



**ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
«УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»**

**ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ**

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

РАЗОМ ІЗ ЗВІТОМ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

## Зміст

<b>ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН</b> .....	<b>1</b>
<b>ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД</b> .....	<b>2</b>
<b>ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)</b> .....	<b>3</b>
<b>ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ</b> .....	<b>4</b>
<b>ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ</b> .....	<b>5</b>
1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВАРИСТВО.....	5
2. ЕКОНОМІЧНЕ СЕРЕДОВИЩЕ, В УМОВАХ ЯКОГО ТОВАРИСТВО ЗДІЙСНЮЄ СВОЮ ДІЯЛЬНІСТЬ.....	6
3. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ .....	7
4. СУТТЄВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІКОВУ ПОЛІТИКУ .....	10
5. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ.....	19
6. ОСНОВНІ ЗАСОБИ .....	19
7. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ .....	19
8. ДЕБИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА КРЕДИТАМИ.....	19
9. ЧИСТІ ІНВЕСТИЦІЇ В ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ .....	20
10. ДЕБИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ З НАРАХОВАНИХ ДОХОДІВ .....	20
11. ІНША ПОТОЧНА ДЕБИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ .....	20
12. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ .....	21
13. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ .....	21
14. ЦІЛЬОВИЙ ФОНД .....	22
15. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ .....	23
16. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЗА КРЕДИТАМИ ОТРИМАНИМИ .....	23
17. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЗА КРЕДИТАМИ ОТРИМАНИМИ .....	23
18. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ПОДАТКУ НА ПРИБУТОК .....	24
19. ІНША КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.....	24
20. ЗМІНИ У ЗОБОВ'ЯЗАННЯХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ФІНАНСОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ .....	24
21. ПРОЦЕНТНІ ДОХОДИ ЗА ОБЛІГАЦІЯМИ ВНУТРІШНЬОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЗИКИ.....	24
22. ПРОЦЕНТНІ ДОХОДИ ПО ЗАЛИШКУ КОШТІВ НА ПОТОЧНИХ ТА ДЕПОЗИТНИХ РАХУНКАХ .....	25
23. ПРОЦЕНТНІ ДОХОДИ ВІД НАДАНИХ КРЕДИТІВ.....	25
24. ПРИБУТКИ/(ЗБИТКИ) ВІД ІНВЕСТИЦІЙ У ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ .....	25
25. РОЗФОРМУВАННЯ РЕЗЕРВУ ПІД ОЧІКУВАНІ КРЕДИТНІ ЗБИТКИ.....	25
26. ВИТРАТИ НА ФОРМУВАННЯ РЕЗЕРВУ ПІД ОЧІКУВАНІ КРЕДИТНІ ЗБИТКИ.....	25
27. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ .....	25
28. ІНШІ ВИТРАТИ.....	26
29. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК.....	26
30. ПОТЕНЦІЙНІ РИЗИКИ .....	26
31. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ .....	27
32. УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ .....	29
33. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО СПРАВЕДЛИВУ ВАРТІСТЬ .....	33
34. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ .....	35
35. РІШЕННЯ ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	35

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Акціонерам та Керівництву Приватного Акціонерного Товариства «Українська фінансова житлова компанія»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Національному банку України

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Приватного Акціонерного Товариства «Українська фінансова житлова компанія» (код ЄДРПОУ 44098710, місцезнаходження: 01001, місто Київ, вулиця Ольгинська, будинок 3 (літера А), тут та надалі - Компанія), яка складається із:

- звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року;
- звіту про сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року;
- звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року;
- звіту про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року;
- приміток до фінансової звітності, включаючи суттєву інформацію про облікову політику.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2023 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

### Основа для висловлення 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 Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (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 3 та 34 до цієї фінансової звітності, у яких описуються події та умови, що склалися у зв'язку з тим, що 24 лютого 2022 року розпочалося та триває військове вторгнення в Україну з боку російської федерації, наслідки якого на діяльність Компанії є непередбачуваними. Як зазначено у Примітці 3, ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в Примітці 34, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

## Інша інформація

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року.

Інша інформація складається із:

- Звіту про управління за 2023 рік, підготовленого відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV, із змінами та доповненнями;
- Річної інформації емітента цінних паперів за 2023 рік, підготовленої відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 06.06.2023 № 608;

Наша думка щодо фінансової звітності Компанії 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, ідентифікованою вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

### Звіт про управління

Компанія підготувала Звіт про управління, складовою частиною якого є Звіт про корпоративне управління, за 2023 рік 29 березня 2024 року та планує оприлюднити його разом з цим звітом незалежного аудитора. У Звіті про управління за 2023 рік ми не виявили суттєву невідповідність між іншою інформацією та 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.

### Звіт щодо річної інформації емітента цінних паперів

Компанія планує підготувати та оприлюднити Річну інформацію емітента цінних паперів за 2023 рік після дати цього звіту незалежного аудитора. Після отримання та ознайомлення зі Річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що в ньому існує суттєве викривлення, ми повідомимо про це питання додатково тих осіб, кого наділено найвищими повноваженнями.

## Інші питання

Аудит фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, було проведено іншим аудитором ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі Україна», який 01 лютого 2023 року висловив немодифіковану думку з параграфом суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності.

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

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності 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 Керівництво несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, коли Керівництво або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

## Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, але 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 про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Компанії продовжувати безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Вті майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;



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

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

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

## Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

### 1 **Звітування на виконання вимог частини 4 статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII про надання додаткової інформації за результатами обов'язкового аудиту підприємства:**

- ТОВ «БДО» було призначено для виконання цього завдання з обов'язкового аудиту наказом Міністерства економіки України №1481 від 17 січня 2024 року. У розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності» цього звіту незалежного аудитора розкрито інформацію щодо обсягів аудиту й обмежень, властивих для аудиту.
- Загальна тривалість виконання завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності Компанії ТОВ «БДО» становить 1 (один) рік. Для ТОВ «БДО» це завдання також є першим роком проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Компанії.
- У розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності» цього звіту нами розкриті питання, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, і на які, згідно з нашим професійним судженням, доцільно звернути увагу. Ці питання були розглянуті в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні нашої думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.
- Під час проведення даного завдання з обов'язкового аудиту нами не було виявлено інших питань стосовно аудиторських оцінок, окрім тих, що зазначено у розділах «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності» цього звіту, інформацію щодо яких ми вважаємо за доцільне розкрити у відповідності до вимог частини 4.3 статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII.
- Інформацію, що міститься у цьому звіті незалежного аудитора щодо аудиту фінансової звітності Компанії було узгоджено з інформацією у Додатковому звіті для Наглядової Ради від 28 березня 2024 року.
- Протягом 2023 року ТОВ «БДО» не надавало Компанії інші послуги, окрім послуг з обов'язкового аудиту.
- ТОВ «БДО» і ключовий партнер з аудиту є незалежними по відношенню до Компанії згідно з вимогами Кодексу етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ). Під час проведення аудиту нами не було встановлено жодних додаткових фактів або питань, які могли б вплинути на нашу незалежність і на які ми б хотіли звернути Вашу увагу.
- ТОВ «БДО» не надавало Компанії інших послуг, заборонених відповідно до вимог статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII протягом 2023 року та у період з 01 січня 2024 року до дати підписання цього звіту незалежного аудитора.

## **Звітування на виконання вимог Рішення НКЦПФР від 22.07.2021 №555 «Про затвердження Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює НКЦПФР»**

Аудит фінансової звітності Компанії було проведено відповідно до договору № 03/24А/3003 від 02 лютого 2024 року, в період з 02 лютого 2024 року до дати цього звіту. Компанія не являється контролером/учасником небанківської фінансової групи.

### **Інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності**

На нашу думку, інформація, розкрита у Примітці 1 у цій фінансовій звітності, відповідає інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності Компанії, розкритій в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

### **Інформація про материнські та дочірні компанії Компанії**

Як зазначено в Примітці 1 у цій фінансовій звітності, станом на початок та на кінець звітного періоду Компанія не має материнського підприємства та не має дочірніх підприємств.

### **Звітування щодо звіту про корпоративне управління, як складової частини окремого Звіту про управління**

Інформація, що викладена у цьому звіті, є результатом проведення нами процедур в межах аудиторської перевірки фінансової звітності Компанії за 2023 рік та процедур, щодо звіту про корпоративне управління, як складової частини Звіту про управління, зазначеного у розділі «Інша інформація» цього Звіту незалежного аудитора. Ці процедури включали перевірку того, чи не суперечить інформація у звіті про корпоративне управління фінансовій звітності та розгляд відповідності подання інформації у звіті про корпоративне управління вимогам частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Відповідальність за підготовку звіту про корпоративне управління відповідно до вимог частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» несе управлінський персонал Компанії.

За результатами проведених нами аудиторських процедур, з урахуванням сформованих в ході аудиту знань і розуміння діяльності Компанії, у всіх суттєвих аспектах:

- інформація, яка вимагається пунктами 1-4 частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», розкрита у Розділі 11. «Звіт про корпоративне управління», що є складовою частиною Звіту про управління (Звіту керівництва) ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» за 2023 рік;
- у Розділі 11. «Звіт про корпоративне управління», що є складовою частиною Звіту про управління (Звіту керівництва) ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» за 2023 рік, розкрита інформація, яка вимагається пунктами 5-9 частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки». Дана інформація узгоджується з інформацією щодо корпоративного управління, отриманою нами під час аудиту та відповідає вимогам діючого законодавства.

Аудит здійснювався під управлінням ключового партнера з аудиту Олександра Миколайовича Ніколаєнко.

Ключовий партнер з аудиту

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 101534

м. Київ, 29 березня 2024 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «БДО». Ідентифікаційний код за ЄДРВУ: 20197074. Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 2868. Юридична адреса: 49070, м. Дніпро, вул. Андрія Фабра, 4. Тел 044-393-26-91, вебсайт [www.bdo.ua](http://www.bdo.ua).

ТОВ «БДО» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності до розділу 4 «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язків аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес». Посилання на реєстр: <https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoj-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audit-finansovoj-zvitnosti-pidprjemstv-shho-stanovljat-suspilnyj-interes/>



О. М. Ніколаєнко.

## **ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Наведена заява, яку слід розглядати у зв'язку з відповідальністю незалежного аудитора, яка міститься в представленому на сторінках I-V Звіту незалежного аудитора, зроблена з метою розділення відповідальності керівництва та зазначених незалежних аудиторів, щодо фінансової звітності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛЮ» (далі - Товариство).

Керівництво Товариства відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 року, його фінансові результати, а також рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився на цю дату, згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності («МСФЗ»).

При підготовці фінансової звітності, керівництво Товариства несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку та їхнє послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і припущень;
- Дотримання відповідних МСФЗ та розкриття всіх істотних відхилень у примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, з огляду на припущення, що Товариство буде продовжувати свою діяльність у найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження та забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю Товариства;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, яка дозволяє в будь-який момент підготувати, з достатнім ступенем точності, інформацію про фінансове становище Товариства і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів у межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Товариства;
- Запобігання та виявлення фактів шахрайства та інших зловживань.

Від імені правління:

  
Дмитро Вербицький  
В. О. Голова правління



  
Ярослава КИРИЛЮК  
Головний бухгалтер



(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН**

За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Стаття	Примітки	2023	2022
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Необоротні активи</b>		<b>58 555 027</b>	<b>50 316 377</b>
Нематеріальні активи	5	271	477
Основні засоби	6	2 424	2 580
Фінансові інвестиції	7	49 241 820	49 593 400
Дебіторська заборгованість за кредитами	8	9 308 398	717 681
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	9	2 114	2 239
<b>Оборотні активи</b>		<b>2 331 788</b>	<b>1 327 591</b>
Запаси		98	167
Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги		551	105
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	10	271 000	250 377
Інша поточна дебіторська заборгованість	11	873	160
Грошові кошти та їх еквіваленти	12	2 059 266	1 076 782
<b>ВСЬОГО АКТИВИ</b>		<b>60 886 815</b>	<b>51 643 968</b>
<b>КАПІТАЛ</b>			
Зареєстрований статутний капітал		50 010 000	20 010 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу		-	30 000 000
Резервний капітал		80 190	7 745
Нерозподілений прибуток		5 943 288	1 596 020
<b>ВСЬОГО КАПІТАЛ</b>	13	<b>56 033 478</b>	<b>51 613 765</b>
<b>Довгострокові зобов'язання</b>		<b>2 400 909</b>	-
Цільовий фонд	14	746 964	-
Довгострокові зобов'язання за кредитами	16	1 653 945	-
<b>Поточні зобов'язання</b>		<b>2 452 428</b>	<b>30 203</b>
Поточні зобов'язання за кредитами	17	2 210 318	-
Поточні зобов'язання з податку на прибуток	18	236 899	28 224
Інша кредиторська заборгованість	19	5 211	1 979
<b>ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>		<b>4 106 373</b>	<b>30 203</b>
<b>ВСЬОГО КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>		<b>60 886 815</b>	<b>51 643 968</b>

Від імені правління:

Дмитро Вербицький  
В. О. Голова правління



Ярослава КИРИЛЮК  
Головний бухгалтер

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД**

За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Стаття	Примітки	2023	2022
Процентні доходи за облігаціями внутрішньої державної позики	21	7 980 673	2 167 911
Процентні доходи по залишку коштів на поточних та депозитних рахунках	22	84 580	90 144
Процентні доходи від наданих кредитів	23	100 482	1 425
Розформування резерву під очікувані кредитні збитки	25	67 773	-
Інший дохід		56	-
<b>Разом доходи</b>		<b>8 233 564</b>	<b>2 259 480</b>
Витрати на формування резерв під очікувані кредитні збитки	26	(516 793)	(469 264)
Витрати на виплати працівникам		(77 841)	(18 619)
Фінансові витрати	27	(379 961)	-
Інші витрати	28	(11 002)	(4 640)
<b>Разом витрати</b>		<b>(985 597)</b>	<b>(492 523)</b>
<b>Прибуток до оподаткування</b>		<b>7 247 967</b>	<b>1 766 957</b>
Витрати з податку на прибуток	29	(1 304 634)	(318 052)
<b>Чистий прибуток/(збиток) за рік</b>		<b>5 943 333</b>	<b>1 448 905</b>
Інший сукупний дохід		-	-
<b>Усього сукупного доходу за рік</b>		<b>5 943 333</b>	<b>1 448 905</b>

Від імені правління:

  
 Дмитро Вербицький  
 В. О. Голова правління



  
 Ярослава КИРИЛЮК  
 Головний бухгалтер

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)**

За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Стаття	Примітка	2023	2022
<b>Операційна діяльність</b>			
Надходження від:			
відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		103 784	68 316
відсотків за кредитами та фінансовим лізингом		79 819	318
надходження від повернення позик		41 545	-
Інші надходження		1 191	154
Витрачання на:			
надання позик та кредитів		(7 020 748)	(719 844)
сплату податку на прибуток		(1 095 960)	(323 831)
оплату товарів (робіт, послуг)		(10 529)	(6 732)
оплату праці		(51 259)	(11 833)
соціальні заходи		(11 875)	(2 882)
сплату інших податків і зборів		(12 359)	(3 254)
Інші витрачання		(40)	(8)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>		<b>(7 976 431)</b>	<b>(999 596)</b>
<b>Інвестиційна діяльність</b>			
Надходження від:			
відсотків за фінансовими інвестиціями		6 885 214	2 102 790
Витрачання на:			
придбання основних засобів та нематеріальних активів		(1 817)	(3 057)
<b>Чистий рух грошових від інвестиційної діяльності</b>		<b>6 883 397</b>	<b>2 099 733</b>
Надходження від:			
отримання позик		6 826 852	-
Витрачання на:			
погашення позик		(3 687 201)	-
сплата відсотків		(224 347)	-
сплата дивідендів		(574 086)	-
виплата компенсації % за кредитами	14	(202 570)	-
інші витрачання		(419)	-
<b>Чистий рух грошових від фінансової діяльності</b>		<b>2 138 229</b>	<b>-</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>		<b>1 045 195</b>	<b>1 100 137</b>
<b>Залишок коштів на початок року</b>		<b>1 145 513</b>	<b>45 376</b>
<b>Залишок коштів на кінець року</b>	12	<b>2 190 708</b>	<b>1 145 513</b>

Від імені правління:

Дмитро Вербицький  
В. О. Голова правління



Ярослава КИРИЛЮК  
Головний бухгалтер

## ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Стаття	Примітка	Зареєстрований капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Не зареєстрований капітал	Всього
<b>Залишок на 31.12.2021</b>		<b>20 010 000</b>	<b>7 745</b>	<b>147 115</b>	<b>-</b>	<b>20 164 860</b>
Внески до капіталу		-	-	-	30 000 000	30 000 000
Чистий прибуток за 2022 рік		-	-	1 448 905	-	1 448 905
<b>Залишок на 31.12.2022</b>	<b>15</b>	<b>20 010 000</b>	<b>7 745</b>	<b>1 596 020</b>	<b>30 000 000</b>	<b>51 613 765</b>
Внески до капіталу		30 000 000	-	-	(30 000 000)	-
Чистий прибуток за 2023 рік		-	-	5 943 333	-	5 943 333
Виплати власникам		-	-	(574 086)	-	(574 086)
Відрахування до резервного капіталу		-	72 445	(72 445)	-	-
Відрахування до цільового фонду	14	-	-	(949 534)	-	(949 534)
<b>Залишок на 31.12.2023</b>	<b>15</b>	<b>50 010 000</b>	<b>80 190</b>	<b>5 943 288</b>	<b>-</b>	<b>56 033 478</b>

Від імені правління:

  
 Дмитро Вербицький  
 В. О. Голова правління



  
 Ярослава Кирилюк  
 Головний бухгалтер

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

## 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	<b>ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»</b>
Скорочена назва Товариства	<b>Скорочена назва: ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»</b>
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 Рішенням НБУ №21/570-пк від 12.03.2021, діє з 12.03.2021 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 Кирилюк Ярослава Миколаївна
Чисельність працюючих	65
Офіційна сторінка в інтернеті	<a href="https://ukrfinzhytlo.in.ua">https://ukrfinzhytlo.in.ua</a>
Адреса електронної пошти	<a href="mailto:info@ukrfinzhytlo.in.ua">info@ukrfinzhytlo.in.ua</a>

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 50 010 000 000 гривень (до 14 січня 2022 року – єдиним власником була держава Україна в особі Міністерства 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). Цим 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.

23 лютого 2023 року Товариство отримало нову редакцію Статуту, який затверджено одноосібним рішенням акціонера, що належить до компетенції загальних зборів, у формі наказу Міністерства економіки України №1043, до якого були внесені зміни щодо розміру статутного капіталу Товариства, а також інші зміни у зв'язку із внесенням змін до Закону України «Про акціонерні товариства».

07 березня 2023 року Товариством було подано до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР) пакет документів для реєстрації звіту про результати емісії акцій ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» із



дотриманням вимог Положення про порядок здійснення емісії акцій, реєстрації та скасування реєстрації випуску акцій, затвердженого рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 10 лютого 2022 року №98, зі змінами.

На підставі рішення НКЦПФР від 15 березня 2023 року №286 Товариство отримало постійне Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій (реєстраційний номер 18/1/2022) та відповідно зареєструвало незареєстрований статутний капітал.

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.

### **Мета Товариства**

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» утворено з метою провадження господарської діяльності та забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування та фінансового лізингу, а також сприяння впровадженню фінансово-кредитних механізмів та реалізації державних програм, у тому числі щодо забезпечення громадян України житлом.

### **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 2023 року: 51 (станом на 31 грудня 2022 року - 40).

## **2. ЕКОНОМІЧНЕ СЕРЕДОВИЩЕ, В УМОВАХ ЯКОГО ТОВАРИСТВО ЗДІЙСНЮЄ СВОЮ ДІЯЛЬНІСТЬ**

У 2023 році фінансовий сектор працював у загалом сприятливих макроекономічних умовах. Приріст ВВП значно перевищив очікування, а інфляція стрімко сповільнилася. Облікова ставка із середини року знижувалася, тим не менш її поточний рівень гарантує достатню привабливість гривневих інструментів заощаджень із урахуванням покращення інфляційних очікувань. Ключова подія другого півріччя – перехід до режиму керованої гнучкості обмінного курсу. НБУ і надалі зберігає присутність на міжбанківському валютному ринку, проте інтервенції тепер здійснюються так, щоб уможливити помірні коливання курсу гривні в обидва боки залежно від зміни балансу попиту і пропозиції на ринку.

Після тривалої паузи пошвидко зросло кредитування. Шість місяців поспіль зростають обсяги кредитів бізнесу в гривні. Поліпшення фінансового стану компаній та пошвидко зростає попит та пропозиція кредитів. Гривневе корпоративне кредитування і надалі підживлюється передусім державною програмою “Доступні кредити 5-7-9%”.

Зростають роздрібні незабезпечені споживчі та іпотечні позики. У незабезпеченому споживчому кредитуванні домінують двійка банків – вони вже відновили обсяги портфелів до рівня, що мали до повномасштабного вторгнення. Інші ключові гравці значно повільніші у спробах відновити втрачені позиції, тож концентрація сегмента зростає.

Затяжна війна підживлює дискусії про невідкладний пошук ресурсів на відбудову. Важливим кроком стала досягнута в жовтні принципова домовленість на рівні G7 спрямувати Україні прибутки від заморожених російських державних активів. Так, Бельгія, де заморожено близько 200 млрд дол. російських активів, зокрема в глобальному депозитарії Euroclear, планує передати Україні податки з доходів, які згенерували ці активи. Утім, юридичних механізмів для передачі самих заморожених коштів на користь України фактично в жодній юрисдикції досі немає. В Естонії підготували законопроект для компенсації втрат України за рахунок заморожених російських активів.

Тим часом міжнародні фінансові установи розширюють програми підтримки кредитування в Україні. ЄБРР, Світовий банк, ЄІВ надають українським фінансовим установам доступ до гарантій, а реальному сектору – передусім у сфері агробізнесу, транспорту та інфраструктури – кредити та гранти. ЄБРР збільшив статутний капітал на 4 млрд євро для розширення проектів в Україні. Світовий банк та KfW підтримують коштами Фонд розвитку підприємництва для своєчасного здійснення ним компенсації процентів за кредитами за програмою “5-

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інакше)

7-9%». З 2024 року запроцое створений за сприяння Світового банку Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві. MIGA надала першим приватним інвесторам страховку від воєнно-політичних ризиків. Водночас просувається робота над розширенням доступу до такого страхування. З подальшим відновленням економіки та кредитного попиту, запит на розвиток механізмів кредитної підтримки зростатиме

Житлова проблема в Україні завжди була гострою. За даними Держкомстату України, середня забезпеченість житлом становить 23,3 м2 загальної площі на одну особу, що, згідно з даними Європейської іпотечної федерації, в 1,5–2 рази менше, ніж у розвинених країнах світу.

Попит на житлову нерухомість зростає, але нижчими темпами, ніж до повномасштабного вторгнення. Протягом 2023 року кількість угод купівлі-продажу житла зростала.

Епізодичні сплески іпотечного кредитування забезпечуються роботою державної програми «єОселя». Ринкового попиту на іпотечні кредити майже немає, так само вкрай пригніченим залишається попит на купівлю нерухомості за власні кошти. Невизначеність ще довго стримуватиме розвиток ринку нерухомості та іпотечне кредитування. Купівельна активність на ринку житла залишається дуже низькою, ознаки відновлення слабкі. Попит буде пригніченим ще тривалий час через безпекові ризики, падіння доходів населення та значну еміграцію. Житловий фонд зменшується через руйнування, а темпи створення нового житла під загрозою з огляду на невизначеність та погіршення фінансового стану забудовників. Заявлені ціни переважно зростають, однак фактичні угоди відбуваються зі знижками. Співвідношення ціни та вартості оренди і надалі свідчить про суттєві ринкові диспропорції.

Кількість новобудов, на яких ведуться роботи, поволі зростає після майже повної зупинки в перші місяці війни. За даними ЛУН, на кінець травня будівництво відновилося майже на ¼ об'єктів, що будувалися у лютому 2022 року. У західних областях цей показник близький до ста відсотків, а в столиці лише трохи більше половини. На тих об'єктах, де будівництво відновилося, його темпи переважно нижчі ніж довоєнні. Забудовники насамперед добудовують об'єкти на завершальних стадіях. За I квартал було введено в експлуатацію майже 25 тисяч квартир у житлових будинках. Переважно це багатоквартирне житло, будівництво якого було розпочато задовго до повномасштабного вторгнення. Це майже вдвічі більше ніж за аналогічний період минулого року, проте на 18% менше ніж за перші три місяці довоєнного 2021 року. Разом із цим кількість виданих дозволів на будівництво продовжує скорочуватися.

Завдяки запуску програми «єОселя», повільними темпами буде зростати попит на житлову нерухомість. Житло залишається відносно доступним, оскільки його вартість та доходи населення в гривневому еквіваленті зростають порівнянними темпами. За перший місяць дії програми, заявки на участь подали через Портал ДІЯ понад 15 тисяч кандидатів – фізичних осіб, понад 70% з яких – військові та працівники силового блоку. По більшості заявок для отримання кредитного рішення кандидатами обрано державні банки (АТ «Ощадбанк», АТ «Приватбанк», АБ «Укргазбанк»), частка яких становить понад 93%.

### **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**

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості на кінець кожного звітного періоду, як викладено у положеннях облікової політики. Справедлива вартість фінансових інструментів відображена у цій фінансовій звітності інформаційно, оскільки Товариство обліковує в балансі фінансові активи за амортизованою вартістю та не здійснювала зміну моделі обліку фінансових інструментів протягом звітного 2023 року. 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 Законом України № 3564-IX від

06.02.2024 р. затверджено Указ Президента України від 5 лютого 2024 року № 49/2024 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні»), яким продовжено строк дії воєнного стану в Україні з 05 години 30 хвилин 14 лютого 2024 року строком на 90 діб. Обмеження, що введені цим наказом передбачають ряд заходів в правовому режимі, трудових відносинах та інших обмежувальних заходах, які можуть спричинити негативний фінансовий вплив на діяльність Товариства.

Російське військове вторгнення та війна, що триває, привели до того, що виникла суттєва невизначеність, яка може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність безперервно.

Керівництво Товариства розглянуло умови та обставини, які розкриті нижче, при визначенні того, чи зможе Товариство продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

На даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності 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. Вплив ризиків на майбутню діяльність Товариства не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність.

Товариством розроблено та введено в дію План безперервності діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». 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 може працювати 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, які можуть відновитися із настанням холодів, суттєво не вплинуть на діяльність Товариства.

Враховуючи все вищенаведене, ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення безперервності діяльності, спираючись на впевненість керівництва в тому, що Товариство буде продовжувати звичайну господарську і операційну діяльність принаймні протягом наступних 12 місяців від дати підписання цієї фінансової звітності.

Річна фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, розкриває всі відомі та суттєві питання, які мають відношення до здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва.

Функціональна валюта та валюта представлення

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

### 3.4 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 2023 року.

1. МСФЗ (IFRS) 17 “Страхові контракти” (МСФЗ 17);
2. МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” та до Положення з практики МСФЗ 2 “Здійснення суджень про суттєвість” (МСБО 1);
3. МСБО (IAS) 8 “Облікові політики, зміни у бухгалтерських оцінках та помилки” – “Визначення облікових оцінок”;
4. МСБО (IAS) 12 “Податки на прибуток”, документ “Відстрочений податок, пов’язаний з активами та зобов’язаннями, що виникає в наслідок однієї операції”;
5. МСФЗ (IFRS) 17 “Страхові контракти” – “Перше застосування МСФЗ 17 та МСФЗ 9”;
6. МСБО (IAS) 12 “Податки на прибуток” – “Міжнародна податкова реформа – типові правила Другого компонента” (документ опубліковано на сайті Ради МСБО 23.05.2023).

**МСФЗ (IFRS) 17 “Страхові контракти”**

**Суть змін.** МСФЗ 17 прийнятий на заміну МСФЗ 4 та спрямований на підвищення прозорості в обліку страхових контрактів. МСФЗ 17 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації за страховими контрактами. Ця інформація використовується користувачами фінансової звітності для оцінки впливу таких контрактів на фінансове становище, фінансові результати та грошові потоки суб'єкта господарювання. Перехід на МСФЗ 17 здійснюється ретроспективно.

Суб'єкт господарювання не застосовує МСФЗ 17 до договорів фінансової гарантії, крім тих випадків, коли емітент раніше прямо заявляв про те, що вважає такі договори страховими контрактами й використовував облік, що застосовується до страхових контрактів; страхових контрактів, за якими суб'єкт господарювання є держателем страхового полісу, якщо такі контракти не є при цьому контрактами перестраховування, що утримуються (пункт 7 МСФЗ 17).

МСФЗ (IFRS) 17 “Страхові контракти” не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

**МСБО 1 “Подання фінансової звітності”**

**Суть змін.** спрямовані на допомогу суб'єктам господарювання у забезпеченні розкриття облікових політик, які є більш корисними для користувачів, зокрема: замінено вимогу щодо розкриття значних облікових політик на вимогу розкривати суттєву інформацію про облікову політику; надано роз'яснення, яким чином суб'єкти господарювання мають застосовувати концепцію “суттєвості” у процесі прийняття рішень щодо розкриття облікових політик.

Інформація є суттєвою, якщо від її пропуску, викривлення або приховування можна обґрунтовано очікувати вплив на рішення, які приймають основні користувачі фінансової звітності загального призначення, складеної на основі тієї фінансової звітності, яка надає фінансову інформацію про конкретну звітність суб'єкта господарювання.

Інформація про облікову політику, яка пов'язана з несуттєвими операціями, іншими подіями та умовами, є несуттєвою та не потребує розкриття. Суб'єкт господарювання не повинен розкривати в обліковій політиці стандартизовану інформацію або дублювати вимоги МСФЗ. Визначення того, чи є інформація про облікову політику суттєвою чи ні, потребує використання суджень і може призвести до додаткових зусиль, зокрема в рік прийняття змін.

Інформація про облікову політику може бути суттєвою, зокрема: суб'єкт господарювання змінив свою облікову політику протягом звітного періоду та ця зміна призвела до суттєвої зміни інформації у фінансовій звітності; суб'єкт господарювання обрав облікову політику з одного або кількох варіантів, дозволених МСФЗ; облікова політика була розроблена згідно з МСБО 8 за відсутності відповідного МСФЗ; облікова політика пов'язана зі сферою, щодо якої суб'єкт господарювання зобов'язаний застосовувати судження або припущення під час визначення облікової політики, і суб'єкт господарювання розкриває інформацію про ці судження або припущення; бухгалтерський облік операцій є складним, і інакше користувачі фінансової звітності суб'єкта господарювання не зрозуміли б ці суттєві операції.

Зміни до МСБО 1 “Подання фінансової звітності” були враховані Товариством під час складання даної фінансової звітності.

**МСБО 8 “Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки”**

**Суть змін.** уточнюють різницю між змінами облікових політик та облікових оцінок, а також визначають облікові оцінки як грошові суми у фінансових звітах, щодо яких є невизначеність в оцінці.

Різниця між обліковою політикою та обліковими оцінками є важливою, оскільки зміни в обліковій політиці зазвичай передбачають ретроспективне перерахування, а зміни в облікових оцінках застосовуються перспективно.

Зміни до МСБО 8 також уточнюють взаємозв'язок між обліковою політикою та обліковими оцінками, зазначаючи про те, що суб'єкт господарювання визначає облікову оцінку для досягнення встановленої мети.

Суб'єкт господарювання застосовує методи оцінювання та вхідні дані для розроблення облікової оцінки.

Методи оцінювання включають методи наближеного оцінювання (наприклад, методи, які застосовуються для оцінки резерву під збитки для очікуваних кредитних збитків під час застосування МСФЗ 9) та методи вартісного оцінювання (наприклад, методи, які застосовуються для оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання під час застосування МСФЗ 13).

Зміни в облікових оцінках внаслідок появи нової інформації або розвитку подій не є виправленням помилки. Крім того, результати зміни вхідних даних або методики оцінки є змінами в облікових оцінках, якщо вони не випливають із коригувань помилок минулих періодів. Зміни в облікових оцінках можуть впливати на прибутки/збитки поточного періоду або поточного та майбутнього періодів.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Суб'єкт господарювання розкриває інформацію про характер та суму зміни в обліковій оцінці, яка впливає на поточний період або, за очікуванням, впливатиме на майбутні періоди, за винятком, коли такий вплив неможливо оцінити. Якщо інформація про розмір впливу на майбутні періоди не розкрито у зв'язку з неможливістю його оцінки, суб'єкт господарювання розкриває інформацію про цей факт.

Зміни до МСБО 8 “Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки” не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

Застосування змін до МСБО 12 не мало 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 ще не набули чинності:

Стандарти/тлумачення	Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після цієї дати
МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні”	1 січня 2024 року
Зміни до МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами”	1 січня 2024 року
Зміни до МСФЗ (IFRS) 16 “Оренда” – “Орендне зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди”;	1 січня 2024 року
Зміни до МСБО (IAS) 7 та МСФЗ (IFRS) 7 – “Угоди про фінансування постачальника”;	1 січня 2024 року
Зміни до МСБО (IAS) 21 “Вплив змін валютних курсів” – “Відсутність конвертованості”.	1 січня 2024 року

Товариство при підготовці річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2023 року, не застосовувало достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.

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 2023 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 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 «УКРФІНЖИТЛО» 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.

Процентна ставка за іпотечними кредитами становить 7 відсотків річних. Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки до 3 відсотків річних для певних категорій осіб, зокрема: військовослужбовців, медпрацівників, педагогів та науковців.

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.

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>.

Відповідно до затвердженого Стратегічного плану Товариства на 2024-2028 роки планується акумулювання кредитів, забезпечених іпотекою, на балансі компанії шляхом викупу кредитів у Уповноважених суб'єктів та видача кредитів Товариством через Уповноважених банки-партнери за Договором доручення для подальшої сек'юритизації портфелю, з метою отримання фінансування діяльності Товариства. Фінансування необхідне для покриття короткострокових розривів ліквідності, викликаних нерівномірністю надходження купонних платежів та погашень основної суми боргу за ОВДП, внесеними в оплату акцій додаткової емісії Товариства.

З метою виконання Стратегічного плану було прийняте рішення розпочати (в тестовому режимі) здійснення викупу іпотечних кредитів у Уповноважених суб'єктів (банків-партнерів).

Товариством було розроблено тимчасові внутрішні нормативні документи щодо викупу і подальшого обслуговування іпотечних кредитів. Товариством 27 грудня 2023 року укладено із АТ «СКАЙ БАНК» Договір відступлення права вимоги №1 на загальну суму 5 640 тис. грн., за яким Товариством було викуплено 4 (чотири) іпотечних кредити фізичних осіб, виданих за програмою «Оселя», а також укладено Договір доручення №1 від 27 грудня 2023 року для передачі викуплених іпотечних кредитів на обслуговування в АТ «СКАЙ БАНК». Викуп іпотечних кредитів здійснювався за балансовою вартістю на дату викупу (основна сума боргу та нараховані відсотки).

За умовами Договору відступлення права вимоги Товариство, протягом 3-х років з моменту видачі іпотечних кредитів, може направити Уповноваженому суб'єкту, який приймав рішення щодо видачі такого кредиту та обслуговував, вимогу здійснити зворотній викуп іпотечних кредитів, у разі порушення фізичною особою зобов'язань за іпотечним договором (в т.ч. прострочення погашення боргу більше 180 днів). Застосування до Уповноважених суб'єктів вимоги щодо зворотного викупу кредитів мінімізує ризики збільшення кількості NPL – кредитів, які обліковуються на балансі Товариства.

### Резерв під очікувані кредитні збитки

Товариство визнає резерв за очікуваними кредитними збитками відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», згідно затвердженого наглядовою радою Товариства «Порядку формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів 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 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).

#### 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;

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- 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 справедливую 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 (i) 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 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.

#### 4.5 Фінансові інвестиції

Стаття «Фінансові інвестиції» 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.

#### 4.6 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 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.

##### Довгострокові фінансові зобов'язання

Довгострокові фінансові зобов'язання, це заборгованість Товариства АТ «Ощадбанк» за отриманим кредитом, яка не є поточним зобов'язанням.

##### Поточні зобов'язання та забезпечення Товариства.

До поточних зобов'язань та забезпечень Товариства входять:

- розрахунки з працівниками.
- 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.

#### 4.7 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

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інакше)

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

#### 4.8 Витрати на виплати працівникам.

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

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. Товариство не має юридичного чи умовного зобов'язання сплачувати пенсійні чи інші платежі, окрім платежів по державній системі соціального страхування.

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.

#### 4.9 Основні засоби та нематеріальні активи

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

Протягом звітного періоду не відбувалася зміна вартісної межі малоцінних необоротних активів для складання фінансової звітності. 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



(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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 правостановлюючих 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.

#### 4.10 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 відображаються за меншою із двох вартостей – за первісною вартістю (собівартістю), уключаючи витрати на доставку, податки, збори та інші обов'язкові платежі (окрім тих, що згодом відшкодовуються Товариству) чи чиста вартість реалізації. Використані запаси списуються на витрати Товариства здійснює за вартістю, визначеною за методом вартості перших за часом надходження запасів - "перше надходження - перший видаток" (ФІФО).

#### 4.11 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 застосуванням моделі собівартості, 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.

#### **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.

#### **4.12 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 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.

#### **4.13 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 досягненням 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, установленому Законом України «Про управління об'єктами державної власності» та Закону України «Про акціонерні товариства».

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**5. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ**

	Програмне забезпечення	Всього
<b>Балансова вартість на 31.12.2021</b>	-	-
- Первісна вартість	-	-
- Амортизація накопичена	-	-
<b>Надходження за 2022 рік</b>	477	477
- Первісна вартість	477	477
- Нарахована амортизація за 2022 рік	-	-
<b>Балансова вартість на 31.12.2022</b>	477	477
- Первісна вартість	477	477
- Амортизація накопичена	-	-
<b>Надходження за 2023 рік</b>	-	-
- Первісна вартість	-	-
- Нарахована амортизація за 2023 рік	(206)	(206)
<b>Балансова вартість на 31.12.2023</b>	271	271
- Первісна вартість	477	477
- Амортизація накопичена	(206)	(206)

**6. ОСНОВНІ ЗАСОБИ**

	Комп'ютерне обладнання	Інструменти, прилади та інвентар	Інші основні засоби	Всього
<b>Балансова вартість на 31.12.2021</b>	-	-	-	-
- Первісна вартість	-	-	-	-
- Амортизація	-	-	-	-
<b>Надходження за 2022 рік</b>	2 478	-	102	2 580
- Первісна вартість	2 478	-	102	2 580
- Нарахована амортизація за 2022 рік	-	-	-	-
<b>Балансова вартість на 31.12.2022</b>	2 478	-	102	2 580
- Первісна вартість	2 478	-	102	2 580
- Амортизація накопичена	-	-	-	-
<b>Надходження за 2023 рік</b>	-	-	-	-
- Первісна вартість	1 028	43	181	1 252
- Нарахована амортизація за 2023 рік	(1 391)	(1)	(16)	(1 408)
<b>Балансова вартість на 31.12.2023</b>	2 115	42	267	2 424
- Первісна вартість	3 506	43	283	3 832
- Амортизація накопичена	(1 391)	(1)	(16)	(1 408)

**7. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ**

	2023	2022
Фінансові інструменти, що обліковуються за амортизованою собівартістю	49 996 416	49 990 382
Резерв під очікувані кредитні збитки	(754 596)	(396 982)
	<b>49 241 820</b>	<b>49 593 400</b>

**8. ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА КРЕДИТАМИ**

	2023	2022
Кредити, видані банкам	9 331 119	719 844
Резерв під очікувані кредитні збитки	(27 993)	(2 163)
<b>Амортизована вартість кредитів, виданих банкам</b>	<b>9 303 126</b>	<b>717 681</b>
Іпотечні кредити ФО	5 428	-
Резерв під очікувані кредитні збитки	(156)	-
<b>Амортизована вартість іпотечних кредитів ФО</b>	<b>5 272</b>	<b>-</b>
	<b>9 308 398</b>	<b>717 681</b>

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**9. ЧИСТІ ІНВЕСТИЦІЇ В ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ**

	2023	2022
Фінансовий лізинг, укладений з фізичними особами	2 176	2 310
Резерв під очікувані кредитні збитки	(62)	(71)
	<b>2 114</b>	<b>2 239</b>

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. ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ З НАРАХОВАНИХ ДОХОДІВ**

	2023	2022
Нараховані доходи за фінансовими інструментами, що обліковуються за амортизованою вартістю	250 600	228 752
Нараховані відсотки за кредитами, що надані банкам	21 759	1 098
Нараховані відсотки за фінансовим лізингом	10	10
Нараховані відсотки по іпотечних кредитах виданим ФО	13	-
Нараховані відсотки на залишок коштів на поточних рахунках в банках	13	21 827
Нараховані відсотки на залишок коштів на депозитних рахунках в банках	2 611	-
Резерв під очікувані кредитні збитки	(4 006)	(1 310)
	<b>271 000</b>	<b>250 377</b>

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).

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 (три) % річних. Погашення відсотків здійснюється щомісячно до 10 числа місяця, що слідує за звітним.

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.

Іпотечні кредити видані фізичним особам надані за програмою «Оселя», відсоткова ставка фіксується на весь строк дії кредитного договору, її розмір становить 7 (сім) % річних.

Відповідно до Заяви №10Е про зміну умов обслуговування до договору про надання банківських та інших послуг від 15.09.2023 проценти на залишок коштів в обслуговуючому банку становлять 14,50% річних.

Відповідно до Додаткової угоди №23ГУ26Е-51 до генерального договору банківського вкладу з виплатою фіксованого доходу від 21.04.2023 №23ГУ26Е процентна ставка становить 15,20 % річних.

**11. ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ**

	2023	2022
Поточна заборгованість за кредитами наданими банкам	545	-
Поточна заборгованість за фінансовим лізингом	145	165
Поточна заборгованість за іпотечними кредитами фізичним особам	194	-
Резерв під очікувані кредитні збитки	(11)	(5)
	<b>873</b>	<b>160</b>



(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**12. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ**

Станом на 31 грудня 2023 року грошові кошти та їх еквіваленти представлені у вигляді залишку коштів на депозитному рахунку, поточних рахунках та рахунках умовного зберігання відкритих в обслуговуючих банках:

	2023	2022
Кошти на поточних рахунках та рахунках умовного зберігання	68	1 145 513
Короткострокові розміщення в банках	2 190 640	-
Резерву під очікувані кредитні збитки	(131 442)	(68 731)
	<b>2 059 266</b>	<b>1 076 782</b>

У звіті про рух грошових коштів залишок коштів на кінець 2023 та 2022 року зазначено без вирахування резерву під очікувані кредитні збитки.

**13. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ**

	2023	2022
Зареєстрований статутний капітал	50 010 000	20 010 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	-	30 000 000
Резервний капітал	80 190	7 745
Нерозподілений прибуток (збиток), в тому числі:	5 943 288	1 596 020
- непокритий збиток за 2020 рік	(45)	(45)
- нерозподілений прибуток за 2023 рік	5 943 333	1 596 065
	<b>56 033 478</b>	<b>51 613 765</b>

Станом на 31 грудня 2023 року власником та єдиним 100% акціонером Товариства є Держава в особі Міністерства економіки України.

Станом на 31 грудня 2022 року у Товариства існували 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 кожну, 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.

07 березня 2023 року Товариством було подано до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР) пакет документів для реєстрації звіту про результати емісії акції ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» із дотриманням вимог Положення про порядок здійснення емісії акцій, реєстрації та скасування реєстрації випуску акцій, затвердженого рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 10 лютого 2022 року №98, зі змінами.

На підставі рішення НКЦПФР від 15 березня 2023 року №286 Товариство отримало постійне Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій (реєстраційний номер 18/1/2022) та відповідно зареєструвало незареєстрований статутний капітал.

На виконання наказу Мінекономіки № 263 від 13 січня 2023 року «Деякі питання загальних зборів приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» Товариством було розподілено чистий прибуток в сумі 154 904 тис. грн. за результатами фінансово - господарської діяльності у 2021 році наступним чином:

- 50 % в сумі 77 452 тис. грн. – спрямовано на виплату дивідендів;
- 5% в сумі 7 745 тис. грн. – спрямовано до резервного капіталу;
- 45% в сумі 69 706 тис. грн. – спрямовано до цільового фонду для здійснення компенсації частини процентної ставки за доступним іпотечним кредитуванням.

16 січня 2023 року Товариством було сплачено до державного бюджету частину чистого прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів в сумі 77 452 тис. грн.

Відповідно до Наказу Міністерства економіки України від 25 квітня 2023 року №2517 «Про перерозподіл коштів із цільового фонду приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» Товариством було здійснено перерозподіл коштів з цільового фонду, який формувався з метою здійснення державної підтримки у вигляді часткової компенсації процентної ставки за іпотечними кредитами фізичних осіб в сумі 61 962 тис. грн. та перераховано до державного бюджету як частину чистого прибутку у вигляді дивідендів.

Відповідно до одноосібного рішення акціонера, що належить до компетенції загальних зборів, у формі Наказу Міністерства економіки України від 27 квітня 2023 року №2608 «Про річні загальні збори приватного

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» за 2022 рік» Товариством було розподілено чистий прибуток в сумі 1 448 905 тис. грн. за результатами фінансово - господарської діяльності у 2022 році наступним чином:

- 30 % в сумі 434 671 тис. грн. – спрямовано на виплату дивідендів;
- 5% в сумі 72 445 тис. грн. – спрямовано до резервного капіталу;
- 65% в сумі 941 788 тис. грн. – спрямовано до цільового фонду на фінансування доступного іпотечного кредитування з метою здійснення компенсації частини процентної ставки за доступним іпотечним кредитуванням.

30 червня 2023 року Товариством було сплачено до державного бюджету дивіденди в сумі 434 671 тис. грн.

#### 14. ЦІЛЬОВИЙ ФОНД

	2023	2022
Залишок на початок звітного періоду	-	-
Розподіл частини прибутку до цільового фонду	949 534	-
Використання цільового фонду	(202 570)	-
<b>Залишок на кінець звітного періоду</b>	<b>746 964</b>	

#### Компенсація відсоткової ставки

У 2023 році Товариство виплатило компенсацію частини % за іпотечними кредитами за державною програмою «Доступна іпотека 7%» та «єОселя» в сумі 202 570 тис. грн.

Відповідно до абзацу 6 пункту 7 Постанови №856 сплата Товариством компенсації частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, здійснюється щомісячно з використанням рахунків умовного зберігання (ескроу), відкритих ПрАТ «Укрфінжитло» у Уповноважених суб'єктах (банках-партнерах). Товариство з метою сплати позичальникам компенсації частини відсотків за іпотечними кредитами, наданими кредитором, відкриває рахунок умовного зберігання (ескроу) в такому Уповноваженому суб'єкті, визначеному кредитором. Відкриття та обслуговування рахунка умовного зберігання (ескроу), відкритого Товариством, здійснюється Уповноваженими суб'єктами на безоплатній основі.

Для використання рахунків умовного зберігання та здійснення компенсації між Товариством і Банками укладались Договори про співробітництво за програмою «єОселя» та за програмою «Доступна іпотека 7%», а також з метою відкриття та обслуговування ескроу рахунків укладались Договори на обслуговування рахунків умовного зберігання. Товариство щомісячно, після отримання Заявки на поповнення ескроу рахунку, контролювало відповідності наданого пакету документів умовам програми «єОселя» та «Доступна іпотека 7%», а також контролювало цільове використання коштів, направлених фізичним особам у вигляді державної підтримки.

За звітний період Товариство здійснило компенсацію частини відсоткової ставки за програмою «єОселя» та «Доступна іпотека 7%» на загальну суму 202 570 тис. грн, а саме:

БАНК	Середньомісячна кількість фізичних осіб	Сума наданої компенсації фізичним особам, грн.
АТ "БАНК КРЕДИТ ДНПРО"	3	226
АТ "ОТП БАНК"	7	437
АТ "БАНК АЛЬЯНС"	25	2 405
АТ "ТАСКОМБАНК"	7	541
АТ АКБ "ЛЬВІВ"	18	823
АТ "КРЕДОБАНК"	373	24 953
АТ "КБ "ГЛОБУС"	164	12 268
АБ "УКРГАЗБАНК"	277	20 566
АТ "ПРАВЕКС БАНК"	14	962
АТ КБ "ПРИВАТБАНК"	821	23 271
АТ "ОЩАДБАНК"	455	31 568
<b>Всього за програмою "Доступна іпотека 7%"</b>	<b>2 164</b>	<b>118 022</b>
АБ "УКРГАЗБАНК"	1055	21 255
АТ "ОЩАДБАНК"	2007	50 977
АТ КБ "ПРИВАТБАНК"	1229	9 797
АТ "КБ "ГЛОБУС"	14	334
АТ "СКАЙ БАНК"	69	2 143
АТ "УКРЕКСІМБАНК"	4	43
<b>Всього за програмою "єОселя"</b>	<b>4 378</b>	<b>84 548</b>
<b>РАЗОМ НАДАНО КОМПЕНСАЦІЇ</b>	<b>6 542</b>	<b>202 570</b>

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Товариство здійснювало державну підтримку у вигляді компенсації частини відсоткової ставки за іпотечними кредитами, виданими за програмою «Оселя» та «Доступна іпотека 7%» за рахунок коштів цільового фонду, що формується за рахунок розподілу чистого прибутку Товариства.

#### 15. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ

Товариство здійснює управління капіталом з метою забезпечення продовження діяльності.

Структура капіталу Товариства станом на 31 грудня 2023 року представлена зареєстрованим статутним капіталом, резервним капіталом, іншим додатковим капіталом, який складається із цільового фонду, створеного з метою державної підтримки у вигляді компенсації частини процентів за іпотечними кредитами фізичних осіб та нерозподіленим прибутком.

Статутний 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», а також вимоги Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» № 1953-IX від 14 грудня 2021 року зі змінами.

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».

Нарахування резервного та додаткового капіталу за поточний рік буде здійснено за результатами діяльності Товариства у 2023 році після прийняття рішення загальним зборами акціонерів (єдиним акціонером) про розподіл чистого прибутку Товариства за 2023 рік

#### 16. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЗА КРЕДИТАМИ ОТРИМАНИМИ

	2023	2022
Зобов'язання за кредитами отриманими від банків	1 653 945	-
	<b>1 653 945</b>	<b>-</b>

З метою безперебійного забезпечення виконання державної програми доступного іпотечного кредитування Товариством 16 червня 2023 року було укладено кредитний договір з АТ «Ощадбанк»; 1539/31/2 для залучення додаткового фінансування за невідновлювальною кредитною лінією під відсоткову ставку, що становила в 2023 році 20 (двадцять) відсотків річних. Договором передбачено максимальний ліміт кредитування в розмірі 5 000 000 тис. грн. Термін погашення зобов'язання за договором - не пізніше 23.12.2027 р. Застава за кредитом відображена в примітці 29.

#### 17. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЗА КРЕДИТАМИ ОТРИМАНИМИ

	2023	2022
Зобов'язання за відсотками нарахованими за кредитами отриманими від банків	27 857	-
Зобов'язання за операціями РЕПО	2 182 461	-
	<b>2 210 318</b>	<b>-</b>

16 червня 2023 року з АТ «Ощадбанк», з метою залучення додаткового фінансування, було укладено договір відновлювальної кредитної лінії №1538/31/2 під відсоткову ставку 20 (двадцять) відсотків річних. Термін погашення зобов'язань за договором - 29.12.2023. Станом на 31 грудня 2023 року термін дії договору відновлювальної кредитної лінії закінчився, заборгованість за договором погашена в повному обсязі.

Також 11 листопада 2023 року з АТ «ПУМБ» було підписано договір про послугу кредитна лінія № КІЕ-ГЛІ-21677/КЛ-1. Відсоткова ставка за договором становила в 2023 році 20 (двадцять) відсотків річних, ліміт кредитної лінії – 500 000 тис.грн. Дата припинення чинності ліміту – 31.01.2024. Станом на кінець дня 31 грудня 2023 заборгованість за договором погашена в повному обсязі.

Станом на 31 грудня 2023 року поточні зобов'язання за кредитами отриманими складаються з поточних зобов'язань Товариства за нарахованими відсотками за кредитами отриманими від банків в сумі 27 857 тис. грн. та поточних зобов'язань за операціями РЕПО в сумі 2 182 461 тис.грн.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Основні умови за операціями РЕПО наведені нижче в таблиці:

Дата операції	№ заявки	Код ЦП (ISIN)	Сума заборговано сті на звітну дату	Кількість проданих ОВДП (штук)	Відсоток ва ставка	Дата повернення	Кількість днів
06.10.2023	№ 23/147-ГУ/2023	UA4000227011	142 010	239 200	18,50%	04.01.2024	90
13.10.2023	№ 25/147-ГУ/2023	UA4000227011	149 111	253 000	18,50%	04.01.2024	83
27.10.2023	№ 27/147-ГУ/2023	UA4000227011	141 521	238 800	18,50%	04.01.2024	69
06.11.2023	№ 28/147-ГУ/2023	UA4000227011	154 624	260 500	18,50%	04.01.2024	59
13.11.2023	№ 29/147-ГУ/2023	UA4000227011	154 295	258 810	18,50%	04.01.2024	52
22.11.2023	№ 30/147-ГУ/2023	UA4000227011	152 996	254 000	18,50%	19.02.2024	89
27.11.2023	№ 31/147-ГУ/2023	UA4000227011	153 586	255 130	18,50%	23.02.2024	88
01.12.2023	№ 32/147-ГУ/2023	UA4000227011	153 310	254 310	18,50%	03.01.2024	33
05.12.2023	№ 33/147-ГУ/2023	UA4000227011	131 301	217 000	18,50%	03.01.2024	29
11.12.2023	№ 34/147-ГУ/2023	UA4000227011	228 472	378 000	18,00%	11.03.2024	91
14.12.2023	№ 35/147-ГУ/2023	UA4000227011	151 825	258 000	18,00%	14.03.2024	91
20.12.2023	№ 36/147-ГУ/2023	UA4000227011	188 431	315 000	18,50%	05.12.2024	351
25.12.2023	№ 37/147-ГУ/2023	UA4000227011	280 979	470 000	18,50%	05.12.2024	346
<b>Всього</b>			<b>2 182 461</b>				

**18. Поточні зобов'язання з податку на прибуток**

	2023	2022
Податок на прибуток на 31 грудня попереднього року	28 224	34 004
Витрати з податку на прибуток	1 304 634	318 052
Сплата податку на прибуток	(1 095 960)	(323 831)
Податок на прибуток на 31 грудня	<b>236 899</b>	<b>28 224</b>

**19. Інша кредиторська заборгованість та зобов'язання**

	2023	2022
Поточна заборгованість за товари, роботи та послуги	487	616
Винагорода членам наглядової ради Товариства	155	155
Єдиний соціальний внесок 22%	-	37
Податок на доходи фізичних осіб	32	30
Військовий збір	2	3
Резерв на оплату праці (резерв відпусток працівників)	3 864	952
Резерв на відрахування до фондів соціального страхування (резерв відпусток працівників)	671	186
	<b>5 211</b>	<b>1 979</b>

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

**20. Зміни у зобов'язаннях, пов'язаних з фінансовою діяльністю**

	31 грудня 2022 р.	Нараховані дивіденди	Виплачені дивіденди	Нові договори	Часткове погашення	Нараховані проценти	Виплачені проценти	31 грудня 2023 р.
Зобов'язання за кредитами отриманими	-	-	-	3 723 165	(2 069 221)	124 179	(96 322)	1 681 802
Зобов'язання по операціях РЕПО	-	-	-	7 071 517	(4 889 056)	-	-	2 182 461
Дивіденди	-	574 086	(574 086)	-	-	-	-	-
<b>Всього зобов'язань з фінансової діяльності</b>	<b>-</b>	<b>574 086</b>	<b>(574 086)</b>	<b>10 794 682</b>	<b>(6 958 276)</b>	<b>124 179</b>	<b>(96 322)</b>	<b>3 864 263</b>

**21. Процентні доходи за облігаціями внутрішньої державної позики**

	2023	2022
Нараховані відсотки за фінансовими інструментами, що обліковуються за амортизованою вартістю.	7 974 639	2 162 558
Амортизація дисконту	6 034	5 353
	<b>7 980 673</b>	<b>2 167 911</b>

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інакше)

**22. ПРОЦЕНТНІ ДОХОДИ ПО ЗАЛИШКУ КОШТІВ НА ПОТОЧНИХ ТА ДЕПОЗИТНИХ РАХУНКАХ**

	2023	2022
Нараховані відсотки по залишку коштів на поточних рахунках	47 147	90 144
Нараховані відсотки по залишку коштів на депозитних рахунках	37 433	-
	<b>84 580</b>	<b>90 144</b>

**23. ПРОЦЕНТНІ ДОХОДИ ВІД НАДАНИХ КРЕДИТІВ**

	2023	2022
Нараховані відсотки за договорами фінансового лізингу	119	108
Нараховані відсотки за кредитними наданими банкам	100 357	1 317
Нараховані відсотки за іпотечними кредитами ФО	6	-
	<b>100 482</b>	<b>1 425</b>

**24. ПРИБУТКИ/(ЗБИТКИ) ВІД ІНВЕСТИЦІЙ У ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ**

	2023	2022
Дохід, визнаний при передачі квартир у фінансовий лізинг	-	2 590
Собівартість об'єктів фінансового лізингу	-	(2 590)
	-	-

**25. РОЗФОРМУВАННЯ РЕЗЕРВУ ПІД ОЧІКУВАНІ КРЕДИТНІ ЗБИТКИ**

	2023	2022
Резерв під очікувані кредитні збитки сформований:		
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	9	-
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	1 291	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 706	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	64 767	-
	<b>67 773</b>	<b>-</b>

**26. ВИТРАТИ НА ФОРМУВАННЯ РЕЗЕРВУ ПІД ОЧІКУВАНІ КРЕДИТНІ ЗБИТКИ**

	2023	2022
Доформування резерву під очікувані кредитні збитки:		
Фінансові інвестиції	(357 614)	(396 982)
- Дебіторська заборгованість за кредитами	(25 986)	(2 163)
- наданими банкам	(25 830)	(2 163)
- іпотечні кредити фізичних осіб	(156)	-
- Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	-	(71)
- Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги	(16)	(2)
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	(3 987)	(1 310)
Інша поточна дебіторська заборгованість	(1 712)	(5)
Грошові кошти та їх еквіваленти	(127 478)	(68 731)
	<b>(516 793)</b>	<b>(469 264)</b>

**27. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ**

	2023	2022
Відсотки за операціями РЕПО	(254 246)	-
Відсотки за отриманим кредитом від банку	(124 179)	-
Інші фінансові витрати	(1 536)	-
	<b>(379 961)</b>	<b>-</b>

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**28. ІНШІ ВИТРАТИ**

	2023	2022
Витрати на оплату праці	-	(22)
Послуги депозитарію	(192)	(42)
Послуги зберігача цінних паперів	(1 857)	(3 246)
Винагорода за надання послуг за операціями з фінансовими інструментами на ринку капіталу	(909)	-
Податки на збори, що відносяться на витрати	(33)	(32)
Державне мито	(14)	(124)
Нотаріальні послуги	(2)	(40)
Витрати на професійні послуги	(905)	(413)
Витрати на оренду приміщення та комунальні послуги	(3 421)	(296)
Витрати на господарські товари та послуги	(1 396)	(225)
Амортизація інших необоротних матеріальних активів	(2 124)	(197)
Інші послуги	(149)	(3)

**29. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК**

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

	2023	2022
Поточний податок		
Фінансовий результат до оподаткування	7 247 967	1 766 957
- поточний податок на прибуток (18%)	(1 304 634)	(318 052)
	(1 304 634)	(318 052)

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

Відстрочений податок

Станом на 31 грудня 2023 рік та на кінець дня 31 грудня 2022 року відстрочені податки на прибуток відсутні.

**30. ПОТЕНЦІЙНІ РИЗИКИ**

Інформація про події, що відбулися станом на звітну дату, але не відображені в інших примітках, за якими ймовірність вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди, не відповідає визначенню зобов'язання зокрема:

**Розгляд справ у суді**

Станом на звітну дату, в судах відсутні судові справи за участю Товариства.

**Потенційні податкові зобов'язання**

Політика Товариства з ведення податкового обліку спрямована на дотримання принципів обережності та обачності здійснюються в повній відповідності з діючим законодавством що регулює його діяльність. Товариство нараховувало всі відповідні податки.

Керівництво, не передбачає ризиків пов'язаних з виникненням потенційних податкових зобов'язань та станом на кінець звітного періоду не здійснює оцінку їх фінансового впливу.

Правильність складання податкових декларацій а також інші питання дотримання законодавства підлягають перевірці і вивченню з боку ряду контролюючих органів. Контролюючий орган має право провести перевірку та самостійно визначити суму грошових зобов'язань платника податків не пізніше закінчення 1 095 дня (2 555 дня у разі проведення перевірки контрольованої операції) що настає за останнім днем граничного строку подання податкової декларації.

**Зобов'язання за капітальними інвестиціями**

Зобов'язання за капітальними інвестиціями станом на 31 грудня 2023 року – відсутні.

**Зобов'язання оперативного лізингу (оренди).**

Станом на звітну дату у Товариства відсутні невідомні зобов'язання за договорами про оперативний лізинг (оренду).



(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### **Зобов'язання з кредитування.**

Станом на 31 грудня 2023 року сума зобов'язань, пов'язаних з кредитуванням (це відкличні кредитні лінії, надані банкам), становила – 1 482 729 тис. грн. (на 31.12.2022 – 0 грн.). Їх можливий фінансовий вплив на фінансові показники Банку є несуттєвим та не несе серйозних ризиків (зокрема ризику ліквідності).

**Активи надані в заставу та активи щодо яких є обмеження пов'язане з володінням, користуванням та розпорядженням ними.**

Станом на 31.12.2023 року, в забезпечення за кредитом отриманими від АТ «Ощадбанк», Товариством було надано в забезпечення облігації внутрішньої державної позики з міжнародним ідентифікаційним номером UA4000227011 з датою погашення 23.12.2027 року в кількості 8 360 000 штук загальною номінальною вартістю 8 360 000 тис. грн.

### **31. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ**

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

#### **Відносини контролю**

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

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років, 100% статутного капіталу Товариства належали державі Україна в особі Міністерства економіки України.

#### **Операції з пов'язаними сторонами:**

До юридичних осіб – пов'язаних з Товариством осіб, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» відносить юридичних осіб за ознаками пов'язаності через пов'язаних сторін - фізичних осіб.

Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам - пов'язаним особам та процентні доходи виникли в результаті укладання з АТ КБ «Приватбанк» договору невідновлювальної кредитної лінії № 3-НКЛ від 28.10.2022 з метою виконання вимог Постанови Кабінету міністрів України №856 від 02.08.2022 (із змінами та доповненнями). Предмет застави за договором застави № 3-ДЗ від 23.08.2023 року (із змінами та доповнення) є цінні папери:

ISIN UA4000198113 в кількості 4 500 000 шт., номінальною вартістю 1 000,00 грн.,

ISIN UA4000196349 в кількості 3 500 000 шт., номінальною вартістю 1 000,00 грн. Товариство вважає, що умови, за якими здійснюються операції з пов'язаними сторонами, не відрізнялись від аналогічних, що пропонуються для непов'язаних осіб.

До пов'язаних з Товариством фізичних осіб відносяться керівники Товариства - члени наглядової ради, члени правління, головний бухгалтер, ключові особи (начальник відділу внутрішнього аудиту, головний ризик-менеджер, головний комплаєнс - менеджер), уповноважена особа з антикорупційної діяльності, уповноважена особа з закупівель, а також члени їх сімей, інший провідний управлінський персонал та члени їх сімей. Інші пов'язані сторони представлені членами сімей керівників та провідного управлінського персоналу Товариства.

Станом на 31 грудня 2023 року залишки за операціями із пов'язаними сторонами, представлені наступним чином:

За своїм змістом операції, які здійснювались протягом 2023 року між провідним управлінським персоналом та Товариством складають виключно виплату винагороди у вигляді заробітної плати.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Станом на кінець дня 31 грудня 2023 року залишки за операціями із пов'язаними сторонами, представлені наступним чином:

	Операції з пов'язаними сторонами		
	Провідний управлінський персонал	Інші пов'язані сторони	Всього за з пов'язаними сторонами
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Необоротні активи</b>			
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	-	2 624 346	2 624 346
Резерв під очікувані кредитні збитки	-	(7 873)	(7 873)
<b>Оборотні активи</b>			
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	-	6 044	6 044
Резерв під очікувані кредитні збитки	-	(18)	(18)
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>			
<b>Довгострокові зобов'язання</b>			
Довгострокові зобов'язання за кредитами отриманими	-	-	-
<b>Поточні зобов'язання</b>			
Поточні зобов'язання за кредитами	-	-	-
Інша кредиторська заборгованість та зобов'язання, в тому числі:	2 187	-	2 187
винагорода членам наглядової ради Товариства	155	-	155
резерв на оплату праці (резерв відпусток працівників)	1 802	-	1 802
резерв на відрахування до фондів соціального страхування (резерв відпусток працівників)	230	-	230

Доходи та витрати з пов'язаними особами протягом звітного періоду.

	Операції з пов'язаними сторонами		
	Провідний управлінський персонал	Інші пов'язані сторони	Всього за категорією
Процентні доходи від наданих кредитів	-	23 684	23 684
Процентні доходи по залишку коштів на поточних та депозитних рахунках	-	-	-
Інший дохід	-	12	12
Резерв під очікувані кредитні збитки	-	(7 508)	(7 508)
Фінансові витрати	-	-	-
Витрати на виплати працівникам	(28 201)	-	(28 201)
Інші витрати, в тому числі:	(597)	-	(597)
- витрат на навчання персоналу та підвищення кваліфікації	(389)	-	(389)
- витрати на службові відрядження	(208)	-	(208)

Операції з установами, що знаходяться під контролем Держави

Товариство має відносини з українськими банками, що пов'язані з державою Україна (як безпосередньо, так і опосередковано знаходяться під контролем і суттєвим впливом держави) та розкриває у своїй звітності інформацію про такі операції.

Всі операції з такими державними банками здійснюються на ринкових умовах, та у випадках державних програм – за державними регульованими цінами і тарифами відповідно до вимог законодавства - застосовуються ціни державної програми, передбаченої Постановою КМУ №856 від 02.08.2022 «Умови забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України».

Станом на кінець дня 31 грудня 2023 року залишки за операціями із установами, що знаходяться під контролем Держави, представлені наступним чином:

	Усього за операціями з державними банками
<b>АКТИВИ</b>	
<b>Необоротні активи</b>	
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	9 108 650
Резерв під очікувані кредитні збитки	(27 326)
<b>Оборотні активи</b>	
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	21 212
Резерв під очікувані кредитні збитки	(64)
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>	
Довгострокові зобов'язання	1 653 945
Довгострокові зобов'язання за кредитами отриманими	1 653 945
Поточні зобов'язання	27 857
Поточні зобов'язання за кредитами	27 857

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Доходи та витрати від/з установами, що знаходяться під контролем Держави, протягом звітного періоду

	Усього за операціями з державними банками
Процентні доходи від наданих кредитів	97 842
Процентні доходи по залишку коштів на поточних та депозитних рахунках	84 581
Інший дохід	38
<b>Разом доходи</b>	<b>182 461</b>
Резерв під очікувані кредитні збитки	(25 244)
Фінансові витрати	(114 618)
Інші витрати	(1 418)
<b>Разом витрати</b>	<b>(141 280)</b>

**32. 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, в т.ч. ризик конфлікту інтересів, корупційний ризик та ризики ВК/ФТ.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**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.

Визначення класу боржника та значення коефіцієнта ймовірності дефолту 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.

Станом на звітну дату всі фінансові активи, на які поширюються вимоги щодо знецінення, відносяться до Етапу-1 (фінансові інструменти з низьким кредитним ризиком, оцінка за 12-ти місячними очікуваними кредитними збитками).

**Фінансова активи, що оцінені за амортизованою вартістю за 2023 рік**

	примітка	Валова балансова вартість	Очікувані кредитні збитки	Балансова вартість активу
Фінансові інвестиції	7	49 996 416	(754 596)	49 241 820
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	8	9 336 547	(28 149)	9 308 398
іпотечні кредити фізичних осіб		9 331 119	(7 993)	9 303 126
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	9	5 428	(156)	5 272
Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги		2 176	(62)	2 114
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	10	569	(18)	551
Інша поточна дебіторська заборгованість	11	275 006	(4 006)	271 000
Інша поточна дебіторська заборгованість	11	884	(11)	873
Грошові кошти та їх еквіваленти	12	2 190 708	(131 442)	2 059 266
<b>Всього активи на Етапі 1</b>		<b>61 802 307</b>	<b>(918 284)</b>	<b>60 884 022</b>

**Фінансова активи, що оцінені за амортизованою вартістю за 2022 рік**

	примітка	Валова балансова вартість	Очікувані кредитні збитки	Балансова вартість активу
Фінансові інвестиції	7	49 990 382	(396 982)	49 593 400
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	8	722 007	(2 163)	719 844
іпотечні кредити фізичних осіб		722 007	(2 163)	719 844
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	9	-	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги		2 310	(71)	2 239
Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги		107	(2)	105
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	10	251 687	(1 310)	250 377
Інша поточна дебіторська заборгованість	11	165	(5)	160
Грошові кошти та їх еквіваленти	12	1 145 513	(68 731)	1 076 782
<b>Всього активи на Етапі 1</b>		<b>52 834 178</b>	<b>(469 264)</b>	<b>51 642 907</b>

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Аналіз зміни резерву під очікувані кредитні збитки на які поширюються вимоги щодо знецінення за 2023 рік**

	примітка	Резерв на 31 грудня 2022 року	Зміни у звітному періоді		Резерв на 31 грудня 2023 року
			Розфор- мування	Дофор- мування	
Фінансові інвестиції	7	(396 982)		(357 614)	(754 596)
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	8	(2 163)		(25 986)	(28 149)
іпотечні кредити фізичних осіб		(2 163)		(25 830)	(27 993)
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	9	(71)	9	(156)	(156)
Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги		(2)		-	(62)
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	10	(1 310)	1 291	(3 987)	(4 006)
Інша поточна дебіторська заборгованість	11	(5)	1 706	(1 712)	(11)
Грошові кошти та їх еквіваленти	12	(68 731)	64 767	(127 478)	(131 442)
<b>Всього активи на Етапі 1</b>		<b>(469 264)</b>	<b>67 773</b>	<b>(516 793)</b>	<b>(918 284)</b>

**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.

Стратегією розвитку Товариства не передбачається проведення операцій в іноземній валюті, також основна діяльність товариства – реалізація Державної програми «Оселя» орієнтовану на громадян України для придбання доступного житла та в першу чергу є соціально-орієнтованою, торговий портфель та/або активи на продаж на які можуть вплинути зміни ринкових умов відсутні та також не передбачені. Товариство уникає зазначеного ризику.

У разі виникнення активів та/або зобов'язань, яким притаманний ринковий ризик, до моменту проведення вказаних операцій з боку Товариства будуть проведені роботи з оцінки зазначеного ризику, а також розроблені внутрішні нормативні документи з управління ринковим ризиком

**Процентний ризик.**

- Процентний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок на активи/зобов'язання Товариства. Процентний ризик впливає на капітал Товариства та чистий процентний дохід Товариства.
- В частині розміщення ресурсів проценті ставки фіксовані, що передбачено основною метою створення Товариства, а саме реалізація Програми «Оселя», відповідно до Постанови КМУ №856. Стосовно залучення також є обмеження, згідно затвердженого Фінансового плану. Однак існує ймовірність негативних змін ринкових ставок залучення, як наслідок може вплинути на обсяги та строки реалізації Програми тому, з боку Товариства, пріоритетним є залучення під фіксовану ставку на строк під погашення купонних доходів від ОВДП та самих ОВДП, також з боку Товариства, у разі дефіциту фінансування під максимально можливі процентні ставки, визначених згідно Фінансового плану, передбачається можливість реалізації ОВДП.
- Враховуючи викладене, чутливими до змін процентної ставки є лише короткострокові зобов'язання зі строком погашення коротшим ніж погашення ОВДП та кредити зі ставкою, що може бути переглянута з урахуванням зміни UIRD.
- Станом на початок 2023 року зазначені зобов'язання відсутні, станом на кінець 2023 року заборгованість склала: 1 653 945 тис. грн. довгострокові кредити та 2 182 461 тис. грн. короткі зобов'язання, усього 3 836 405 тис. грн. що у разі несприятливих змін процентних ставок, а саме зростання ставок залучення може призвести до додаткових втрат Товариства, при зростанні на 1% - 38 364 тис. грн., на 5% - 191 820 тис. грн. щорічних додаткових витрат.
- Для досягнення стратегічної мети, з боку Товариства передбачаються потенційно можливі негативні зміни ставок залучення (враховані при розробці Фінансового плану на 2024 рік).

**Ризик ліквідності**

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

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

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Активи Товариства (понад 85% валюти балансу) складаються з високоліквідних активів, коштів та ОВДП на суму 50 219 134 тис. грн. (справедлива вартість ОВДП серії UA4000227011 на кінець 2024 року, загальний обсяг яких складає 30 млрд.грн., згідно даних НБУ, перевищує номінальну вартість на 16,8 грн., тобто вартість одного цінного папера складає 1 016,8 грн.) при 4 106 373 тис.грн. усіх зобов'язань (близько 7% валюти балансу) Товариства. Крім того, наявні вільні ліміти кредитування (можливості залучення) на кінець 2024 року складають 3 999 992 тис.грн.

Зобов'язання Товариства за строками погашення

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	31 грудня 2023	Грошові потоки за угодами					
		0-1 місяць	1-3 місяці	3-6 місяців	6-12 місяців	1-5 років	
Довгострокові зобов'язання за кредитами	1 653 945	2 905 697	-	52 411	80 364	159 854	2 613 068
Поточні зобов'язання за кредитами	2 210 318	2 313 671	1 055 890	708 092		549 689	-
<b>ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>	<b>3 864 263</b>	<b>5 219 368</b>	<b>1 055 890</b>	<b>760 503</b>	<b>80 364</b>	<b>709 543</b>	<b>2 613 068</b>

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	31 грудня 2022	Грошові потоки за угодами					
		0-1 місяць	1-3 місяці	3-6 місяців	6-12 місяців	1-5 років	
Довгострокові зобов'язання за кредитами	-	-	-	-	-	-	-
Поточні зобов'язання за кредитами	-	-	-	-	-	-	-
<b>ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>	<b>30 203</b>	<b>30 203</b>	<b>1 979</b>	<b>28 224</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Враховуючи викладене та наявні інструменти залучення, а також можливості реалізації ОВДП, у Товариства відсутній від'ємний кумулятивний GAP.

Розрахунок показників та їх абсолютне та відносне відхилення станом на кінець дня 31 грудня 2023 року:

Показники, коефіцієнти	2023	2022	(+/-)	(+/- %)
Коефіцієнту покриття	0,95	43,96	-43,01	-97,84
Коефіцієнту абсолютної ліквідності	0,84	35,65	-34,81	-97,64
Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,95	43,95	-43	-97,84
Показника чистого оборотного капіталу	-120 641	1 297 388	-1 418 029	-109,3

Згідно аналізу розрахованих коефіцієнтів можна зробити висновок, що у Товариства відсутні проблеми з платоспроможністю станом на 31 грудня 2023 року. Товариство здатне своєчасно та у повному обсязі розраховуватись за своїми поточними зобов'язаннями

#### 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 операційними ризиками залучені наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень, підрозділи контролю.

#### Комплаєнс-ризик

Комплаєнс ризик це імовірність виникнення збитків/санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невиконання Товариством вимог законодавства (включаючи законодавство України про захист прав споживачів фінансових послуг), нормативно-правових актів, ринкових стандартів, правил добросовісної конкуренції, правил корпоративної етики, виникнення конфлікту інтересів, а також внутрішніх документів Товариства. Складовими комплаєнс-ризиком є в т.ч. ризик конфлікту інтересів та корупційний ризик.

Товариство забезпечує комплексний підхід до управління комплаєнс-ризиком із застосуванням моделі трьох ліній захисту. Основними інструментами управління комплаєнс-ризиком в т.ч. ризиком-конфлікту інтересів, корупційного ризику є:



(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- створення бази подій/інцидентів комплаєнс-ризиків, та бази зовнішніх подій/інцидентів комплаєнс ризиків та ризиків ВК/ФТ,
- самооцінка комплаєнс – ризику,
- впровадження індикаторів комплаєнс- ризику,
- аналіз результатів перевірок внутрішнього та зовнішнього аудиту, регуляторів/контролюючих органів,
- аналіз карт процесів, нових продуктів, нових видів діяльності.

Товариство встановлює нульову толерантність до корупційного ризику та дотримується принципу нульової толерантності до ризику порушення прав споживачів фінансових послуг.

Згідно внутрішніх політик Товариства до процесу управління комплаєнс-ризиками залучені наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень, підрозділи контролю та керівники та працівники структурних підрозділів Товариства.

### **Ризики легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та/або фінансування розповсюдження зброї масового знищення (ризики ВК/ФТ)**

Ризики ВК/ФТ, притаманні діяльності Товариства - це ризики юридичної відповідальності або ризик застосування заходів впливу НБУ, виникнення фінансових збитків та репутаційних втрат, що може зазнати Товариство у зв'язку з незабезпеченням належного рівня відповідності всім вимогам законів України, нормативно-правових актів, правил, внутрішніх документів Товариства, правил поведінки, що можуть застосовуватись під час виконання Товариством обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу.

Ризики ВК/ФТ, ризик ділових відносин (фінансової операції без встановлення ділових відносин) з клієнтом – це результат оцінки Товариством ризику ділових відносин з клієнтом, що базується на результатах аналізу сукупності критеріїв, передбачених законодавством України та внутрішніми документами Товариству з питань протидії відмивання коштів та фінансування тероризму, та який свідчить про високу ймовірність використання клієнтом послуг Товариству для ВК/ФТ.

Товариство забезпечує комплексний підхід до управління ризиками ВК/ФТ із застосуванням моделі трьох ліній захисту та забезпечує беззаперечне дотримання законодавства з фінансового моніторингу.

Товариство дотримується принципу нульової толерантності щодо використання послуг Товариства для відмивання коштів, здобутих злочинним шляхом та уникає ризиків ВК/ФТ, ризиків ділових відносин ВК/ФТ, притаманних діяльності клієнтам Товариства.

### **33. 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 2023-2022 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 кінець дня 31 грудня 2023 року 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

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## Фінансові інструменти, справедлива вартість яких розкривається

31 грудня 2023 року	Балансова вартість	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість
		1 рівень	2 рівень	3 рівень	
<b>Активи</b>					
Фінансові Інвестиції	49 241 820	-	48 885 222	-	48 885 222
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	9 303 126	-	-	9 303 126	9 303 126
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	2 114	=	-	2 114	2 114
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	271 000		246 818	24 182	271 000
Інша поточна дебіторська заборгованість	873		-	873	873
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 059 266		2 059 266	-	2 059 266
	<b>60 878 199</b>	<b>-</b>	<b>51 191 306</b>	<b>9 330 295</b>	<b>60 521 601</b>
<b>Зобов'язання</b>					
Поточні зобов'язання за кредитами отриманими	2 210 318			2 210 318	2 210 318
Інша кредиторська заборгованість	5 211			5 211	5 211
	<b>2 215 529</b>			<b>2 215 529</b>	<b>2 215 529</b>

31 грудня 2022 року	Балансова вартість	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість
		1 рівень	2 рівень	3 рівень	
<b>Активи</b>					
Фінансові Інвестиції	49 593 400	-	45 131 305	-	45 131 305
Дебіторська заборгованість за кредитами наданими банкам	717 681	-	-	717 681	717 681
Чисті інвестиції в фінансовий лізинг	2 239	-	-	2 239	2 239
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	250 377	-	227 442	22 935	250 377
Інша поточна дебіторська заборгованість	160	-	-	160	160
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 076 782	-	1 076 782	-	1 076 782
	<b>51 640 639</b>	<b>-</b>	<b>46 435 529</b>	<b>743 015</b>	<b>47 178 544</b>
<b>Зобов'язання</b>					
Інша кредиторська заборгованість	1 979			1 979	1 979
	<b>1 979</b>			<b>1 979</b>	<b>1 979</b>

Справедлива вартість ОВДП станом на кінець дня 31 грудня 2023 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	907,27	4 536 350
Справедлива вартість ISIN UA4000223044	15 023 300	921,56	13 844 872
Справедлива вартість ISIN UA4000227011	30 000 000	1016,8	30 504 000
			<b>48 885 222</b>

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
			<b>45 131 305</b>

### 34. Події після звітної дати

У Товариства відсутні суттєві події, що виникли після звітного періоду та не вимагають коригування після звітного періоду.

01 січня 2024 року припинила дію Постанова 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».

01 січня 2024 року набула чинності Постанова Правління Національного банку України від 29 грудня 2023 року № 199 Про затвердження «Положення про авторизацію надавачів фінансових послуг та умови здійснення ними діяльності з надання фінансових послуг».

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 грудня 2023 року № 1357 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 30 травня 2023 р. № 600» внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України». Постанова набирає чинності 26 січня 2024 року.

Згідно з протоколом № 39 засідання наглядової ради Товариства від 28.12.2023 та наказу голови правління № 03-к/тр від 08.01.2024, Аллу КОМІСАПЕНКО призначено з 08 січня 2024 року заступником голови правління, на строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування, згідно контракту із членом правління від 08.01.2024.

03 січня 2024 року Товариством для залучення додаткового фінансування укладено з АТ «Ощадбанк» додаткову угоду до договору невідновлювальної кредитної лінії №1539/31/2; Додатковим договором передбачено збільшення максимального ліміту кредитування до 10 600 000 тис. грн. Термін погашення зобов'язання за договором - не пізніше 23.12.2027 р. Відсоткова ставка на дату складання звітності - 19,33 відсотків річних.

16 січня 2024 року Товариством був укладений кредитний договір з АТ «Сенс Банк» №02/23 про відкриття невідновлювальної кредитної лінії (граничний розмір Кредиту 300 000 тис. грн., на день укладання договору розмір процентної ставки складає 19,63 відсотків річних.. Термін погашення зобов'язань за договором – 23 грудня 2027 року.

05 лютого 2024 року наказом Міністерства економіки України № 3183 було затверджено нову редакцію Статуту Товариства.

За оцінкою керівництва суттєвих подій між звітною датою і датою затвердження фінансової звітності Товариства за період що закінчився 31 грудня 2023 року які потребують її коригувань і можуть вплинути на економічне рішення користувача не відбулося.

### 35. РІШЕННЯ ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Річну фінансову звітність затверджено до випуску 28 березня 2024 року правлінням Товариства (протокол № 18). Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

Від імені правління:

28 березня 2024 року

Дмитро Вербицький  
В. о. Голови правління



Ярослава Кирилюк  
Головний бухгалтер