінець звітного періоду	477	477
- Амортизація накопичена на кінець звітного періоду	-	-

6. Основні засоби

	Комп'ютерне обладнання	Інші основні засоби	Всього
Балансова вартість на 31.12.2021	-	-	-
- Первісна вартість на початок звітного періоду	-	-	-
- Амортизація накопичена початок періоду	-	-	-
Надходження за звітний 2022 рік	2 478	102	2 580
- Первісна вартість	2 478	102	2 580
- Нарахована амортизація за 2022 рік	-	-	-
Балансова вартість на 31.12.2022	2 478	102	2 580
- Первісна вартість на кінець звітного періоду	2 478	102	2 580
- Амортизація накопичена на кінець звітного періоду	-	-	-

7. Фінансові інструменти (ОВДП)

Міжнародний код цінного паперу	2022	2021
Фінансові інструменти, що обліковуються за амортизованою собівартістю	49 990 382	19 985 029
За вирахуванням: Резерву під очікувані кредитні збитки	(396 982)	-

Довгострокові фінансові інструменти в річній фінансовій звітності є облігація внутрішньої державної позики (дали – ОВДП), що були внесені в оплату за акції Товариства, а саме:

ISIN UA4000218531 в кількості 5 000 000 (п'ять мільйонів) штук, номінальною вартістю 1 000 грн. за 1 штуку;

ISIN UA4000223044 в кількості 15 023 300 (п'ятнадцять мільйонів двадцять три тисячі триста) штук, номінальною вартістю 1 000 грн. за 1 штуку;

ISIN UA4000227011 в кількості 30 000 000 (тридцять мільйонів) штук, номінальною вартістю 1 000 грн. за 1 штуку.

Загальна балансова вартість облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП), що були внесені в оплату за акції Товариства без зменшення на резерв під очікувані кредитні збитки станом на кінець дня 31 грудня 2022 року становить – 49 990 382 тис. грн.

Суб'єктом оціночної діяльності – ТОВ «Європейський центр консалтингу та оцінки», що діє на підставі Статуту та Сертифікату суб'єкту оціночної діяльності Фонду державного майна України від 15.06.2021 р. № 471/21 згідно з договором від 29.11.2021 р. № 26, виконало роботу по визначенню ринкової вартості ОВДП, що вносяться в оплату за акції Товариства. На базі проведених розрахунків, враховуючи мету оцінки, був сформований висновок про наступне:

- ринкова вартість ОВДП ISIN UA4000218531 в кількості 5 000 000 (п'ять мільйонів) штук станом на 25 листопада 2021 року становить 4 976 700 тис. грн.;

- ринкова вартість ОВДП ISIN UA4000223044 в кількості 15 023 300 (п'ятнадцять мільйонів двадцять три тисячі триста) штук станом на 26 листопада 2021 року становить 15 023 300 тис. грн.

- ринкова вартість ОВДП ISIN UA4000227011 в кількості 30 000 000 (тридцять мільйонів) штук станом на 29 грудня 2022 року становить 30 000 000 тис. грн.

Згідно умов випуску та договору, укладеного між ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та Міністерством фінансів України від 26 листопада 2021 року № 13110-05/539 та проведених розрахунків:

ОВДП ISIN UA4000218531 в кількості 5 000 000 (п'ять мільйонів) – передано з накопленням доходом в сумі 15 478 тис. грн. та дисконтом 38 778 тис. грн.

ОВДП ISIN UA4000223044 в кількості 15 023 300 (п'ятнадцять мільйонів двадцять три тисячі триста) штук передано за номіналом, що становить 15 023 300 тис. грн.

Згідно умов випуску та договору, що укладений між ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Міністерством фінансів України та Міністерством економіки України від 29 грудня 2022 року №№1310-05/192 та проведених розрахунків:

ОВДП ISIN UA4000227011 в кількості 30 000 000 (тридцять мільйонів) штук передано за номіналом, що становить 30 000 000 тис. грн.

Фінансові інструменти у вигляді облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП), під час їх первісного визнання було відображено в обліку за їх справедливою вартістю, що дорівнювала ціні договору. Для подальшого обліку фінансові інструменти після проходження SPPI-тесту на характеристики грошових потоків обліковуються Товариством відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» за бізнес-моделлю «амортизована собівартість». Утримання фінансових інструментів здійснюється виключно з метою отримання грошових потоків у вигляді основної суми боргу та нарахованих відсотків на непогашену суму боргу. Товариство, на кожну звітну дату, розраховує резерв під очікувані кредитні збитки за фінансовими інструментами та у разі їх знецінення, відображає такий резерв у звіті про фінансовий стан з відображенням витрат у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Товариство станом на кінець дня 31 грудня 2022 року сформувало резерв під очікувані кредитні збитки за фінансовими інструментами у вигляді облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП) в сумі 396 982 тис.грн. Резерв під очікувані кредитні збитки сформований, відповідно до затвердженого наглядовою радою Порядку

формування та використання під знецінення (зменшення корисності) активів приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».

Справедлива вартість ОВДП станом на кінець дня 31 грудня 2022 року згідно даних, розміщених на офіційному сайті Національного банку України <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp/fair-value> становить:

Міжнародний код цінного паперу	Кількість	Справедлива вартість 1 (одного) ЦП	Загальна справедлива вартість
Справедлива вартість ISIN UA4000218531	5 000 000	814,99	4 074 950
Справедлива вартість ISIN UA4000223044	15 023 300	856,42	12 866 255
Справедлива вартість ISIN UA4000227011	30 000 000	939,67	28 190 100
			45 131 305

Управлінський персонал Товариства має право прийняти рішення та відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» перекласифікувати фінансовий актив, шляхом зміни моделі обліку, у тому випадку, якщо змінилась бізнес-модель щодо управління борговими фінансовими інструментами за результатами зовнішніх та внутрішніх обставин, які є суттєвими та впливають на подальшу діяльність за забезпечення ліквідністю Товариства.

8. Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам

	2022	2021
Амортизована вартість кредитів, виданих банкам	344 579	-
Відстрочена різниця між справедливою вартістю та ціною операції	375 265	-
За вирахуванням: Резерву під очікувані кредитні збитки	(2 163)	-
	717 681	-

9. Чисті інвестиції в фінансовий лізинг

	2022	2021
Фінансовий лізинг, укладений з фізичними особами	2 310	-
За вирахуванням: Резерву під очікувані кредитні збитки	(71)	-
	2 239	-

На початку 2022 року Товариство розпочало реалізацію програми «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу» (постанова КМУ від 14.11.2018 №1201). 22 та 23 лютого 2022 року було придбано 3 квартири загальною вартістю 2 590 тис. грн. та передано в фінансовий лізинг житло фізичним особам. Після запровадження в Україні воєнного стану нові договори фінансового лізингу не укладались. Погашення заборгованості щодо фінансового лізингу відбувається своєчасно та відповідно до встановленого графіку.

10. Грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року грошові кошти та їх еквіваленти представлені у вигляді залишку коштів на поточному рахунку, відкритому в обслуговуючих банках:

	2022	2021
Кошти на рахунках в банках	1 145 513	45 376
За вирахуванням: Резерву під очікувані кредитні збитки	(68 731)	
	1 076 782	45 376

У звіті про рух грошових коштів залишок коштів на кінець 2022 року зазначено без вирахування резерву під очікувані кредитні збитки.

11. Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів

11.1. Нараховані доходи за фінансовими інструментами (ОВДП)

Міжнародний код цінного паперу	2022	2021
Нараховані доходи за фінансовими інструментами, що обліковуються за амортизованою вартістю	228 752	168 984
	228 752	168 984

Згідно умов випуску та даних сайту Міністерства фінансів України рівень доходності по ОВДП становить:

ISIN UA4000218531 – 12,52 % та дата погашення 13 травня 2026 року (виплата % два рази на рік).

ISIN UA4000223044 – 9,83 % та дата погашення 19 листопада 2036 року (виплата % два рази на рік).

ISIN UA4000227011 – 19,5% та дата погашення 23 грудня 2027 року (виплата % раз на рік).

11.2. Нараховані доходи за кредитними виданими банкам

	2022	2021
Нараховані відсотки за кредитами, що надані банкам	1 098	-
	1 098	-

Відповідно до підпункту 4), пункту 20 Постанови № 856 процентна ставка за кредитом, що надається Товариством Уповноваженому суб'єкту (банку) відповідно до генеральної угоди, фіксується на весь строк дії кредитного договору, її розмір становить 3 відсотки річних.

11.3. Нараховані доходи за фінансовим лізингом

	2022	2021
Нараховані відсотки за фінансовим лізингом	10	-
	10	-

Відшкодування предмету лізингу здійснюється рівними частинами, щомісячно, з 01 по 05 число місяця. Щомісячні лізингові платежі складаються з суми, яка відшкодовує частину вартості предмету лізингу (фіксованого платежу) та винагороди лізингодавця, що становить 5 (п'ять) % річних.

11.4. Нараховані доходи по залишку коштів на поточному рахунку

	2022	2021
Нараховані відсотки на залишок коштів на рахунку в банку	21 827	-
За вирахуванням: Резерву під очікувані кредитні збитки	(1 310)	
	20 517	-

Відповідно до внесених змін до тарифів з обслуговування, починаючи з 02 грудня 2022 року до Договору комплексного банківського обслуговування № 2021/КД/000-0001/VIP від 04 січня 2021 року, який укладено з обслуговуючим банком, ставка відсотка, що нараховується на залишки коштів на поточному рахунку становить 19,8 % річних.

12. Власний капітал

	2022	2021
Зареєстрований статутний капітал	20 010 000	20 010 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	30 000 000	-
Резервний капітал	7 745	7 745
Нерозподілений прибуток (збиток)	1 596 020	147 115
	51 613 765	20 164 860

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року власником та єдиним 100% акціонером Товариства є Держава в особі Міністерства економіки України.

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року розмір зареєстрованого статутного капіталу Товариства зафіксовано в Статуті ПрАТ «УКРФІНЖИТЛЮ» та становить 20 010 000 тис. грн. (на 31 грудня 2021 року – 20 010 000 тис. грн.). Статутний капітал Товариства може збільшуватися або зменшуватися в порядку встановленому чинним законодавством України та Статутом.

Згідно пп.9.4.,9.5. Статуту передбачено створення резервного капіталу для покриття збитків в розмірі не менше ніж 15 (п'ятнадцять) відсотків статутного капіталу Товариства шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку. До досягнення встановленого Статутом розміру резервного капіталу розмір щорічних відрахувань не може бути меншим ніж 5 (п'ять) відсотків суми чистого прибутку Товариства за рік. За рішенням загальних зборів – єдиного акціонера Товариства, за рахунок прибутку Товариства можуть створюватись інші фонди відповідно до законодавства.

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року у Товариства існують внески до незареєстрованого статутного капіталу, які виникли у результаті прийняття рішення єдиним акціонером - Міністерством економіки України про додаткову емісію акцій Товариства у кількості 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) штук, номінальною вартістю 1 (одна) гривня за кожна, на загальну номінальну вартість 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) гривень 00 копійок за рахунок випуску облігацій внутрішньої державної позики ISIN UA4000227011 в сумі 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) гривень 00 копійок без здійснення публічної закупівлі.

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року нерозподілений прибуток становить 1 596 020 тис. грн. (станом на 31 грудня 2021 року – 147 115 тис. грн.).

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року резервний капітал на покриття збитків Товариства становить 7 745 тис. грн. (станом на 31 грудня 2021 року – 7 745 тис. грн.).

Нарахування резервного капіталу за поточний рік буде здійснено за результатами діяльності Товариства у 2022 році після отримання Звіту незалежного аудитора та прийняття рішення єдиним акціонером про розподіл чистого прибутку Товариства.

Станом на 31 грудня 2022 року власний капітал Товариства складає 51 613 765 тис. грн. (станом на 31 грудня 2021 року – 20 164 860 тис. грн.).

13. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою забезпечення продовження діяльності.

Структура капіталу Товариства представлена зареєстрованим статутним капіталом, внесеним та незареєстрованим капіталом, резервним капіталом і нерозподіленим прибутком.

Капітал товариства 100% належить Державі в особі Міністерства економіки України.

Розмір власного капіталу Товариства відповідає вимогам діючого законодавства, Закону України «Про акціонерні товариства» від 27 липня 2022 року № 2465-IX, зі змінами та вимогам Постанови Правління Національного банку України від 24 грудня 2021 року № 153 Про затвердження «Положення про ліцензування та реєстрацію надавачів фінансових послуг та умови провадження ними діяльності з надання фінансових послуг».

Товариство виплачує дивіденди відповідно до рішення загальних зборів (наказ єдиного акціонера), які приймають рішення про розподіл чистого прибутку з урахуванням встановленого розміру базового нормативу.

Товариство зобов'язано спрямовувати частину чистого прибутку на виплату дивідендів у порядку, установленому Законом України «Про управління об'єктами державної власності» та Закону України «Про акціонерні товариства».

14. Поточні зобов'язання з податку на прибуток

	2022	2021
Податок на прибуток	28 224	34 004
	28 224	34 004

Податки та збори перераховуються до бюджету України в терміни та в порядку, які передбачені Податковим кодексом України.

15. Інша кредиторська заборгованість та зобов'язання

	2022	2021
Поточна заборгованість за товари, роботи та послуги	616	271
Винагорода членам наглядової ради Товариства	155	46
Єдиний соціальний внесок 22%	37	-
Податок на доходи фізичних осіб	30	-
Військовий збір	3	-

Резерв на оплату праці (резерв відпусток працівників)	952	190
Резерв на відрахування до фондів соціального страхування (резерв відпусток працівників)	186	42
	1 979	549

У Товариства відсутня поточна кредиторська заборгованість за якою порушено термін розрахунків з постачальниками товарів, робіт та послуг.

Примітки до Звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід

16. Процентні доходи за облігаціями внутрішньої державної позики

	2022	2021
Нараховані відсотки за фінансовими інструментами, що обліковуються за амортизованою вартістю.	2 162 558	202 182
Амортизація дисконту	5 353	507
	2 167 911	202 689

17. Процентні доходи від основної діяльності

	2022	2021
Нараховані відсотки за договорами фінансового лізингу	108	-
Нараховані відсотки за кредитними наданими банкам	1 317	-
	1 425	-

18. Прибутки/(збитки) від інвестицій у фінансовий лізинг

	2022	2021
Дохід, визнаний при передачі квартир у фінансовий лізинг	2 590	-
Собівартість об'єктів фінансового лізингу	(2 590)	-
	-	-

19. Витрати на формування резерву під очікувані кредитні збитки

	2022	2021
Резерв під очікувані кредитні збитки сформований:		
- за ОВДП	396 982	-
- за залишками на поточних рахунках	68 731	-
- за кредитами наданими банкам	2 163	-

- за нарахованими доходами	1 310	-
- за фінансовим лізингом	71	-
- за іншою дебіторською заборгованістю	7	-
	469 264	-

20. Інші витрати

	2022	2021
Витрати на оплату праці	22	-
Послуги депозитарію	42	509
Послуги зберігача цінних паперів	3 246	-
Податки на збори, що відносяться на витрати	32	-
Державне мито	124	114
Нотаріальні послуги	40	-
Витрати на професійні послуги	413	50
Витрати на оренду приміщення та комунальні послуги	296	-
Витрати на господарські товари та послуги	225	8
Амортизація інших необоротних матеріальних активів	197	37
Інші послуги	3	574
	4 640	1 292

21. Операції з пов'язаними сторонами

Відносини контролю

Єдиним засновником та власником Товариства є держава Україна в особі Міністерство економіки України – 100%, яке безпосередньо без скликання загальних зборів Товариства здійснює повноваження з управління корпоративними правами держави щодо Товариства. Діяльність Товариства регламентується Статутом Товариства.

Операції з пов'язаними сторонами (юридичними особами):

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року зареєстрований статутний капітал Товариства сформовано у повному розмірі грошовими коштами в сумі 10 000 тис. грн. та внесками у формі ОВДП в сумі 20 000 000 тис. грн., що разом становить 20 010 000 тис. грн. Також, станом на кінець дня 31 грудня 2022 року існує сплачений та незареєстрований статутний капітал в сумі 30 000 000 тис. грн.

У Товариства наявні довгострокові фінансові інструменти у вигляді ОВДП, внесені в оплату за акції додаткової емісії Товариства. Детальна інформація щодо фінансових інвестицій наведена в Примітці 7 «Фінансові інструменти».

Інші пов'язані сторони представлені членами сімей провідного управлінського персоналу.

Операції з пов'язаними сторонами – фізичними особами:

До пов'язаних фізичних осіб Товариства відносяться

- Члени правління, а також члени їх сімей;
- Члени наглядової ради, а також члени їх сімей;
- Начальник відділу внутрішнього аудиту та члени його сім'ї.

До провідного управлінського персоналу належать: члени наглядової ради, члени правління та внутрішній аудитор Товариства.

За своїм змістом операції, які здійснювались між провідним управлінським персоналом та Товариством складають виключно виплату винагороди у вигляді заробітної плати та інших компенсаційних виплат, які були виплачені у зв'язку із припиненням їх повноважень.

Станом на кінець дня 31 грудня 2022 року залишки за операціями із пов'язаними сторонами, представлені наступним чином:

У Звіті про фінансовий стан

Стаття	Провідний управлінський персонал	Інші пов'язані сторони	Всього за категорією
АКТИВИ			
Необоротні активи			
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	-	127 454	127 454
Резерв під очікувані кредитні збитки		(383)	(383)
Оборотні активи			
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	-	181	181
Поточні зобов'язання та забезпечення			
Інша кредиторська заборгованість та зобов'язання	155	-	155

У Звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід

Стаття	Провідний управлінський персонал	Інші пов'язані сторони	Всього за категорією
Процентні доходи від основної діяльності	-	198	198
Резерв під очікувані кредитні збитки	-	(383)	(383)
Витрати на виплати працівникам	4 731	-	4 731

Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам та процентні доходи виникли в результаті укладання договору невідновлювальної кредитної лінії № 3-НКЛ від 28.10.2022 з метою виконання вимог Постанови №856 від 02.08.2022. Товариство вважає, що умови, за якими здійснюються операції з пов'язаними сторонами, не відрізнялись від аналогічних, що пропонуються для непов'язаних осіб.

22. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня:

	2022	2021
Поточний податок		
Фінансовий результат до оподаткування	1 766 957	188 908
- поточний податок на прибуток (18%)	(318 052)	(34 004)
	(318 052)	(34 004)

У Товариства відсутні податкові різниці, які збільшують або зменшують фінансовий результат до оподаткування.

Відстрочений податок

Станом на 31 грудня 2021 рік відстрочені податки на прибуток відсутні.

23. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

31 грудня 2022 року	Менше 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
Активи			
Нематеріальні активи		477	477
Основні засоби		2 580	2 580
Фінансові інструменти (ОВДП)	-	49 593 400	9 593 400
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	-	717 681	717 681
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	-	2 239	2 239
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 076 782	-	1 076 782
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	250 377	-	250 377
Запаси	167	-	167
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	105	-	105
Інша поточна дебіторська заборгованість	160	-	158
Всього активи	1 327 591	50 316 377	51 643 968

Поточні зобов'язання та забезпечення			
Поточні зобов'язання з податку на прибуток	28 224	-	28 224
Інша кредиторська заборгованість та зобов'язання	1 979		1 979
Всього зобов'язання	30 203	-	30 203

31 грудня 2021 року	Менше 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	45 376	-	45 376
Фінансові інструменти (ОВДП)	-	19 985 029	19 985 029
Інша поточна дебіторська заборгованість	169 008	-	169 008
Всього активи	214 384	19 985 029	20 199 413
Зобов'язання			
Поточні зобов'язання з податку на прибуток	34 004	-	34 004
Інша кредиторська заборгованість та зобов'язання	549	-	549
Всього зобов'язання	34 553	-	34 553

24. Управління ризиками

Впроваджена в Товаристві система управління ризиками має на меті захист інтересів акціонера, забезпечення ліквідності та платоспроможності Товариства, а також створення умов для забезпечення його стабільної діяльності та розвитку.

Процес управління ризиками в Товариства базується на таких основних принципах та завданнях:

ефективність - забезпечення об'єктивної оцінки розміру ризиків Товариства та повноти заходів щодо управління ризиками з оптимальним використанням фінансових ресурсів, персоналу та інформаційних систем щодо управління ризиками;

своєчасність - забезпечення своєчасного (на ранній стадії) виявлення, вимірювання, моніторингу, контролю, звітування та пом'якшення всіх видів ризиків на всіх організаційних рівнях;

структурованість - чіткий розподіл функцій, обов'язків і повноважень з управління ризиками між усіма структурними підрозділами та працівниками Товариства, та їх відповідальності згідно з таким розподілом;

розмежування обов'язків (відокремлення функції контролю від здійснення операцій) - уникнення ситуації, за якої одна й та сама особа здійснює операції та виконує функції контролю;

усебічність та комплексність - охоплення всіх видів діяльності Товариства на всіх організаційних рівнях та в усіх його структурних підрозділах, оцінка взаємного впливу ризиків;

пропорційність - відповідність системи управління ризиками Стратегії розвитку, системній важливості діяльності Товариства, а також рівню складності операцій, що здійснюються Товариством;

незалежність - свобода від обставин, що становлять загрозу для неупередженого виконання підрозділом з управління ризиками та підрозділом контролю за дотриманням норм (комплаєнс) своїх функцій;

конфіденційність - обмеження доступу до інформації, яка має бути захищеною від несанкціонованого ознайомлення;

прозорість - оприлюднення Товариством інформації щодо системи управління ризиками та профілю ризику.

Структурні підрозділи Товариства здійснюють оперативне управління ризиками, які пов'язані з їх діяльністю, у відповідності до встановлених рівнів лімітів, та несуть відповідальність за результати від прийняття цих ризиків. Інші органи та підрозділи залучаються до процесу управління ризиками в межах їх функціональних обов'язків та повноважень, у відповідності до принципів корпоративного управління.

Процес управління ризиками включає наступні етапи:

- виявлення (ідентифікація) ризику;
- вимірювання, аналіз та оцінка рівня ризику;
- мінімізація ризику;
- контроль та моніторинг ризику.

З метою здійснення управління ризиками Товариство визначає наступні основні види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний (інформаційний) ризик, комплаєнс-ризик.

Ринковий ризик

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

Ринкові ризики включають такі ризики:

- 1) ризик дефолту, який виникає через невиконання емітентом боргового цінного папера або іншого інструменту, своїх контрактних зобов'язань;
- 2) процентний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкових процентних ставок, що впливають на вартість боргового цінного паперу або іншого інструменту з фіксованим прибутком, вартість похідного фінансового інструменту (деривативу), базовою змінною для якого є ринкова процентна ставка, що містяться в торговій книзі;
- 3) фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком;

Товариство під час вимірювання ринкових ризиків урахує кореляцію між різними їх видами.

Основними інструментами управління ринковим ризиком є:

- аналіз показників доходності за активами та зобов'язаннями, за якими оцінюється ринковий ризик;
- аналіз курсів іноземних валют, ринкових цін на окремі фінансові інструменти;
- стрес-тестування.

Операційний (інформаційний) ризик

Метою управління операційними ризиками є мінімізація можливих збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників Товариства або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем або

внаслідок впливу зовнішніх факторів. Управління операційними ризиками відбувається з урахуванням вартості контролю та економічної, з оцінкою співвідношення витрат на впровадження контрольних процедур і розмірів можливих втрат. Весь процес управління ризиками нерозривно пов'язаний з операціями Товариства і орієнтований на пошук і прийняття конкретних рішень, які дозволять мінімізувати можливі збитки.

Згідно Статут Товариства до процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи Товариства, як наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень.

Кредитний ризик

Основою процесу прийняття управлінських рішень щодо здійснення кредитних операцій є оцінка кредитоспроможності позичальників, яка спрямована на визначення характеру та специфіки діяльності, поточного фінансового стану та його динаміки, кредитної історії, а також характеристик, які впливають на спроможність забезпечити виконання зобов'язань.

Розрахунок кредитного ризику здійснюється на підставі внутрішніх нормативних документів Товариства.

Основним завданням проведення аналізу кредитного ризику активних операцій Товариства, що передбачений внутрішніми нормативними документами, є визначення класу контрагента на підставі результатів оцінки його фінансового стану відповідно до наведених характеристик, у тому числі з урахуванням фактору своєчасності сплати боргу.

Вхідні дані при оцінці очікуваних кредитних збитків. Основними вхідними даними при оцінці очікуваних кредитних збитків є часові структури наступних змінних:

- імовірність дефолту (PD) - компонент розрахунку розміру очікуваних кредитних збитків, що відображає ймовірність припинення виконання контрагентом своїх зобов'язань;
- втрати в разі дефолту (LGD) - компонент розрахунку розміру очікуваних кредитних збитків, що відображає рівень втрат (збитків) унаслідок дефолту контрагента;
- сума під ризиком (EAD) - компонент розрахунку розміру очікуваних кредитних збитків, що відповідає боргу за активом, який перебуває під ризиком дефолту контрагента.

Дані показники отримані з зовнішніх статистичних моделей та інших історичних даних. Вони будуть скориговані, щоб відображати прогнозну інформацію. PD оцінки розраховуються згідно з статистичними моделями та оцінені з використанням інструментів, адаптованих до різних категорій контрагентів і експозицій, що зазнають кредитного ризику. PD оцінки залежать від типу кредитного продукту (контрагента) та періодами прострочення платежів. LGD являє собою величину ймовірного непокритого збитку у випадку дефолту. Товариство оцінює показники LGD, через відображення рівня повернення боргу за активом за рахунок реалізації забезпечення та інших надходжень. Сума під ризиком у випадку дефолту (EAD) являє собою очікувану величину експозиції, що зазнає кредитного ризику, в дату настання дефолту. Даний показник розраховується Товариством виходячи з поточної величини EAD та її можливих змін, припустимих за договором, включаючи амортизацію і дострокове погашення. Для фінансового активу величиною EAD є валова балансова вартість у випадку дефолту. Для фінансових активів у вигляді кредитів, наданих банкам величина EAD враховує отриману суму, а також можливі майбутні суми, що можуть бути отримані або погашені за договором, які будуть оцінюватися на основі історичних спостережень і прогнозів.

Визначення класу та значення коефіцієнта ймовірності дефолту юридичної особи за активом надає Товариству можливість оцінювати вірогідність виконання ним своїх зобов'язань у майбутньому, своєчасно виявляти фактори, що мають (можуть мати) негативний вплив в т.ч. на стан обслуговування боржником боргу (виконання зобов'язань) та приймати відповідні рішення щодо доцільності та можливих умов проведення активних операцій/співпраці з метою реалізації державної програм Товариства.

Зміна резерву під очікувані кредитні збитки на які поширюються вимоги щодо знецінення.

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю	Залишок станом на 31 грудня 2022	Очікувані кредитні збитки (Етап-1 12-ти	Валова балансова вартість
--	---	--	----------------------------------

	року	місячний ECL)	активу
Фінансові інструменти (ОВДП)	49 990 382	(396 982)	49 593 400
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	719 844	(2 163)	717 681
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	2 310	(71)	2 239
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 145 513	(68 731)	1 076 782
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	251 687	(1 310)	250 377
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	112	(7)	105
Всього активи на Етапі 1	52 109 848	(469 264)	51 640 584

25. Ліквідність та зобов'язання

Розрахунок показників та їх абсолютне та відносне відхилення станом на кінець дня 31 грудня:

<i>Показники, коефіцієнти</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>(+/-)</i>	<i>(+/- %)</i>
Коефіцієнту покриття	43,96	6,20	+37,76	+ 709%
Коефіцієнту абсолютної ліквідності	35,65	1,31	+34,34	+ 2 721%
Коефіцієнт швидкої ліквідності	43,95	6,20	+37,75	+ 709%
Показника чистого оборотного капіталу	1 297 388	179 831	+1 117 557	+ 721%

В аналізованих періодах розраховані коефіцієнти є більші за коефіцієнти, розраховані за даними 2021 року, це свідчить про те, що у Товариства відсутні проблеми з платоспроможністю. Товариство здатне своєчасно та у повному обсязі розраховуватись за своїми поточними зобов'язаннями. Різниця між вартістю оборотних активів Товариства та його поточними зобов'язаннями становить чистий оборотний капітал, який протягом 2022 року значно збільшився, що свідчить про наявність вільних ресурсів для розвитку Товариства та інвестування та виконання соціальної програми щодо доступного іпотечного кредитування.

26. Розкриття інформації про справедливу вартість

Результати оцінки справедливої вартості аналізуються та розподіляються за рівнями ієрархії справедливої вартості наступним чином: (i) до 1 Рівня відносяться оцінки по цінам, що котируються (без коригування) на активних ринках для ідентичних активів та зобов'язань, (ii) до 2 Рівня – отримані в результаті використання методів оцінки, в яких всі суттєві вхідні дані, прямо або опосередковано є спостережуваними для активу чи зобов'язання (наприклад ціни), та (iii) оцінки 3 Рівня, які є оцінками, що не базуються на спостережуваних ринкових даних (тобто, базуються на не спостережуваних вхідних даних).

Станом на кінець дня 31 грудня 2021-2022 років Товариство не має фінансових активів та зобов'язань, відображених за справедливою вартістю.

Фінансові активи, обліковані за амортизованою вартістю

Справедливою вартістю інструментів з плаваючою процентною ставкою зазвичай є їхня балансова вартість. Розрахункова справедлива вартість інструментів з фіксованою процентною ставкою базується на розрахункових майбутніх очікуваних грошових потоках, що мають бути отримані, дисконтованих із застосуванням поточних процентних ставок для нових інструментів, що мають подібний кредитний ризик та строк до погашення, який залишився. Ставки дисконтування, що використовуються, залежать від кредитного ризику контрагента.

Зобов'язання, обліковані за амортизованою вартістю

Справедлива вартість зобов'язань була визначена із застосуванням методик оцінки. Розрахункова справедлива вартість інструментів із фіксованою процентною ставкою та визначеним строком погашення базується на очікуваних грошових потоках, дисконтованих із застосуванням поточних процентних ставок для нових інструментів, що мають подібний кредитний ризик та строк до погашення, який залишився.

Станом на 31 грудня 2020-2021 років всі фінансові активи та зобов'язання Товариства обліковані за амортизованою вартістю. Фінансові інструменти Товариства, справедлива вартість яких розкрита, оцінені на Рівні 2, кредити видані банкам на Рівні 3 в ієрархії справедливої вартості із застосуванням методу обліку за поточною вартістю.

Фінансові активи, які не оцінюються за справедливою вартістю, справедлива вартість яких розкривається

31 грудня 2022 року	1 рівень	2 рівень	3 рівень	Всього
Активи				
Фінансові інструменти (ОВДП)	-	49 593 400	-	49 593 400
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	-	-	717 681	717 681
	-	49 593 400	717 681	50 511 081

27. Події після звітної дати

Відповідно до «Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 28 від 24 січня 2020 року, постанови Кабінету Міністрів України №1397 від 16 грудня 2022 року «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України» та Умов забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України затверджені постановою Кабінету Міністрів України № 856 від 2 серпня 2022 року (зі змінами), з 01 січня 2023 року надання державної підтримки позичальникам, що отримали до 31 грудня 2022 року іпотечні кредити відповідно до програми здешевлення вартості іпотечних кредитів, в межах коштів, передбачених у державному бюджеті, здійснюється приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за рахунок джерел фінансування, визначених Міністерством економіки, в тому числі в рамках коштів спеціального фонду, який створюється за рішенням Міністерства економіки України. Державна підтримка у вигляді часткової компенсації відсотків, нарахованих по таким іпотечним договорам за період до 01 січня 2023 року здійснюється Фондом Розвитку Підприємництва.

13 січня 2023 року відповідно до Наказу Міністерства економіки України № 263 «Деякі питання загальних зборів приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» було затверджено розподіл чистого прибутку Товариства та розмір річних дивідендів за результатами фінансового-господарської діяльності у 2021 року наступним чином:

50 відсотків чистого прибутку в розмірі 77 452 тис.грн. спрямувати на виплату дивідендів;
5 відсотків чистого прибутку в розмірі 7 745,2 тис.грн. спрямувати до резервного капіталу;

45 відсотків чистого прибутку в розмірі 69 706,8 тис.грн. спрямувати до цільового фонду для здійснення компенсації процентної ставки за доступним іпотечним кредитуванням.

Зазначені події, що виникли після звітного періоду не вимагають коригування після звітного періоду.

Розмір власного капіталу Товариства відповідає вимогам діючого законодавства, Закону України «Про акціонерні товариства» від 27 липня 2022 року № 2465-IX, зі змінами та вимогам Постанови Правління Національного банку України від 24 грудня 2021 року № 153 Про затвердження «Положення про ліцензування та реєстрацію надавачів фінансових послуг та умови провадження ними діяльності з надання фінансових послуг».

28. Рішення про затвердження фінансової звітності

Річну фінансову звітність затверджено до випуску 01 лютого 2023 року правлінням Товариства (протокол № 7). Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

XV. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН"
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	3 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	23731031
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	01011 м. Київ вул. Гусовського, 11/11 оф. 3
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0283
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 239/4, дата: 15.02.2011
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2022 по 31.12.2022
8	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	01 - немодифікована
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	відсутній
10	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 1, дата: 04.01.2023
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 04.01.2023, дата закінчення: 01.02.2023
12	Дата аудиторського звіту	03.02.2023
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	80 000,00
14	Текст аудиторського звіту	

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національному банку України
 Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
 Власникам та Керівництву ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО"
 Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" (далі - Товариство), яка складається зі Звіту про фінансовий стан на 31.12.2022 р., Звіту про сукупні прибутки та збитки, Звіту про власний капітал, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31.12.2022 р., його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі - ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з прийнятим Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів ("РМСЕБ") Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (далі - Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітки 2 та 3.3 до фінансової звітності, які описують, що в 2022 році російська федерація здійснила військове вторгнення в Україну. Перебіг війни може суттєво вплинути на операційне

середовище в країні та діяльність Товариства, а остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю. Керівництво проаналізувало здатність Товариства продовжувати подальшу безперервну діяльність станом на дату випуску цієї фінансової звітності та дійшло висновку, що існує лише один суттєвий фактор невизначеності - подальша значна ескалація військових дій, - який може призвести до дестабілізації діяльності Товариства, що, у свою чергу, може викликати значні сумніви у спроможності Товариства продовжувати безперервну діяльність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Додатково до питання, описаного в розділі "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності", ми визначили, що нижче описані питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити у нашому звіті.
Довгострокові фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2022 р. балансова вартість фінансових інвестицій у складі необоротних активів Товариства складала 49 593 400 тис. грн., що становило 96% від загальної вартості активів.

Довгострокові фінансові інвестиції в річній фінансовій звітності є облігаціями внутрішньої державної позики (далі - ОВДП), що були внесені в оплату за акції Товариства Міністерством фінансів України. Оцінка фінансових інвестицій передбачає застосування управлінських суджень. Така оцінка базується на певних припущеннях та аналізі різних факторів, в тому числі щодо очікуваних термінів утримування фінансових активів та бізнес-моделі управління фінансовими активами.

Відповідно, ми визначили облік фінансових інвестицій одним із найбільш значущих питань для аудиту.

Інформація щодо фінансових інвестицій наведена в Примітці 7 до фінансової звітності.

Наші аудиторські процедури включали розгляд методології, використаної Товариством для визначення бізнес-моделі обліку ОВДП та їх оцінки станом на 31.12.2022 р.

Ми підтвердили наявність ОВДП шляхом отримання виписки депозитарію про стан рахунку в цінних паперах.

Ми проаналізували основні аспекти методології та політик Товариства щодо оцінки ОКЗ на предмет відповідності вимогам МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".

Ми порівняли вхідні дані щодо вартості ОВДП згідно з договором їх залучення в обмін за акції Товариства:

- зі звітом суб'єкта оціночної діяльності щодо справедливої вартості ОВДП на дату залучення, та
- з наявною інформацією з відкритих джерел.

Ми оцінили компетентність, уміння та об'єктивність суб'єкта оціночної діяльності, провели оцінку того, чи відповідає застосована методологія та використана модель вимогам міжнародних стандартів оцінки.

Ми оцінили точність вхідних даних, використаних у моделі оцінки, а також здійснили перевірку математичної точності проведеної оцінки.

Ми проаналізували обрану бізнес-модель обліку ОВДП, а саме модель за амортизованою собівартістю.

Ми також оцінили інформацію щодо ОВДП, розкриту у Примітках до фінансової звітності Товариства.

Резерв під очікувані кредитні збитки щодо фінансових активів

Визначення суми резерву під очікувані кредитні збитки щодо фінансових активів було ключовою областю професійних суджень керівництва Товариства. На звітну дату фінансові активи складають 99% від загальної вартості активів Товариства та мають вирішальний вплив на його фінансовий стан та результати діяльності.

При виявленні та оцінці знецінення фінансових активів керівництво Товариства робить значні судження щодо обсягу очікуваних майбутніх грошових потоків за фінансовими активами, вартості забезпечення за кредитними операціями, рівня ймовірності дефолту.

У частині резервів за фінансовими активами ми перевірили об'єктивність ідентифікації Товариством ознак знецінення, проаналізували прогнози майбутніх грошових потоків за фінансовими активами.

Ми оцінили методику визначення резервів, викладену у Порядку формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів Товариства (далі - Порядок), затвердженому Протоколом наглядової ради Товариства від 30.12.2022 р., на відповідність положенням МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".

Крім того, ми оцінили відповідність фактичного підходу до нарахування та відображення резервів у фінансовій звітності положенням Порядку.

Ми також проаналізували, чи є обгрунтованими включені в Порядок методи визначення резерву під очікувані кредитні збитки шляхом анкетування співробітників кредитного відділу Товариства.

Ми оцінили та перевірили ефективність внутрішніх контролів Товариства стосовно оцінки зменшення корисності фінансових активів. Ми перевірили розрахунки сум резерву під очікувані кредитні збитки та за результатами наших процедур не виявили недостатності резервів за фінансовими активами на звітну дату.

Інформація щодо резерву під очікувані кредитні збитки наведена в Примітках 4.1 та 19 до фінансової звітності.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься в наступних звітах:

- Звіт про управління за 2022 рік;
- Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік.

Ці звіти не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Звіт про управління за 2022 рік

Товариство підготувало Звіт про управління за 2022 рік (надалі - Звіт про управління), який ми отримали до дати цього звіту аудитора. У Звіті про управління ми не виявили суттєву невідповідність між іншою інформацією й фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або того, чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення, та ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до нашого звіту незалежного аудитора.

Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік

Товариство планує підготувати й оприлюднити Річну інформацію емітента цінних паперів за 2022 рік після дати оприлюднення цього Звіту незалежного аудитора. Після отримання й ознайомлення з Річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, ми повідомимо про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосується аудиту, для розробки

аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

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

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

Із переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання у своєму звіті аудитора, окрім випадків, коли законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Додатково до вимог Міжнародних стандартів аудиту, у звіті незалежного аудитора ми надаємо також інформацію відповідно до вимог частини 3 статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" від 21.12.2017 р. № 2258-VIII (далі - ЗУ № 2258VIII) та відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринку капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР), затверджених рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 р. № 555 (далі - Вимоги НКЦПФР):

Звітування щодо Вимог НКЦПФР

Повне найменування Товариства: Приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія". Товариством розкрито в повному обсязі та відповідно до чинного законодавства інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту.

Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Товариство не належить за класифікацією до підприємств, що становлять суспільний інтерес. За результатами аудиту за 2021 рік (Звіт незалежного аудитора від 15.12.2022 р.) та за результатами огляду за 9 місяців 2022 року (Звіт щодо огляду проміжної фінансової звітності від 23.12.2022 р.) Товариство було помилково класифіковано як таке, що належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес.

Товариство не має материнських та дочірніх підприємств. Єдиним засновником та власником Товариства є держава Україна в особі Міністерства фінансів України. З 14 січня 2022 року Товариство було передано до сфери управління Міністерства економіки України.

Пруденційні показники, встановлені НКЦПФР для відповідного виду діяльності для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, не поширюються на Товариство.

Ми перевірили інформацію, розкрити у Звіті про корпоративне управління Товариства відповідно до вимог пунктів 1-4 частини третьої статті 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" від 23.02.2006 р. № 3480-IV (далі - ЗУ № 3480-IV), та не встановили фактів, що дана інформація суперечить інформації, наведеній у фінансовій звітності, чи не відповідає вимогам законодавства України з цих питань.

На нашу думку, у суттєвих аспектах, інформація відповідно до вимог пунктів 5-9 частини третьої статті 127 ЗУ № 3480-IV у Звіті про корпоративне управління Товариства не суперечить інформації, наведеній у фінансовій звітності, та відповідає вимогам законодавства України з цих питань.

Органи управління Товариства не проводили перевірок фінансово-господарської діяльності Товариства за результатами фінансового року.

Вимоги до інформації щодо емітентів цінних паперів (крім цінних паперів ІСІ)

Станом на кінець дня 31.12.2022 р. зареєстрований статутний капітал Товариства в розмірі 20 010 000 000,00 гривень (двадцять мільярдів десять мільйонів гривень 00 копійок) відповідає Статуту Товариства та сплачений в повному обсязі (10 000 000,00 гривень було сплачено у державну власність грошовими коштами, 20 000 000 000,00 гривень було придбано у державну власність в обмін на облігації внутрішньої державної позики (далі - ОВДП).

Станом на кінець дня 31.12.2022 р. грошові кошти та ОВДП в сумі 20 010 000 000,00 гривень (двадцять мільярдів десять мільйонів гривень 00 копійок), що складають статутний капітал Товариства, внесені в повному обсязі. Товариством розміщено 20 010 000 000 (двадцять мільярдів десять мільйонів) простих іменних акцій номінальною вартістю 1 гривня (одна гривня 00 копійок) кожна. Випущені акції зареєстровані НАЦІОНАЛЬНОЮ КОМІСІЄЮ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ в Державному реєстрі випусків цінних паперів 21 жовтня 2021 року під номером № 64/1/2021 (Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій № 64/1/2021 від 21.10.2021 р.).

23 грудня 2022 року було прийнято Постанову Кабінету Міністрів України № 1415, згідно з якою Міністерству фінансів України з метою збільшення статутного капіталу Товариства необхідно здійснити до кінця 2022 року випуск облігацій внутрішньої державної позики в розмірі 30 000 000 000,00 гривень (тридцять мільярдів гривень 00 копійок) із строком погашення п'ять років та ставкою доходу на рівні 19,5 відсотка річних в обмін на акції додаткової емісії Товариства, та затверджено Порядок придбання акцій додаткової емісії Товариства в обмін на облігації внутрішньої державної позики у 2022 році. Наказом Міністерства економіки України № 5386 від 23.12.2022 р. затверджено рішення про збільшення статутного капіталу Товариства шляхом додаткової емісії у кількості 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна, на загальну номінальну вартість 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) гривень 00 копійок за рахунок додаткових внесків випуску облігацій внутрішньої державної позики в розмірі 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) гривень копійок без здійснення публічної пропозиції. Станом на кінець дня 31.12.2022 р. ОВДП в сумі 30 000 000 000,00 гривень (тридцять мільярдів гривень 00 копійок), що складають внески до незареєстрованого статутного капіталу Товариства, внесені в повному обсязі. Товариством розміщено 30 000 000 000 (тридцять мільярдів) простих іменних акцій номінальною вартістю 1 гривня (одна гривня 00 копійок) кожна. Випущені акції зареєстровані НАЦІОНАЛЬНОЮ КОМІСІЄЮ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ в Державному реєстрі випусків цінних паперів 26 грудня 2022 року під номером № 18/1/2022-Т (Тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску акцій № 18/1/2022-Т від 26.12.2022 р.).

Станом на кінець дня 31.12.2022 р. власний капітал Товариства складав 51 613 765 тис. грн. і відповідав всім вимогам, встановленим Законом України "Про акціонерні товариства" від 17.09.2008 р. № 514-VI, нормативно-правовими актами НКЦПФР та Національного банку України.

Ми не виявили подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства, зокрема щодо відповідності вимогам законодавства розміру власного капіталу Товариства.

Фінансові інвестиції Товариства представлені ОВДП балансовою вартістю 49 593 400 тис. грн. Інформація щодо складу та структури фінансових інвестицій Товариства достовірно розкрита у Примітці "Фінансові інвестиції" до річної фінансової звітності за 2022 рік в повному обсязі.

Станом на дату підписання цього аудиторського звіту аудитор не отримав інформації про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому.

Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН" (код ЄДРПОУ: 23731031, веб-сторінка: www.hlb.com.ua) проводило аудит фінансової звітності Товариства на підставі Договору про надання аудиторських послуг № 1 від 04.01.2023 р. Аудит був проведений у період з 04.01.2023 р. по 01.02.2023 р. Ключовий партнер з аудиту Бондар В.П.: сертифікат серії А № 000227 від 17.02.1994 р., номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100085.

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Валерій Бондар.

XVI. Твердження щодо річної інформації

Офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Наскільки нам відомо, річну фінансову звітність станом на 31.12.2022 року підготовлено відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову

звітність", вона містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента.

Юридичні особи, які перебувають під контролем ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», відсутні.

Фінансова звітність станом на 31.12.2022 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Емітента продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Емітента. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан емітента з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими він стикається у своїй господарській діяльності.

XIX. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Вид інформації
1	2	3
14.01.2022		Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
31.01.2022	23.01.2023	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
01.02.2022	23.01.2023	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
16.02.2022	23.01.2023	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
18.02.2022	23.01.2023	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
24.06.2022	23.01.2023	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
09.09.2022	03.10.2022	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
27.09.2022	23.01.2023	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
21.09.2022	23.09.2022	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
08.11.2022	09.11.2022	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
11.11.2022	11.11.2022	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
18.11.2022	21.11.2022	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
23.12.2022	26.12.2022	Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу