

Титульний аркуш

29.07.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

02/27/2/1098

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення)

Голова правління

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Мецгер Є.В.

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Проміжний звіт
ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ" (44098710)
за 2 квартал 2025 року

Рішення про затвердження проміжного звіту:

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення проміжної інформації:

Проміжну інформацію розміщено на власному вебсайті емітента

<https://ukrfinzhytlo.in.ua/company-overview/accounting/>
(URL-адреса вебсайту)

29.07.2025

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

Пояснення щодо розкриття інформації

"Інформація щодо осіб, які надають забезпечення за зобов'язаннями ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ" (далі - ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", Товариство, Емітент) не подається, оскільки за зобов'язаннями Емітента не надавалося забезпечення іншими особами. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнена, оскільки договори щодо визначення рейтингу з рейтинговими агентствами не укладались. "Судові справи емітента" не заповнено оскільки судові справи у 2 кварталі 2025 року відсутні. "Штрафні санкції емітента" не заповнені, оскільки штрафні санкції у 2 кварталі 2025 року відсутні." Участь в інших юридичних особах" не заповнено, оскільки протягом звітного періоду Товариство не брало участі у створенні юридичних осіб. "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1% розміру статутного капіталу" не заповнена, оскільки 100 відсотків акцій емітента належать державі Україна в особі Міністерства економіки України. "Інформація про придбання власних акцій протягом звітного періоду" не заповнена, оскільки емітент не придбавав у звітному періоді власні акції. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про облігації підприємства", "Інформація про деривативні цінні папери емітента", "Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) емітента" не заповнена, оскільки емітент не здійснював випуск інших цінних паперів, крім акцій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки емітент не випускав цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. "Інформація про забезпечення випуску цінних паперів" не заповнена, оскільки за цінними паперами Товариства забезпечення не надавалося. Емітент не розкриває дані "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції", оскільки Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. "Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента " - не заповнена, оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження. "Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки емітент не здійснював випуск боргових цінних паперів. Інформація "Відокремлені підрозділи" не заповнена, оскільки у ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" відсутні відокремлені підрозділи. Інформація "Значні правочини та правочини із заінтересованістю" - не заповнена, оскільки такі правочини у звітному періоді не вчинялись.

Зміст
до проміжного звіту

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
3. Структура власності
4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Цінні папери

III. Фінансова інформація

1. Проміжна фінансова звітність
3. Твердження щодо проміжної інформації

IV. Нефінансова інформація

1. Проміжний звіт керівництва

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ"
2	Скорочене найменування	ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	44098710
4	Дата державної реєстрації	24.12.2020
5	Місцезнаходження	01001, Україна, м.Київ, Печерський р-н, вул. Ольгинська, буд. 3 А (літера А). Фактичне: 01001, Україна, м.Київ, Печерський р-н, вул. Ольгинська, буд. 3 А (літера А)
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	info@ukrfinzhytlo.in.ua
11	Адреса вебсайту	www.ukrfinzhytlo.in.ua
12	Номер телефону	044 3440930
13	Статутний капітал, грн	70010000000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	100
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	
16	Середня кількість працівників за звітний період	111
17	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.92 - Інші види кредитування 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у. 66.19 - Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення
18	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA973204780000026505924489817
	Валюта рахунку	гривня
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA313204780000026505000004569
	Валюта рахунку	гривня
3	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
	IBAN	UA883004650000026506300492770
	Валюта рахунку	гривня
4	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДЕРЖАВНИЙ ЕКСПОРТНО-ІМПОРТНИЙ БАНК УКРАЇНИ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032112
	IBAN	UA473223130000026506000000891
	Валюта рахунку	гривня
5	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СЕНС БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
	IBAN	UA403003460000026508100539401
	Валюта рахунку	гривня
6	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПЕРШИЙ УКРАЇНСЬКИЙ МІЖНАРОДНИЙ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14282829
	IBAN	UA453348510000000000265072282
	Валюта рахунку	гривня
7	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "БАНК КРЕДИТ ДНІПРО"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14352406
	IBAN	UA823057490000026500000000268
	Валюта рахунку	гривня
8	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ТАСКОМБАНК"
	Ідентифікаційний код	09806443

	юридичної особи	
	IBAN	UA833395002650101347830000001
	Валюта рахунку	гривня
9	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "КОМІНБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	21580639
	IBAN	UA573225400000026506101103735
	Валюта рахунку	гривня
10	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СКАЙ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09620081
	IBAN	UA363512540000026500001016870
	Валюта рахунку	гривня
11	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЦАДЖЕНЬ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	33695095
	IBAN	UA713802810000026505000000072
	Валюта рахунку	гривня
12	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "РАДАБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	21322127
	IBAN	UA663065000000026509300000238
	Валюта рахунку	гривня

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Загальні збори акціонерів	1	Держава Україна в особі Міністерства економіки України
2	Наглядова рада	5	ХОДАКЕВИЧ Сергій, голова наглядової ради (незалежний член наглядової ради) БИКОВ Денис, заступник голови наглядової ради (незалежний член наглядової ради) ШЕДЬКО Дмитро, член наглядової ради (незалежний член наглядової ради)

			ради) АРТАЗЕЙ Олена, член наглядової ради (представник держави) КРОПИВНИЦЬКИЙ Роман, член наглядової ради (представник держави)
3	Правління	3	МЕЦГЕР Євген, голова правління ВЕРБИЦЬКИЙ Дмитро, перший заступник голови правління БЕРШАДСЬКИЙ Роман, заступник голови правління

Інформація щодо посадових осіб

Рада

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова наглядової ради (незалежний директор)	ХОДАКЕВИЧ Сергій			1976	повна вища, економічна	31	Київський національний економічний університет 02070884 професор кафедри банківської справи та страхування, заступник директора Інституту розвитку фінансового бізнесу КНЕУ ім. В. Гетьмана, голова профспілки факультету, член науково-експертної ради, член вченої ради факультету фінансів	09.09.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні
2	Заступник голови наглядової ради (незалежний директор)	БИКОВ Денис			1978	повна вища, економічна	22	ТОВ "Консанта" 41334665 директор	09.09.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні
3	Член наглядової ради (незалежний директор)	ШЕДЬКО Дмитро			1976	повна вища, економічна	29	ФОП; ТОВ "Віжн ТБ"; 34696608 фізична особа підприємець;керівник супутникової платформи	09.09.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або	Ні

4	Член наглядової ради (представник акціонера)	АРТАЗЕЙ Олена			1978	повна вища, гуманітарна	26	Компанія UKRAVIT; Фонд державного майна України; ПАТ "Укрнафта" 30632100; 00032945; 00135390 директор з управління персоналом; директор департаменту моніторингу та офінки ефективності керівників державного сектору, заступник директора з персоналу	скасування 09.09.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні
5	Член наглядової ради (представник акціонера)	КРОПИВНИЦЬКИЙ Роман			1986	повна вища, юридична	21	Міністерство економіки України; Державна митна служба; 37508596; 43115923; директор департаменту управління державною власністю, директор директорату розвитку реального сектору економіки, виконувач обов'язків директора департаменту митних інформаційних технологій	09.09.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова правління	МЕЦІГЕР Євген			1977	повна вища, економічна	29	АБ "УКРГАЗБАНК"; АТ "УКРЕКСІМБАНК" 23697280; 00032112 заступник голови правління, голова правління	14.11.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення	Ні

									або скасування	
2	Перший заступник голови правління	ВЕРБИЦЬКИЙ Дмитро			1982	повна вища, юридична	17	ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО"; Державна іпотечна установа; 44098710; 33304730; юрисконсульт, директор юридичного департаменту, директор дирекції з юридичного забезпечення; заступник начальника юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення	14.11.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні
3	Заступник голови правління	БЕРШАДСЬКИЙ Роман			1982	повна вища, економічна	21	АТ "МР Банк" 25959784 начальник відділу андерайтингу корпоративних клієнтів Управління ризиків, начальник відділу андеррайтингу та кредитного моніторингу Управління ризиків, начальник управління - головний ризик-менеджер управління ризиків	21.09.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні
4	Заступник голови правління	ГЛАДИШЕНКО Микола			1983	повна вища, юридична	19	Адвокатське об'єднання "Бірайт Адвокасі" 41740126 Адвокат	21.11.2022 (02.06.2025 звільнено з займаної посади)	Ні

Інші посадові особи

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Головний бухгалтер	КОВАЛЬСЬКА Катерина			1984	повна вища, економічна	18	АТ "БМ-2018"; ТОВ "ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТ АЛЬЯНС"; ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО"	16.12.2024 безстроково	Ні

								33881201;43292271;44098710; головний бухгалтер; заступник директора; начальник управління бухгалтерського обліку та звітності фінансового департаменту - головний бухгалтер, радник голови правління з супроводу проєктів групи радників, головний бухгалтер		
2	Начальник служби внутрішнього аудиту	СМІЛЯНЕЦЬ Валерій			1976	повна вища, економіч на	25	АТ "Банк "Український капітал"; ТОВ "НЬЮ ФАЙНЕНС СЕРВІС"; 22868414; 39691431; заступник начальника Служби внутрішнього аудиту; аудитор, начальник відділу внутрішнього аудиту	21.11.2022 безстроково	Ні
3	Начальник служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм	МОЙСЕЄНКО Олександр			1990	повна вища, економіч на	8	ТОВ "Інтернет Медіа"; ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" 35140667; 44098710; редактор відділу новин; Уповноважений з антикорупційної діяльності (з 07.03.2023 по 30.04.2025), фахівець служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм (з 01.05.2025 по 13.05.2025)	14.05.2025 безстроково	Ні
4	Директор фінансового департаменту	ЛОЗИНСЬКА Наталія			1975	повна вища, юридичн а	22	ПАТ "Акціонерний комерційний промислово -інвестиційний банк" 00039002 директор казначейства	19.02.2024 (08.04.2025 звільнено з займаної посади)	Ні

Інформація щодо корпоративного секретаря

Дата призначення на посаду	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Непогашена судимість за корисливі та посадові	Контактні дані (телефон та адреса електронної пошти корпоративного
----------------------------------	------	--------	------	---------------------------	---	--	---

						злочини	секретаря)
1	2	3	4	5	6	7	8
19.09.2022	ЄРЕНКОВА Інна			34	АТ "МР Банк" 25959784 Корпоративний секретар	Ні	044 -344-09-30 i.yerenkova@ufgc.com.ua

Організаційна структура

В II кварталі 2025 року відбулись зміни організаційної структури Товариства відповідно до рішення наглядової ради (протокол №14 засідання наглядової ради Товариства від 30.04.2025) та наказу голови правління Товариства від 01.05.2025 № 29-од.

https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/05/Orhanizatsiyna-struktura-z-01.05.2025_.pdf

3. Структура власності

<https://ukrfinzhytlo.in.ua/normatyvni-dokumenty-2/>

4. Опис господарської та фінансової діяльності

Належність особи до будь-яких об'єднань підприємств, повне найменування та місцезнаходження об'єднання, опис діяльності об'єднання, строк участі особи у відповідному об'єднанні, роль особи в об'єднанні, посилання на вебсайт об'єднання;

ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" є членом Асоціації українських банків (вул. Євгена Сверстюка, 15, м. Київ 02002) з 1 кварталу 2023 року. Асоціація українських банків здійснює сприяння розвитку національної банківської системи шляхом здійснення законодавчої діяльності (участь у законодавчій діяльності Верховної Ради України з питань розвитку банківської системи шляхом організації професійної роботи над проектами законів України, змін до законів), співробітництва з Національним банком України (далі – НБУ) з питань нормативного забезпечення надійності і стабільності функціонування системи комерційних банків, підвищення довіри суспільства до банків, захисту інтересів банків в органах державної влади, іноземного співробітництва (представлення інтересів національної банківської системи за кордоном шляхом розширення зв'язків із асоціаціями та іншими банківськими структурами зарубіжних країн). Товариство як член Асоціації українських банків, може брати участь у роботі над документами, що визначають головні напрями діяльності Асоціації українських банків, подавати до Ради Асоціації українських банків пропозиції, спрямовані на захист інтересів і вдосконалення діяльності Асоціації українських банків та її членів; вебсайт Асоціації українських банків - <https://aub.org.ua/>.

Спільна діяльність, яку особа проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому зазначаються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік з кожного виду спільної діяльності;

Станом на 30.06.2025 емітент не проводив спільну діяльність.

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

Облікова політика Товариства визначає основні принципи ведення бухгалтерського (фінансового) обліку та формування статей звітності, єдині методи оцінки активів, зобов'язань та інших статей балансу Товариства, порядок нарахування доходів і витрат, критерії визнання активів сумнівними та безнадійними, порядок створення резервів, в тому числі спеціальних резервів, вимоги щодо обліку окремих операцій. Складовими облікової політики є процедури бухгалтерського та податкового обліку фінансово-господарських операцій Товариства.

Основні розділи та статті.

Облік кредитів, виданих відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 (із змінами) "Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України" (далі - постанова КМУ №856, Умови).

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 за програмою "єОселя" (далі – програма «єОселя») щодо забезпечення певних категорій населення України житлом, аналоги якої відсутні на ринку іпотечного кредитування, а також відсутній активний ринок іпотечних кредитів у зв'язку із військовими діями в країні. Видача таких іпотечних кредитів не передбачає комерційної (ринкової) вигоди для Товариства.

Процентна ставка (базова процентна ставка) за іпотечними кредитами становить протягом десяти років з дати укладення кредитного договору - 7 відсотків річних; а починаючи з першого календарного дня одинадцятого року - 10 відсотків річних. Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки для категорій осіб, визначених у підпунктах 1-4 пункту 3 Умов до рівня компенсаційної процентної ставки, а саме: до 3 відсотків річних - протягом десяти років з дати укладення кредитного договору; а починаючи з першого календарного дня 11 року - до 6 відсотків річних. Програма фінансується за рахунок коштів, отриманих від облігацій внутрішньої державної позики (далі - ОВДП) в обмін на акції додаткової емісії та не може регулюватися прямими нормами Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Кредити, які надані уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) з метою реалізації програми «єОселя» забезпечені ОВДП, 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 з вимогами МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості".

Відповідно до затвердженого Стратегічного плану Товариства на 2025-2029 роки планується акумулювання кредитів, забезпечених іпотекою, на балансі компанії шляхом викупу кредитів у уповноважених суб'єктів (банків-партнерів), та видача кредитів Товариством через уповноважені суб'єкти (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.

Товариством було розроблено тимчасові внутрішні нормативні документи щодо викупу і подальшого обслуговування іпотечних кредитів.

Резерв під очікувані кредитні збитки.

Товариство визнає резерв під очікувані кредитні збитки, тобто збитки від знецінення відповідно до вимог МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", згідно з затвердженням наглядовою радою Товариства Порядку формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ".

Товариство визнає резерв під очікувані кредитні збитки за всіма фінансовими активами, які обліковуються за амортизованою вартістю або справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Товариство визначає резерви під очікувані кредитні збитки за стадіями знецінення (зменшення корисності).

Сума сформованого резерву під очікувані кредитні збитки за фінансовими активами безпосередньо впливає на фінансовий результат діяльності Товариства, оскільки зменшує балансову вартість фінансових активів Товариства та збільшує операційні витрати.

Резерви формуються відповідно до розрахунку в повному обсязі за рахунок витрат Товариства.

Якщо в наступному звітному періоді сума кредитних збитків зменшується, попередньо визнаний резерв підлягає коригуванню.

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.

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 (п. 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.

Припинення визнання фінансових активів.

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

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.

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.

Фінансові зобов'язання.

Первісне визнання. На момент первісного визнання фінансові 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 перед банками за отриманими кредитами, які не є поточним зобов'язанням.

Поточні зобов'язання та забезпечення Товариства.

До поточних фінансових зобов'язань Товариства входять:

- заборгованість за залученим кредитом перед АТ "ПУМБ" (погашено у січні 2025 року);
- заборгованість перед ПАТ "Розрахунковий центр" за залученнями на підставі укладених угод РЕПО;
- заборгованість перед АТ "СКАЙ БАНК" за агентською винагородою за обслуговування викуплених кредитів за програмою "єОселя".

До поточних зобов'язань та забезпечень Товариства входять:

- розрахунки з працівниками;
- розрахунки за податками й платежами;
- розрахунки з постачальниками.

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

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.

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.

Амортизована вартість і валова балансова вартість.

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

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

Розрахунок процентних доходів та витрат.

Ефективна ставка відсотка за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням розраховується при первісному визнанні фінансового активу або фінансового зобов'язання. При розрахунку процентного доходу і витрат ефективна ставка відсотка застосовується до величини валової балансової вартості активу (коли актив не є кредитно-знеціненим) або амортизованої вартості зобов'язання. Ефективна ставка

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

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 звітному періоді, в якому відповідні послуги надавались працівникам. 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 України. На фонд оплати праці нараховується єдиний соціальний внесок у розмірі, який передбачений чинним законодавством України.

Основні засоби та нематеріальні активи.

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

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

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

Якщо відповідно до правовстановлюючого 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.

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), включаючи 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).

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 оренту. 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.

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 і 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.

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.

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, визначеному в п. 9.4. Статуту Товариства.

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

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

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

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності особи, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності.

Основними джерелами забезпечення ліквідністю ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" є довгострокові фінансові інвестиції, отримані від єдиного акціонера, а саме, - ОВДП, кошти від погашення кредитів, виданих для реалізації програми «Єселя», а також бюджетні кошти. ОВДП використовуються для залучення коштів на фінансових ринках шляхом проведення операцій РЕПО на біржових ринках, отримання кредитів від банків під заставу ОВДП.

Портфель ОВДП складає 70,023 млрд грн (номінальна вартість), які використовуються, як застава по залучених кредитах та як предмет РЕПО.

Опис політики щодо досліджень та розробок, сума витрат на дослідження та розробку за звітний рік.

Емітент не здійснював досліджень та розробок.

Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи;

Опис продуктів (послуг), які надає емітент.

04.08.2021 Кабінетом Міністрів України було затверджено Умови забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" громадян України житлом на умовах фінансового лізингу. Визначено перелік осіб, які можуть претендувати на забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, встановлено критерії, що дають право громадянам на отримання житла, а також визначено умови щодо житла. Також, Кабінетом Міністрів України 02.02.2022 було прийнято постанову № 82 "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 № 1201 "Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", якою, крім іншого передбачено, що лізингодавцем буде виступати ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" (далі – Порядок №1201). Змінами до зазначеної постанови Кабінету Міністрів України визначено категорії осіб, які мають скористатись правом на житло на умовах фінансового лізингу та визначено вимоги щодо житла.

Відповідно до Порядку №1201 Товариством у лютому 2022 року було придбано 3 квартири загальною вартістю 2 590 тис. грн та передано у фінансовий лізинг фізичним особам. Після запровадження в Україні воєнного стану нові договори фінансового лізингу не укладались. Відновлення напрямку фінансового лізингу може мати доцільність для задоволення потреб в житлі громадян, які не відповідають вимогам кредиторів по кредитах на придбання житла.

Відповідно до Умов ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" спільно з Єдиним державним вебпорталом електронних послуг (далі - Портал Дія) було запущено з 1 жовтня 2022 року програму доступного іпотечного кредитування громадян України для пільгових категорій громадян України.

Умовами затверджені категорії громадян України, які можуть претендувати на забезпечення доступним іпотечним кредитуванням та вимоги до предмету іпотеки.

Процентна ставка (базова процентна ставка) за іпотечними кредитами становить протягом десяти років з дати укладення кредитного договору - 7 відсотків річних; а починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору - 10 відсотків річних.

Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки для категорій осіб, визначених у підпунктах 1-4 пункту 3 Умов до рівня компенсаційної процентної ставки, а саме: до 3 відсотків річних - протягом десяти років з дати укладення кредитного договору; а починаючи з першого календарного дня одинадцятого року - до 6 відсотків річних.

Компенсацію різниці між базовою та пільговою відсотковою ставкою за програмою «ЄОселя» в розмірі 4% річних, громадяни пільгових категорій (категорії осіб, визначених у підпунктах 1-4 пункту 3 Умов) отримують за рахунок додаткової державної підтримки, здійснення якої покладено на Товариство.

Максимальний строк кредиту - 240 місяців.

Мінімальний перший (початковий) внесок, який сплачує позичальник: віком до 25 років включно, становить не менш як 10 відсотків вартості предмета іпотеки; віком від 26 років, становить не менш як 20 відсотків вартості предмета іпотеки.

Програмою «ЄОселя» передбачено гнучкі механізми забезпечення громадян житлом:

- надання іпотечних кредитів громадянам уповноваженими суб'єктами (банками-партнерами) за рахунок фінансування, наданого Товариством, та облік таких іпотечних портфелів на балансах уповноважених суб'єктів (банків-партнерів);
- викуп майнових прав іпотечних портфелів, сформованих банками;
- надання іпотечних кредитів уповноваженими суб'єктами за рахунок та від імені ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО".

З метою розвитку ринку кредитування первинної нерухомості, за програмою «єОселя» крім житла, що введено в експлуатацію, кредитуються майнові права на житло, що будується. 22 грудня 2023 року до постанови КМУ №856 від 2 серпня 2022 р. було внесено зміни, згідно з якими за програмою «єОселя» можна придбати в іпотеку приватні будинки, дуплекси і таунхауси.

04.10.2024 прийняті зміни до постанови КМУ №856 (зазначені зміни внесені постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.2024 № 1136 «Про внесення змін до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України», яка набурала чинності через 30 днів з дня її опублікування, крім абзаців одинадцятого та тринадцятого пункту 2 змін, затверджених цією постановою, які набирали чинності з 18 грудня 2024 року) в частині віку об'єкту нерухомості, а саме, - введені обмеження для нерухомості, яку можна придбати за програмою «єОселя» (вік нерухомості не більше 3х років, окрім пільгових категорій та ветеранів на території Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької та Херсонської областей та внутрішньо переміщених осіб та членів сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення без обмежень по території України, але не більше 10 років для всіх категорій).

Програма «єОселя» передбачає, що Товариство здійснює доступне іпотечне кредитування шляхом: надання кредитів безпосередньо чи через уповноважених суб'єктів відповідно до Умов; залучення до співробітництва підприємств, організацій та установ для забезпечення компенсації частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, відповідно до укладених договорів (крім підприємств, організацій та установ, зареєстрованих в державі, визнаних Верховною Радою України державою-агресором, або стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства); викуп прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими уповноваженими суб'єктами (банками-партнерами) позичальникам відповідно до Умов, у взаємодії з Мінцифри та технічним адміністратором Порталу Дія. При цьому, інтеграція з відкритими єдиними державними реєстрами дозволяє зібрати всі дані по клієнту, які необхідні уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) для прийняття рішення щодо видачі кредиту. Онлайн обмін даними між застосунком і уповноваженими суб'єктами (банками-партнерами) забезпечує швидке прийняття рішення по кредитній заявці і дає користувачу комфорт вибору пропозицій від уповноважених суб'єктів (банків-партнерів).

За результатами розгляду заяв кандидатів, отриманих через Портал Дія, уповноважені суб'єкти (банки-партнери) приймають рішення щодо видачі кредиту таким кандидатам і здійснюють оформлення іпотечного кредиту. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» надає уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) кредити для здійснення ними доступного іпотечного кредитування громадян України. Процентна ставка за таким кредитом становить 3% річних. Емітент може залучати уповноважених суб'єктів (банків-партнерів) для надання позичальникам кредитів від імені та за рахунок ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Сукупний розмір винагороди, яка сплачується уповноваженому суб'єкту (крім уповноваженого суб'єкта, яким є державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”) за надання послуг з видачі та/або обслуговування таких кредитів, становить:

4/7 (чотири сьомих) платежів, сплачених на погашення заборгованості за нарахованими відсотками (за кредитними договорами, за якими застосовується базова процентна ставка 7 відсотків) з урахуванням компенсації частини процентної ставки за такими кредитами;

4/10 (чотири десятих) платежів, сплачених на погашення заборгованості за нарахованими відсотками (за кредитними договорами, за якими застосовується базова процентна ставка 10 відсотків) з урахуванням компенсації частини процентної ставки за такими кредитами.

Станом на 30.06.2025 у програмі «єОселя» приймають участь 11 Уповноважених суб'єктів: АТ "Ощадбанк", АТ КБ "ПриватБанк", АБ "УКРГАЗБАНК", АТ "УКРЕКСІМБАНК", АТ "СКАЙ БАНК", АТ "КБ ГЛОБУС", АТ "Сенс Банк", АТ "БАНК КРЕДИТ ДНІПРО", АТ "ТАСКОМБАНК", АТ "АБ "РАДАБАНК", АТ "БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЦАДЖЕНЬ".

Станом на 30.06.2025 за програмою «єОселя» уповноваженими суб'єктами (банками-партнерами) вже видано громадянам України 17 826 іпотечних кредитів (починаючи з жовтня 2022 року) за ставкою 3% та 7% річних (за ІІ квартал 2025 року - 1 633 кредити), в тому числі:

- 12 367 кредитів (69%) видано пільговим категоріям громадян за ставкою 3% річних (зокрема, військовослужбовцям ЗСУ та силовикам; медикам; педагогам та науковцям), в тому числі за ІІ квартал

2025 року - 804 кредита,

- 5 459 кредитів (31%) видано іншим категоріям громадян, які отримали іпотеку під 7% річних, в тому числі за II квартал 2025 року - 829 кредитів.

Кількість прийнятих заяв на отримання кредиту за програмою «ЄОселя» підтверджує необхідність продовження функціонування та фінансування програми в подальшому.

Загальна сума виручки.

Чистий дохід від реалізації - процентні доходи від надання фінансових послуг, нараховані відповідно до умов укладених договорів (основні види діяльності Товариства у II кварталі 2025 року: іпотечне кредитування - фінансування програми «ЄОселя» та фінансовий лізинг), також у звітному періоді нараховано дохід від викуплених Товариством в уповноважених банків) іпотечних кредитів, виданих за програмою «ЄОселя».

Структура чистого доходу у II кварталі 2025 року наступна:

94,69% - 190 541 тис. грн - нараховані відсотки за залишком заборгованості за кредитами, виданими уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) на фінансування програми «ЄОселя»;

5,30% - 10 655 тис. грн - нараховані відсотки на залишок заборгованості за іпотечними договорами, що були викуплені у АТ "СКАЙ БАНК";

0,01% - 26 тис. грн - нараховані відсотки на залишок заборгованості за договорами фінансового лізингу, укладеними ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» з позичальниками.

За підсумками II кварталу 2025 року чистий дохід від реалізації послуг Товариства становить 201222 тис. грн.

Особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність емітент.

Економіка України більше трьох років функціонує в умовах повномасштабної війни. Безпекові ризики визначають перспективи її подальшого розвитку. Тому, найвагомішим ризиком для економіки є тривалість активних бойових дій в Україні.

Попри війну, економіка України надалі відновлюється. Російські атаки на енергетику дещо сповільнили економічне зростання, але не змогли його зупинити. Завдяки швидким ремонтам, імпорту електроенергії з інших країн і розвитку власної генерації Україні вдалося уникнути найгірших сценаріїв. Держава, бізнес і населення швидко адаптуються до нових викликів, і це сильно допомагає триматися економіці на плаву. У перші місяці 2025 року інфляція зростала і в травні сягнула 15,9%. Така динаміка зумовлювалася залишковими ефектами гірших торішніх урожаїв, подальшим підвищенням цін на підакцизну продукцію, а також впливом фундаментальних чинників, зокрема з боку збільшення витрат підприємств на енергоресурси й оплату праці та стійкого споживчого попиту.

У червні 2025 року інфляція знизилася до 14,3% у річному вимірі. У місячному вимірі ціни зросли на 0,8%. Про це свідчать дані, опубліковані Державною службою статистики України.

Інфляція досягла піку в травні та повернулася до зниження в червні, як і прогнозував НБУ. Однак загальна інфляція була вищою за квітневий макроекономічний прогноз насамперед через вплив погодних умов. Очікується, що в другому півріччі зниження інфляції триватиме.

Повернення інфляції до зниження влітку було очікуваним, зокрема через високу минулорічну базу порівняння адміністративно регульованих цін. Однак фактичні темпи зниження інфляції виявилися повільнішими, ніж прогнозувалося НБУ. Відхилення від прогнозу зумовлювалося насамперед суттєвішим подорожчанням сирих продовольчих товарів в останні місяці на тлі скорочення їх пропозиції через весняні заморозки.

Зниженню інфляції, зокрема, сприяли попередні кроки НБУ з посилення монетарної політики, які стимулювали інтерес до гривневих інструментів та, відповідно, обмежували чистий попит населення на валюту. Це підтримало стійку ситуацію на валютному ринку і разом із збереженням ритмічності зовнішнього фінансування сприяло зростанню міжнародних резервів до рекордної позначки в 45 млрд

дол. США станом на 01.07.2025. До кінця року цей обсяг може зрости до 55 млрд дол. Це станеться передусім завдяки пришвидшеному надходженню траншів за механізмом ERA, а також отриманню запланованої підтримки від ЄС за програмою Ukraine Facility. Для цього необхідне вчасне та повне виконання зобов'язань перед партнерами, передусім за програмою з МВФ та Ukraine Facility. Швидше надходження коштів від партнерів дає змогу нарощувати міжнародні резерви.

Зростання експорту товарів у 2025 році сповільниться через низькі минулорічні врожаї та слабший зовнішній попит. Додатковий негативний вплив матиме скасування в червні торгових преференцій з боку ЄС і повернення для більшості товарів умов торгівлі, що діяли до лютого 2022 року. Безперерйна робота морського коридору дасть змогу переорієнтувати значну частину експорту продовольства на інші ринки. Запровадження мит з боку США не матиме значного впливу на український експорт до цієї країни через помірні його обсяги та митні ставки. Натомість зростання імпорту пришвидшується через оборонні потреби та закупівлі газу й коксівного вугілля. Баланс торгівлі послугами залишатиметься відносно стабільним: припинення транзиту газу нівелюється скороченням витрат українців за кордоном. НБУ очікує, що дефіцит торгівлі за 2025 рік зросте на 13% до 40,5 млрд дол. США.

Згідно з поточним прогнозом НБУ (Звіт про фінансову стабільність червень 2025 року) в 2025 році реальний ВВП зросте на 3,1% - це дещо повільніше, ніж очікувалося на початку року. Стримує економіку передусім невизначеність і тривала війна. Зберігається значний дефіцит кваліфікованої робочої сили. Дедалі більше дається взнаки обмеженість виробничих потужностей, зокрема через руйнування, тоді як капітальні інвестиції на розширення виробництва бізнеси здійснюють обережно. До того ж на економічну активність негативно вплинули руйнування об'єктів газової інфраструктури внаслідок російських обстрілів, що призвело до значного скорочення обсягів видобування газу та збільшення його імпорту. Нові ризики для українського експорту - завершення дії торгових преференцій ЄС та наслідки світових торговельних протистоянь.

Рушієм зростання економіки залишається споживчий попит, підтримуваний збільшенням реальних зарплат та зниженням безробіття. Інший чинник - збереження високих бюджетних видатків на оборону, значна частина яких спрямовується на закупівлю продукції вітчизняних підприємств. Інвестиційні настрої стримані, проте протягом року приватний сектор надалі інвестував у відбудову й енергозабезпечення.

Війна триває. Російська агресія і надалі загрожує довгостроковим зниженням економічного потенціалу країни, зокрема через втрати людей, територій і виробництв. Швидкість повернення економіки до нормальних умов функціонування залежатиме від характеру й тривалості бойових дій.

Водночас зберігається і ймовірність реалізації низки позитивних сценаріїв. Вони пов'язані передусім із посиленням фінансової підтримки партнерів (зокрема за рахунок використання основної суми знерухомлених російських активів) та зусиль міжнародної спільноти із забезпечення справедливого й тривалого миру для України. Можливим є також подальше пришвидшення євроінтеграційних процесів та відбудови інфраструктури, у тому числі енергетичної.

Для підтримання стійкості валютного ринку, збереження контрольованості очікувань та поступового приведення інфляції до цілі 5% на горизонті політики Правління НБУ було вирішено зберегти облікову ставку на рівні 15,5%.

Попередні заходи НБУ з посилення монетарної політики сприяли помітному поживавленню інтересу до строкових гривневих заощаджень. Так, якщо на початку року місячний приріст гривневих вкладів населення на строк понад 3 місяці не перевищував 2 млрд грн, то в березні він зріс до 4 млрд грн, а у квітні-травні - до 5-6 млрд грн. Загалом з початку року і на кінець травня такі строкові депозити населення зросли на 19 млрд грн, а вкладення в гривневі ОВДП - на 11 млрд грн. Поліпшилася і строковість гривневих заощаджень - збільшився інтерес до депозитів на 6-12 місяців, а також довгострокових ОВДП. За даними Депозитарію НБУ, упродовж січня - червня 2025 року Уряд України залучив від розміщення ОВДП на аукціонах 194 794,6 млн грн, 647,8 млн дол. США та 393,8 млн євро. На погашення за внутрішніми борговими державними цінними паперами за цей період спрямовано 190 838,0 млн грн, 952,8 млн дол. США та 475,7 млн євро.

Загалом з початку повномасштабного вторгнення до 30 червня 2025 року Уряд України на первинних аукціонах залучив 1 246 777,2 млн грн, 8 993,2 млн дол. США та 2 861,9 млн євро, а на погашення за ОВДП спрямував 865 647,7 млн грн, 9 565,1 млн дол. США та 2 644,6 млн євро.

Максимальна дохідність ОВДП, що розміщувалися на аукціонах у червні, становила в гривні 17,80% річних. ОВДП, номіновані в доларах США та євро, у червні не розміщувалися.

Ефективна робота внутрішнього боргового ринку є важливою передумовою для забезпечення макрофінансової стійкості і запобіжником для емісійного фінансування дефіциту бюджету.

Не стоїть на місці й кредитування домогосподарств. Жваво зростає кредитування на споживчі потреби населення, тобто купівля різних товарів і послуг. Збільшується й кількість іпотечних кредитів. Щоправда, поки що займи на купівлю житла банки видають переважно в межах державної програми «Оселя».

Наразі, членами Ради з фінансової стабільності, до складу якої входять керівники НБУ, Міністерства фінансів України (ділі - Мінфін), Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку(далі – НКЦПФР) і Фонд гарантування вкладів фізичних осіб (далі – ФГВФО) та інших, наприкінці червня 2025 року була схвалена Стратегія з розвитку іпотечного кредитування, яка спрямована на розвиток ринкових механізмів для забезпечення загального економічного й демографічного зростання під час війни та повоєнного відновлення й відбудови, яка буде оприлюднена після затвердження. Метою цього документа є усунення перешкоди для активнішого іпотечного кредитування банками та зробити позики на купівлю житла доступними для широких верств населення.

Опис технологій, які використовує емітент у своїй діяльності.

Програма «Оселя» передбачає, що Товариство здійснює доступне іпотечне кредитування шляхом: надання кредитів безпосередньо чи через уповноважених суб'єктів відповідно до Умов; залучення до співробітництва підприємств, організацій та установ для забезпечення компенсації частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, відповідно до укладених договорів (крім підприємств, організацій та установ, зареєстрованих в державі, визнаних Верховною Радою України державою-агресором, або стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства); викуп прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими уповноваженими суб'єктами (банками-партнерами) позичальникам відповідно до Умов, у взаємодії з Мінцифри та технічним адміністратором Порталу Дія. Умовами доступного іпотечного кредитування громадян України визначено, що для отримання кредиту кандидат подає заяву в електронній формі засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія. Сформована заява передається до уповноваженого суб'єкту (банку-партнера). За результатами розгляду заяви кредитор надсилає кандидату засобами Порталу Дія інформаційне повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування. Після отримання повідомлення кандидат звертається до обраного уповноваженого суб'єкту (банку-партнера) для подальшого оформлення іпотечного кредиту. Емітент надає уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам), які приймають участь в програмі «Оселя», кредити для здійснення ними доступного іпотечного кредитування громадян України.

Місце емітента на ринку, на якому він здійснює діяльність.

Державна програма доступного іпотечного кредитування оживила ринок іпотечного кредитування та стала однією з найефективніших по забезпеченню житлом громадян.

За період дії програми «Оселя» (станом на 30.06.2025) видано 17 826 кредитів на суму 29,553 млрд грн (в тому числі за II квартал 1 633 кредитів на суму 2 998,5 млн грн), понад 52% з яких - військові та працівники силового блоку. В загальному обсязі виданих у 2025 році іпотечних кредитів в Україні за останніми звітними даними НБУ частка кредитів виданих за програмою «Оселя» становить понад 94%. Що підтверджує той факт, що рушієм іпотечного сегменту залишається пільгове іпотечне кредитування в межах програми «Оселя».

Рівень конкуренції в галузі, основні конкуренти емітента.

Рівень видачі іпотеки виріс до нового максимуму з 24 лютого 2022 року. Банки України у 2023 році видали 6135 іпотечних кредитів на загальну суму 9,2 млрд грн. Обсяг наданих населенню іпотечних кредитів у 2023 році порівняно з попереднім роком зріс майже в п'ять разів, а кількість угод потроїлась.

За результатами анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості в 2024 році видали 8 832 іпотечних кредитів на загальну суму 15 051,7 млн грн.

За січень - квітень 2025 року банки видали 1 876 іпотечних кредитів на загальну суму 3 422,7 млн грн, в тому числі за програмою «ЄОселя» за цей же проміжок часу було видано 1 775 кредитів на суму 3 271,4 млн грн.

Рушієм іпотечного сегменту залишається пільгове кредитування в межах програми «ЄОселя» (майже всі кредити протягом року надано в межах програми).

З метою нарощення обсягів частки кредитів на первинному ринку та у забудовника ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» наприкінці 2024 року було змінено умови кредитування, віддавши перевагу вище зазначеній нерухомості. З початку 2025 року 42 % іпотек отримано під купівлю житла на вторинному ринку, 40% - готового житла у забудовника, ще 18% - житла, що будується. Для порівняння в 2024 році частка кредитів готового житла у забудовника складала - 24 %, житла, що будується - 9 %. Іпотеку на нерухомість у процесі будівництва можна отримати в акредитованих банками житлових комплексах, кількість яких поволі зростає.

За період дії програми «ЄОселя» (станом на 30.06.2025) видано 17826 кредитів на суму 29, 553 млрд грн, в тому числі за II квартал 2025 року 1 633 кредитів на суму 2 998,5 млн грн. Частка кредитів виданих за програмою «ЄОселя» (під 3%, 7% річних) становить понад 94%. Середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами по Україні - 8,88%.

Перспективні плани розвитку емітента.

Стратегічними цілями діяльності емітента на 2025-2029 роки є:

- масштабування програми «ЄОселя» для охоплення понад 70 000 нових домовласників, зокрема через використання компенсаційної моделі для низки категорій;
- готовність Товариства до консолідації всіх державних житлових програм та програм підтримки будівництва в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- запуск альтернативних продуктів для охоплення аудиторії громадян, які не можуть отримати житло на діючих умовах програми «ЄОселя»;
- запуск національної програми рефінансування іпотеки;
- пілотний проєкт із випуску боргових продуктів, забезпечених іпотекою (MBS) для інституційних інвесторів;
- повна цифровізація процесів іпотечного кредитування та обслуговування, інтегрована із мобільним додатком Порталу Дія та уповноваженими суб'єктами (банками-партнерами);
- налагодження офіційної співпраці щонайменше із 5 великими міжнародними фінансовими установами із залученням інвестицій не менше ніж 1,5 млрд доларів США;
- створення законодавчої бази з метою нормативного регулювання ринку, зокрема, Законів України "Про фінансово-кредитні механізми забезпечення державою громадян України житлом", "Про захист прав кредиторів та інвесторів", та адаптація дивідендного та податкового законодавства для іпотечної організації;
- з 2027 року перейти на нефіскальні джерела фінансування ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (нефіскальне фінансування МФО/БР може також залучатись через спеціальні бюджетні програми).

Опис ризиків, як притаманні діяльності особи, підходи до управління ризиками, заходи особи щодо зменшення впливу ризиків.

Система управління ризиками в Товаристві має на меті захист інтересів акціонерів, забезпечення ліквідності та платоспроможності компанії, а також створення умов для її стабільної діяльності та розвитку. Ризик-менеджмент товариства здійснює управління ризиками відповідно до встановлених лімітів та затвердженого апетиту до ризику. Інші органи та підрозділи залучаються до процесу управління ризиками в межах їх функціональних обов'язків та повноважень, відповідно до принципів

корпоративного управління.

Процес управління ризиками включає такі етапи:

1. Виявлення (ідентифікація) ризику.
2. Вимірювання, аналіз та оцінка рівня ризику.
3. Мінімізація ризику.
4. Контроль та моніторинг ризику.

Визначені основні види ризиків, які включають:

1. Кредитний ризик - пов'язаний з можливістю неповернення позичених коштів або втрати на кредитних операціях.
2. Ризик ліквідності - пов'язаний з нестачею грошових коштів для забезпечення поточних зобов'язань та реалізації державної програми.
3. Процентний ризик - виникає внаслідок змін процентних ставок і може впливати на фінансові результати компанії.
4. Ринковий ризик - пов'язаний зі змінами на фінансових ринках, таких як зміни в цінах на акції, валютні курси тощо.
5. Операційний (інформаційний) ризик - виникає внаслідок неправильних або некоректних операційних процесів або втрати інформації.
6. Комплаєнс - ризик (включаючи ризик конфлікту інтересів, корупційний ризик) - це імовірність виникнення збитків та /або санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невідповідності діяльності Товариства вимогам законодавства України та/або іншим вимогам (нормативно-правовим актам, правилам, стандартам, принципам, включаючи законодавство України про захист прав споживачів фінансових послуг), щодо здійснення такої діяльності, яких зобов'язане дотримуватися або прийняло рішення дотримуватися Товариство, правил добросовісної конкуренції, правил корпоративної етики, запобігання виникнення конфліктам інтересів, запобігання корупції, а також внутрішніх документів Товариства, в т.ч. але не виключно стратегічного плану розвитку, фінансового - плану Товариства, ухвалених наглядовою радою.
7. Ризики легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та/або фінансування розповсюдження зброї масового знищення (ризики ВК/ФТ) - ризики юридичної відповідальності або ризик застосування заходів впливу, 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.

Заходи компанії щодо зменшення впливу ризиків та процес управління ризиками базуються на таких основних принципах та завданнях:

1. Ефективність: Забезпечення об'єктивної оцінки розміру ризиків та повноти заходів щодо управління

ними з оптимальним використанням фінансових ресурсів, персоналу та інформаційних систем.

2. Своєчасність: Забезпечення своєчасного виявлення, вимірювання, моніторингу, контролю, звітування та пом'якшення всіх видів ризиків на всіх організаційних рівнях.

3. 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.

4. Розмежування обов'язків: Уникнення ситуації, за якої одна й та сама особа здійснює операції та виконує функції контролю.

5. Усебічність та комплексність: Охоплення всіх видів діяльності Товариства на всіх організаційних рівнях та в усіх його структурних підрозділах, оцінка взаємного впливу ризиків.

6. Пропорційність: Відповідність системи управління ризиками стратегії розвитку та системній важливості діяльності Товариства.

7. Незалежність: Свобода від обставин, що становлять загрозу для неупередженого виконання підрозділом з управління ризиками та підрозділом контролю за дотриманням норм.

8. Конфіденційність: Обмеження доступу до інформації, яка має бути захищеною від несанкціонованого ознайомлення.

9. Прозорість: Оприлюднення інформації щодо системи управління ризиками та профілю ризику.

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

Завдяки інформаційній підтримці з боку державних органів та банків-учасників, програма «Оселя» викликала високу зацікавленість серед потенційних позичальників. Саме тому, зважаючи на нагальну потребу у забезпеченні громадян України житлом, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у 2025 році зосередив всі додаткові ресурси на фінансуванні програми «Оселя».

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у 2025 році має намір запровадити агентську схему кредитування, за якою між банком - партнером та ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» укладається договір доручення, відповідно до умов якого уповноважений банк приймає рішення щодо видачі іпотечного кредиту за власними правилами та процедурами, здійснює видачу іпотечного кредиту від імені та за рахунок ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та в подальшому здійснює комплексне обслуговування такого кредиту. Іпотечні кредити в подальшому обліковуються на балансі Товариства.

Крім того, в 2025 році ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» планує відновити фінансування операцій з фінансового лізингу.

Наявність законодавства України (Закон України "Про фінансовий лізинг"), діючої ліцензії ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» з надання послуг з фінансового лізингу, досвід Товариства в забезпеченні громадян України житлом на умовах фінансового лізингу, механізм для його реалізації буде саме фінансовий лізинг.

В 2025 році передбачено перехід права вимоги за кредитами, виданими Державною іпотечною установою (далі - ДПУ) після приєднання ДПУ (оскільки завершення процедури приєднання заплановано у 2025 році після завершення перевірки Держаудиту та складання і підписання передавального акту) до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Крім того, статтю 47 Закону України "Про Державний бюджет України на 2025 рік" передбачено здійснення додаткової капіталізації приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" у другому півріччі 2025 року у сумі 30 000 000 тис. грн з подальшим придбанням у державну власність в обмін на такі облігації акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія".

Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років, а також якщо плануються будь-які значні інвестиції або придбання, то також необхідно надати їх опис, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування.

26.11.2021 на виконання постанови КМУ від 22.09.2021 № 982 "Деякі питання випуску облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" між Товариством та Міністерством фінансів України було підписано договір № 13110-05/539 про порядок та умови здійснення випуску та передачі у власність Товариства на збільшення його статутного капіталу ОВДП, за результатами якого Товариство набуло у власність ОВДП номінальною вартістю 20 023,3 млн грн зі строками погашення у 2026 та 2036 роках.

29.12.2022 між Міністерством фінансів України (Платником), Міністерством економіки України (Акціонером) та приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" (Товариством) було укладено трьохсторонній договір купівлі-продажу акцій №1310-05/192 за умовами якого, Платник оплатив цінні папери Товариства у вигляді акцій додаткової емісії ОВДП в сумі 30 000 млн грн зі строком погашення у 2027 році, а Товариство передало у власність держави в особі Акціонера акції Товариства.

30.12.2024, з урахуванням положень статті 45 Закону України "Про Державний бюджет України на 2024 рік" та на виконання постанови КМУ від 24.12.2024 № 1486 "Деякі питання випуску облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" у 2024 році", наказів Міністерства економіки України від 25.12.2024 № 28212 "Про збільшення статутного капіталу приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та від 27.12.2024 № 28302 "Про внесення змін до Рішення про емісію акцій без здійснення публічної пропозиції приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", було укладено договір між Міністерством фінансів України (Платником), Міністерством економіки України (Акціонером) та приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" (Товариством) було укладено трьохсторонній договір купівлі-продажу акцій №13110-05/334. За умовами договору Платник оплатив цінні папери Товариства у вигляді акцій додаткової емісії ОВДП в сумі 20 000 млн грн зі строками погашення у 2028, 2029 та 2034 роках, а Товариство передало у власність держави в особі Акціонера акції Товариства.

Первісна вартість придбаних основних засобів у 2022 року становить 2 580 тис. грн, в тому числі комп'ютерна техніка - 2 478 тис. грн, інші основні засоби - 102 тис. грн., а також нематеріальні активи вартість 477 тис.грн. Протягом 2023 року було придбано основних засобів на суму 1 252 тис. грн, в тому числі: комп'ютерна техніка - 1 028 тис. грн, інструменти, прилади та інвентар - 43 тис. грн, інші основні засоби - 181 тис.грн.

В 2024 році було придбано основних засобів на суму 2 489 тис. грн, в тому числі: комп'ютерна техніка - 2 413 тис. грн, інші основні засоби - 76 тис.грн, а також нематеріальних активів загальною вартістю 16 901 тис.грн.

За 1 півріччя 2025 року придбано інших необоротних матеріальних активів вартістю 2 204 тис.грн, а також нематеріальні активи на суму 2 961 тис.грн.

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

Станом на кінець дня 30.06.2025 ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» належать основні засоби залишковою вартістю 2573 тис. грн. Придбані основні засоби є власністю Товариства.

Планові капітальні інвестиції здійснюються Товариством з метою формування матеріально-технічної бази, зокрема облаштування робочих місць співробітників та архівних приміщень Товариства, а також впровадження системи електронного документообігу та впровадження облікової системи, що зумовлено необхідністю виконання ліцензійних вимог фінансовою компанією. Забезпечення матеріально-технічної бази Товариства дасть змогу здійснювати безперебійну діяльність Емітента в умовах діджиталізації

фінансової сфери та програми «Оселя». Обсяг капітальних інвестицій, запланованих на 2025 рік, становить 63,641 млн грн, в тому числі в 2 кварталі 2025 року - 52,44 млн грн, з них - на придбання основних засобів та матеріальних активів - 28,57 млн грн, інших необоротних матеріальних активів - 210 тис.грн, нематеріальних активів - 23,61 млн грн, модернізація основних засобів - 0,05 тис. грн.

Необхідно створити і в подальшому модернізувати та підтримувати в робочому стані ІТ інфраструктуру Товариства, а саме: організувати інформаційну комп'ютерну мережу Товариства та забезпечити робочі місця працівників сучасною технікою (мобільною) з урахуванням обмежень та викликів, які накладені військовим станом; придбати відповідні ІТ ресурси, такі як послуги хмарних центрів обробки даних, а також локальних серверів та сховищ, в т.ч. захищеного доступу до хмарних ресурсів.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» сумлінно дотримується норм національного та міжнародного законодавства у сфері захисту навколишнього середовища. У своїй господарській діяльності Товариство ставить у пріоритет вимоги екологічної безпеки, обов'язковість додержання екологічних стандартів, застосовує принципи економічного споживання води та раціонального використання електричної енергії.

Товариство не є джерелом антропогенного забруднення середовища, не створює ризиків забруднення довкілля токсичними речовинами чи шкідливими фізичними полями, вібрацією, шумом тощо.

Проблеми, які впливають на діяльність особи, в тому числі ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень.

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

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

Епізодичні сплески іпотечного кредитування забезпечуються роботою державної програми «Оселя». 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.

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

Укладені, але ще не виконані договори відсутні.

Середньооблікова чисельність штатних працівників особи, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня), розмір фонду оплати праці. Крім того, зазначається про факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього звітного періоду.

Станом на 30.06.2025 середньооблікова чисельність штатних працівників - 99 осіб, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом - 7 осіб, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) - 5 осіб.

У 2 кварталі 2025 року фонд оплати праці в порівнянні з 2 кварталом 2024 року зріс на 16 251 тис. грн, та становить 44 021 тис. грн (за 1 півріччя 2025 року в порівнянні з 1 півріччям 2024 року зріс на 31 796 тис. грн та становить 82 932 тис. грн). У порівнянні з 1 кварталом 2025 року фонд оплати праці зріс на 13 % (в 1 кварталі – 38,91 млн грн).

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

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки стейкхолдерами фінансового стану та результатів діяльності особи.

Показники діяльності Товариства протягом 5-х років мають наступні тенденції.

Активи Товариства становили:

- на 31.12.2021 року - 20 199 413 тис. грн;
- на 31.12.2022 року - 51 643 968 тис. грн;
- на 31.12.2023 року - 60 886 815 тис. грн.
- на 31.12.2024 року - 93 729 277 тис.грн;
- на 30.06.2025 - 100 452 115 тис.грн.

Динаміка доходів Товариства наступна:

- за 2021 рік - 202 689 тис. грн;
- за 2022 рік - 2 259 480 тис. грн;
- за 2023 рік - 8 233 564 тис. грн;
- за 2024 рік - 10 348 825 тис.грн;
- на 30.06.2025 - 5 804 786 тис.грн.

Динаміка витрат Товариства наступна:

- за 2021 рік - 13 781 тис. грн;
- за 2022 рік- 492 523 тис. грн;
- за 2023 рік - 985 597 тис. грн;
- за 2024 рік - 2 730 881 тис.грн;
- на 30.06.2025 -2 495 683 тис. грн.

Фінансовий результат діяльності Емітента:

- за 2021 рік - 154 904 тис. грн;
- за 2022 рік - 1 448 905 тис. грн;
- за 2023 рік - 5 943 333 тис. грн;
- за 2024 рік - 6 246 714 тис.грн;
- на 30.06.2025 - 3 309 103 тис.грн.

У 2 кварталі 2025 року активи Товариства становили - 100 452 115 тис грн, власний капітал - 81 689 013 тис. грн.

Інформація з питань щодо обсягів виробництва (у натуральному та грошовому виразі, середньореалізаційних цін продуктів, загальної суми експорту, частки експорту в загальному обсязі продажів, залежності від сезонних змін, основних клієнтів (більше 5% у загальній сумі виручки), ринків збуту та країн, в яких Емітентом здійснюється діяльність, каналів збуту, основних постачальників та видів

товарів та/ або послуг, які вони постачають/надають особі, країн, з яких здійснюється постачання/надання товарів/послуг не надається, оскільки Товариство не є експортером, Товариство є фінансовою установою, не залежить від сезонних змін, фінансує банки, які надають кредити фізичним особам в рамках програми «еОселя».

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

№ з/п	Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5	6
1	фінансовий лізинг	-	10.06.2024	Національний банк України	
2	надання коштів та банківських металів у кредит	-	10.06.2024	Національний банк України	

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн					
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду				
1. Виробничого призначення:	2 703	2 573	13 429	2 095	16 132	4 668				
будівлі та споруди	0	0	13 429	0	13 429	0				
машини та обладнання	2 368	2 249	0	0	2 368	2 249				
транспортні засоби	0	0	0	2 095	0	2 095				
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0				
інші	335	324	0	0	335	324				
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0				
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0				
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0				
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0				
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0				
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0				
інші	0	0	0	0	0	0				
Усього	2 703	2 573	13 429	2 095	16 132	4 668				
Додаткова інформація	Основним засобом визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) складає більше року (більше одного операційного циклу, та вартість якого перевищує 20 000,00 гривень і поступово зменшується у зв'язку з фізичним або моральним зносом та очікуваний строк корисного використання (експлуатації). Амортизація розраховується прямолінійним методом з метою списання вартості основних засобів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання. Строк корисного використання основних засобів за групами: <table><tr><td>Група</td><td>Строк корисного використання</td></tr><tr><td>Комп'ютерне обладнання</td><td>5 роки</td></tr></table>						Група	Строк корисного використання	Комп'ютерне обладнання	5 роки
Група	Строк корисного використання									
Комп'ютерне обладнання	5 роки									

	Інструменти, прилади та інвентар (меблі)	4 роки
	Інші основні засоби	12 років
	Витрати, що здійснюються для підтримання основних засобів у робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від їх використання, визнаються витратами періоду. Заміни та удосконалення, які можуть продовжити строк корисної експлуатації чи значно покращити стан активу, капіталізуються.	
	Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигід. Дохід або витрати, що виникають у результаті припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються у звіті про прибутки і збитки за той рік, в якому було припинено визнання.	
	Станом на кінець дня 30 червня 2025 року в Товаристві відсутні основні засоби, на які обмежені права користування, основні засоби у заставу не передавались, податкова застава відсутня.	

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	14 887 779,4	X	X
у тому числі:				
АТ "ОЩАДБАНК"	21.06.2023	4 997 779,4	18,49	23.12.2027
АТ "СЕНС БАНК"	21.02.2024	1 500 000	18,68	23.12.2027
АТ "УКРЕКСІМБАНК"	29.04.2024	3 000 000	18,48	23.12.2027
АТ "ПУМБ"	02.04.2024	1 500 000	18	31.08.2026
АТ "Банк Кредит Дніпро"	17.06.2024	500 000	18,71	13.05.2026
АТ "КОМІНБАНК"	23.07.2024	0	18,7	23.12.2027
АТ "ТАСКОМБАНК"	29.07.2024	390 000	18,46	23.12.2027
АБ "УКРГАЗБАНК"	22.01.2025	3 000 000	17,55	23.12.2027
Зобов'язання за цінними паперами	X	0	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	525 397	X	X
Фінансова допомога на зворотній	X	0	X	X

основі				
Інші зобов'язання та забезпечення	X	3 349 925,6	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	18 763 102	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я особи	Публічне акціонерне товариство акціонерний банк "Укргазбанк"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
Місцезнаходження	03087, Україна, м. Київ, Єреванська, буд.1
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №263236
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	28.08.2013
Номер телефону	(044) 594-11-62
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, м. Київ, Якубенківська, 7Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	1423
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.02.2022
Номер телефону	(044) 363-04-00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - надання інфраструктури для розміщення (хостингу), оброблення даних і пов'язану із цим діяльність 62.09 - Інша діяльність у сфері інформаційних технологій і комп'ютерних систем
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарію цінних паперів.

Повне найменування або ім'я особи	Державна установа "Агенство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Державна організація (установа, заклад)

Ідентифікаційний код юридичної особи	21676262
Місцезнаходження	03150, Україна, м. Київ, Антоновича, буд. 51, оф. 1206
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	83
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.09.2019
Номер телефону	(044) 498-38-15/16
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - надання інфраструктури для розміщення (хостингу), оброблення даних і пов'язану із цим діяльність 62.09 - Інша діяльність у сфері інформаційних технологій і комп'ютерних систем
Вид послуг, які надає особа	Діяльність з надання інформаційних послуг на ринках капіталу

Повне найменування або ім'я особи	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АКАДЕМІЯ ОЦІНКИ І ПРАВА"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	31810977
Місцезнаходження	04205, Україна, м. Київ, м.Київ, проспект Оболонський, будинок, 16, квартир
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	182/2022
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Фонд державного майна України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	07.05.2022
Номер телефону	(067) 232-03-45
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.31 - Агенства нерухомості 69.10 - Діяльність у сфері права 70.22 - Консультування з питань комерційної діяльності та управління
Вид послуг, які надає особа	Послуги з оцінки майна

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "Державний ощадний банк України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
Місцезнаходження	01001, Україна, м. Київ, Госпитальна, 12г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №286660
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	10.10.2013
Номер телефону	(044) 249 31 65
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг

Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи
-----------------------------	--

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "Перший Український Міжнародний Банк"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	14282829
Місцезнаходження	04070, Україна, м. Київ, Андріївська, 4
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №294710
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	24.09.2013
Номер телефону	(044) 231-71-80
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "Сенс Банк"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
Місцезнаходження	01001, Україна, м. Київ, вул. Велика Васильківська, 100
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №263381
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	28.05.2013
Номер телефону	(044) 499-44-29
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва Наскільки нам відомо, проміжну фінансову звітність станом на 30.06.2025 року підготовлено відповідно до 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАНТ ТОРНТОН ЛЕГІС"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	34764976
Місцезнаходження	01004, Україна, м. Київ, вул. Терещенківська, 11-А

Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	3915
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата
Дата видачі ліцензії або іншого документа	25.10.2018
Номер телефону	(044)4843364
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування.
Вид послуг, які надає особа	Діяльність з надання аудиторських послуг

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "Банк Кредит Дніпро"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	14352406
Місцезнаходження	01033, Україна, м. Київ, вул. Жилинська, 32
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №294657
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	13.01.2015
Номер телефону	(056)787 02 40
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "ТАСКОМБАНК"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	09806443
Місцезнаходження	01032, Україна, м. Київ, вул. С. Петлюри, 30
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ "294421
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	16.09.2014
Номер телефону	(044) 393 25 90
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "КОМІНБАНК"
РНОКПП	

УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	21580639
Місцезнаходження	04053, Україна, м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 6
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №263254
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Номер телефону	(044) 561 25 09
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я особи	Приватне акціонерне товариство "Страхова компанія "ВУСО"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	31650052
Місцезнаходження	03010, Україна, м.Київ, вул. Казимира Малевича, 31
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№ 27-0024/31525
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національний банк України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.04.2024
Номер телефону	(044) 5003773
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	65.12 - Інші види страхування, крім страхування життя
Вид послуг, які надає особа	страхування

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "Державний експортно-імпорتنний банк України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	00032112
Місцезнаходження	03150, Україна, м.Київ, Україна, м.Київ,вул Антоновича, 127
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	2260
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	08.10.2013
Номер телефону	0-800-50-44-50
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МІЖНАРОДНА ЮРИДИЧНА ФІРМА "ІНТЕГРІТЕС"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	38419607
Місцезнаходження	01015, Україна, м.Київ, вул. Добровольчих Батальйонів, будинок
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	не ліцензується
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	не ліцензується
Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.01.2020
Номер телефону	(044) 391-38-53
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.10 - Діяльність у сфері права
Вид послуг, які надає особа	Юридичні послуги, пов'язані з оформленням і засвідченням документів

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "Сенс Банк"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
Місцезнаходження	01001, Україна, м.Київ, вул. Велика Васильківська,100
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №185090
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	13.12.2012
Номер телефону	(044) 499-44-29

Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Брокерська діяльність

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Цінні папери

Інформація про випуски акцій особи

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номінальна вартість, грн	Кількість акцій, шт.	Загальна номінальна вартість, грн	Частка у статутному капіталі (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
30.12.2024	№ 60/1/2024	НКЦПФР	UA5000005711	Акція проста бездокументна іменна	Електронні іменні	1	70 010 000 000	70 010 000 000	100
Додаткова інформація		Торгівля акціями емітента на внутрішніх та зовнішніх ринках не здійснюється. В 4 кварталі 2024 року акціонером Емітента прийнято рішення (наказ Міністерства економіки України від 25.12.2024 №28212) щодо збільшення статутного капіталу шляхом випуску акцій додаткової емісії. Акції були розміщені шляхом приватного розміщення акцій у відповідності до чинного законодавства. Емісія акцій була здійсненна з метою збільшення розміру статутного капіталу за рахунок додаткових внесків, додаткової капіталізації Товариства та реалізації програми щодо забезпечення громадян України житлом відповідно до статутної діяльності товариства. В 1 кварталі 2025 року наказом Міністерства економіки України від 28.02.2025 №1501 затверджено нову редакцію Статуту ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», державна реєстрація якого здійснена 01.03.2025. В березні 2025 року Товариством подані документи для реєстрації результатів емісії акцій та отримано відповідне свідоцтво. НКЦПФР був затверджений звіт про результати емісії цінних паперів (постанова від 08.04.2025 № 12/21/2111/K01), а також видане свідоцтво про реєстрацію випуску № 60/1/2024 (дата реєстрації - 30.12.2024, дата видачі - 08.04.2025).							

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

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Кількість акцій у випуску, шт.	Загальна номінальна вартість, грн	Загальна кількість голосуючих акцій, шт.	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, шт.	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8
30.12.2024	60/1/2024	UA5000005711	70 010 000 000	70 010 000 000	70 010 000 000	0	0
Додаткова інформація	Характеристика обмеження: обмеження відсутнє						

III. Фінансова інформація

1. Проміжна фінансова звітність

<https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/07/Promizhna-skorochena-finance-zvitnist-za-1-pivrichchia-2025.pdf>

3. Твердження щодо проміжної інформації

Наскільки нам відомо, проміжну фінансову звітність станом на 30.06.2025 року підготовлено 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).

Ця проміжна 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 собівартістю та не здійснювала зміну бізнес-моделі обліку фінансових інструментів протягом звітного кварталу 2025 року. Історична собівартість звичайно визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

Юридичні особи, які перебувають під контролем ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», відсутні. Фінансова звітність станом на 30.06.2025 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Емітента продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Емітента. Проміжний Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан емітента з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими він стикається у своїй господарській діяльності.

IV. Нефінансова інформація

1. Проміжний звіт керівництва

1. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від голови ради особи

Другий квартал 2025 року підтвердив, що ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» і надалі виконує свою ключову місію - створює реальні можливості для українців отримати власне житло, навіть в умовах повномасштабної війни.

Програма «ЄОселя» вже перетворилася на більше, ніж іпотечний інструмент. Вона стала символом довіри, надії та відновлення. Тільки у другому кварталі понад 1500 українців скористалися програмою та стали власниками омріяного житла.

Ще один важливий та стратегічний крок, який ми зробили за цей час, - затверджено довгострокову стратегію розвитку, яка передбачає масштабування програми та впровадження нових механізмів, що зроблять житло ще доступнішим для тих, хто цього справді потребує. Це важлива віха, яка визначає розвиток і компанії, і всього іпотечного ринку на найближчі роки.

«ЄОселя» - це також про вплив на економіку: ми бачимо зростання довіри до державних програм, активізацію будівельної галузі, залучення банківського сектору. Це приклад того, як соціальна ініціатива може генерувати значущий економічний ефект.

Щиро дякую команді ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», нашим партнерам, державним інституціям і кожному українцю, хто продовжує вірити в країну і працює задля її майбутнього. Спільно ми зможемо ще більше.

Слава Україні!

З повагою
Голова наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

Сергій ХОДАКЕВИЧ

2. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника особи

Шановні друзі!

До вашої уваги - звіт про діяльність ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за другий квартал 2025 року. Ми продовжуємо динамічно розвиватися та впроваджувати системні зміни на іпотечному ринку України. У другому кварталі компанія зберегла високу динаміку: більш ніж 1,5 тисячі українських родин змогли придбати власне житло завдяки програмі «ЄОселя». А загалом - вже понад 18 тисяч сімей стали новоселами. З них половина - це військові та працівники сектору безпеки, які скористалися пільговими умовами під 3% річних. «ЄОселя» - це вже не просто іпотечна програма. Це інструмент стратегічного впливу на фінансовий сектор, будівельну галузь та економіку в цілому. Програма створює сталий попит, стимулює розвиток первинного ринку житла, залучає нових партнерів і підвищує довіру громадян до державних механізмів підтримки. У цьому кварталі ми зробили ще один важливий крок - затвердили стратегію розвитку компанії на найближчі п'ять років. Її головна мета - масштабування діяльності, впровадження нових фінансових інструментів та розширення доступу до житла для ще ширшого кола громадян. Завдяки спільним зусиллям команди, банків, забудовників, міжнародних партнерів та держави ми вже маємо понад мільйон квадратних метрів житла, придбаного за програмою. І це в умовах повномасштабної війни та постійної загрози з боку РФ. Дякую кожному члену команди ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», нашим партнерам та всім, хто вірить в програму «ЄОселя» та в Україну. Попереду - ще більше рішень, ще більше родин із ключами від нових домівок, ще більше довіри до держави.

Працюємо далі!

Слава Україні!

З повагою
Голова правління ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО"

Євген МЕЦГЕР

3. Вказівки на важливі події, що відбулися упродовж звітної періоду, та їх вплив на проміжну фінансову звітність, а також опис основних ризиків та невизначеностей у діяльності особи.

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.

Державна програма «ЄОселя» змогла перевернути ринок іпотечного кредитування і стала унікальним цифровим продуктом, попри всі фактори нестабільності та зовнішні загрози. Іпотека в Україні стала

діджиталізованою та вигідною навіть у порівнянні з аналогічними програмами в найрозвиненіших країнах світу.

Станом на 30.06.2025 у програмі «єОселя» приймають участь 11 уповноважених суб'єктів: АТ "ОЩАДБАНК", АТ КБ "ПриватБанк", АБ "УКРГАЗБАНК", АТ "УКРЕКСІМБАНК", АТ "СКАЙ БАНК", АТ "КБ ГЛОБУС", АТ "СЕНС БАНК", АТ "БАНК КРЕДИТ ДНІПРО", АТ "ТАСКОМБАНК", АТ "АБ "РАДАБАНК", АТ "БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЩАДЖЕНЬ".

Починаючи з жовтня 2022 року, станом на 30.06.2025 ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» було видано уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) на фінансування програми «єОселя» іпотечних кредитів на суму 29 553 млн грн, в тому числі за II квартал 2025 року на суму 2 998,5 млн грн.

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у II кварталі 2025 року за програмою «єОселя» видано в м. Київ та Київській області - 935 договорів на загальну суму 1 816,6 млн грн (60,6% від загального обсягу), Львівський (114 договорів на 216,2 млн грн), Івано-Франківській (80 договорів на 140 млн грн), областях.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за підсумками звітного періоду було досягнуто наступні результати:

- 2 млрд 605 млн 286 тис. грн (104,7% плану, план - 2 млрд 487 млн 446 тис. грн) сплачено за I півріччя 2025 року Товариством на користь держави до бюджетів всіх рівнів та інших цільових фондів у виглядів податків, зборів та інших обов'язкових платежів (в т. ч. за II квартал 2025 року 2 млрд 467 млн 255 тис. грн; 105,8% плану, план - 2 332 420 тис. грн);

- 801 млн 619 тис. гривень - залишок грошових коштів на рахунках Товариства станом на 30.06.2025;

- 6 462 млн грн - залучено грошових коштів на відкритому фінансовому ринку, що дало змогу забезпечити фінансування програми «єОселя» (в т. ч. 4 057,3 млн грн в II кварталі 2025 року (85% плану, план II кварталу 2025 - 4 755 млн грн). Кошти в II кварталі 2025 року використані на фінансування програми «єОселя» та частково на сплату частини платежу дивідендів на користь держави (за рахунок операцій РЕПО);

- 5 млрд 418 млн 674 тис. грн - видано уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) на фінансування програми «єОселя» з початку 2025 року (в т. ч. в II кварталі 2025 року - 3 012 493,065 тис. грн, 91% плану, план II кварталу - 3,3 млрд грн). Крім того, було здійснено викуп іпотечного портфелю в уповноважених банків на суму 402,4 млн грн (в т. ч. в II кварталі - 214,8 млн грн);

- 379 млн 273 тис. грн - виплачено в I півріччі 2025 року державної підтримки у вигляді компенсації частини процентної ставки за іпотечними кредитами, відповідно до постанови КМУ № 1397 від 16.12.2022 та постанови КМУ № 856 від 02.08.2022 (в т. ч. за II квартал 2025 року 193 млн 119 тис. грн).

Наглядовою радою ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" (протокол від 27.06.2025 №24) затверджений СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН РОЗВИТКУ ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ" на 2025-2029 роки, в якому визначені стратегічні напрями, цілі, завдання, ключеві індикатори та пріоритети на 2025-2029 роки. Реалізація СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУ РОЗВИТКУ ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025-2029 роки є амбітним планом, що має позитивний вплив на ринок житла, економіку та соціальну сферу України. Очікується забезпечення десятків тисяч сімей власним житлом, стимулювання будівельної та суміжних їй, залучення приватного та міжнародного капіталу, що зробить розвиток житлових програм більш сталим. Формування ринку іпотечних цінних паперів та вдосконалення законодавства підвищить стійкість фінансової системи. В результаті очікується, що ринок житла набуде нової якості, іпотечне кредитування стане доступнішим, а пропозиція житла зросте. СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН РОЗВИТКУ ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025-2029 року є дорожньою картою для розвитку житлового фінансового сектору України в період відновлення, сприяючи відновленню житлового фонду, економічному зростанню та підвищенню добробуту населення.

Відновлення економіки України триватиме, але залишатиметься обмеженим через наслідки війни та торговельні протистояння у світі. Ключовим ризиком економічного розвитку залишається перебіг повномасштабної війни. Російська агресія і надалі загрожує довгостроковим зниженням економічного потенціалу країни, зокрема через втрати людей, територій і виробництва. Швидкість повернення економіки до нормальних умов функціонування залежатиме від характеру й тривалості бойових дій.

Основні проблеми, спричинені російською агресією, залишаються незмінними:

- виникнення додаткових бюджетних потреб, передусім для підтримання обороноздатності;
- подальше пошкодження інфраструктури, передусім енергетичної, що обмежуватиме економічну активність і тиснутиме на ціни з боку собівартості виробництва продукції;
- поглиблення негативних міграційних тенденцій та подальше розширення дефіциту робочої сили на внутрішньому ринку праці, що дедалі сильніше обмежуватиме довгостроковий потенціал економіки.

Окремим вагомим ризиком для інфляції та економічного розвитку є суттєвіший, ніж оцінюється наразі, негативний вплив погодних умов на цьогорічні врожаї.

Актуальними є також ризики, пов'язані з потенційно менш сприятливими зовнішніми умовами на тлі посилення геополітичної невизначеності та деглобалізації. Досі торговельно-політичні протистояння не мали значного впливу на українську економіку і навіть частково підтримали її через зниження цін на нафту. Однак подальше загострення торговельних суперечностей між країнами може суттєво послабити світову економіку, що призведе до зниження зовнішнього попиту та створюватиме загрози для ритмічності міжнародного фінансування.

Міжнародні зусилля зі встановлення миру поки не принесли бажаних для України результатів. Міжнародна фінансова підтримка України цьогоріч є достатньою, якщо надходитиме за планом. Дедалі збільшується роль Європи у фінансовій та військовій допомозі. Україна продовжує рух у напрямі євроінтеграції. Зміна зовнішньополітичної поведінки США різко посилила невизначеність та протекціонізм у міжнародній торгівлі. Це робить подальший перебіг міжнародних економічних відносин малопередбачуваним. Відповідно економіки країн-партнерів зростають повільніше, ніж очікувалося. Це може відволікати ресурси партнерів від підтримки України. Однак прямий вплив міжнародних торговельних протистоянь на український експорт буде обмеженим, як і відновлення митних квот ЄС, передусім на аграрну продукцію.

Керівництво ПрАТ «Укрфінжитло» з метою забезпечення збільшення обсягів фінансування програми «ЄОселя», постійно працює над пошуком додаткових джерел фінансування, зважаючи на попит на програму «ЄОселя» серед громадян України.

У другому кварталі Товариство продовжило роботу по залученню ресурсів, досягнуто домовленості з банками щодо кредитування та відповідно постанови КМУ №809 від 15.06.2011 "Про затвердження Порядку погодження залучення державними підприємствами, у тому числі господарськими товариствами (крім банків), у статутному капіталі яких 50 та більше відсотків акцій (часток) належать державі, кредитів (позик), надання гарантій або поруки за такими зобов'язаннями", направлені документи для узгодження Міністерством економіки України та Міністерством фінансів України отримання Товариством довгострокових кредитів на 3,7 млрд грн.

З метою здійснення управління ризиками у Товаристві визначено 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.

Найбільш суттєвим ризиком є кредитний, що обумовлено продовженням повномасштабної агресії з боку російської федерації та впливає на економічний стан Країні, платоспроможність населення, потенційними ризиками, що пов'язані з військовим діями: втрати забезпечення - об'єктів нерухомості, окупації територій, загибель та поранення позичальників, як наслідок потенційне зростання рівня непрацюючих активів.

Ризик ліквідності може виникнути через зміну або недоступність джерел фінансування та/або необхідність виконання позабалансових зобов'язань.

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 «ЄОселя», відповідно до постанови КМУ №856. Стосовно

залучення також є обмеження, згідно затвердженого Фінансового плану. Існує ризик зростання ставок залучення, тому пріоритетним є залучення під фіксовану ставку та на строк, не менший ніж погашення основних купонних доходів та основного боргу за ОВДП. Додатково, для уникнення вказаного ризику та дефіциту фінансування фінансовим планом Товариства на 2025 рік передбачено реалізацію ОВДП. Найчутливішими 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.

Для досягнення стратегічної мети, з боку Товариства враховуються потенційно можливі негативні зміни ставок залучення (передбачені при розробці фінансового плану Товариства на 2025 рік).

Стосовно ринкового ризику, Стратегією розвитку Товариства не передбачається проведення операцій в іноземній валюті, також основна діяльність Товариства - реалізація програми «єОселя» 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.

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.

Наразі воєнний конфлікт триває і зусилля керівництва спрямовані на підтримку стабільності операційних процесів, безпеку персоналу, забезпечення безперервності діяльності та інші поточні завдання, пов'язані із зовнішніми умовами під час війни.

У найближчий час Емітент буде продовжувати залежати від впливу воєнного стану. Емітент не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор та інші галузі економіки.

Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації у зовнішньому середовищі і вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо. Подальший негативний розвиток подій та макроекономічних умов може негативно вплинути на фінансовий стан та результати діяльності Товариства у такий спосіб, що наразі не може бути визначений. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Емітента, необхідні за існуючих обставин.