



ЗАТВЕРДЖЕНО
РІШЕННЯМ НАГЛЯДОВОЇ РАДИ
ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
Протокол від 30.04.2025 №14

ДЕКЛАРАЦІЯ СХИЛЬНОСТІ ДО РИЗИКІВ
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»

в новій редакції

Зареєстровано в реєстрі
внутрішніх нормативних документів
ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
№ 173

Київ – 2025

Зміст

ГЛОСАРІЙ.....	3
1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	3
2. МЕТА ДЕКЛАРАЦІЇ ТА ОЧІКУВАННІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ	3
3. БІЗНЕС-МОДЕЛЬ ТОВАРИСТВА	4
4. ПРИНЦИПИ ВСТАНОВЛЕННЯ І КОНТРОЛЮ РИЗИК-АПЕТИТУ	4
5. РІВЕНЬ ТА ПОКАЗНИКИ РИЗИК-АПЕТИТУ ТОВАРИСТВА.....	5
6. ЗВІТНІСТЬ ТА ЕСКАЛЦІЯ ПОРУШЕНЬ РИЗИК-АПЕТИТУ	10
7. ПРИНІПЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ.....	11

ГЛОСАРІЙ

У даній Декларації терміни та скорочення вживаються в такому значенні:

Граничний рівень показника ризик-апетиту	рівень, порушення якого може привести Товариство до невиконання бізнес-цілей, існуючих зобов'язань перед кредиторами і/або обмежень, визначених потребами в ліквідності/капіталі, або умовами здійснення діяльності Товариства
Допустимий рівень ризику (Risk capacity)	максимальний розмір ризику, який Товариство в змозі прийняти по усіх видах ризиків, враховуючи рівень його капіталу, здатність до управління ризиками і контроль за ризиками, а також його регулятивні обмеження
Ліміт ризику (Risk limits)	кількісне обмеження, установлене Товариством для контролю величини ризиків, на які наражається Товариство впродовж своєї діяльності
Ризик-апетит (схильність до ризику, Risk appetite)	сукупна величина по усіх видах ризиків і окремо по кожному з ризиків, по яких Товариством прийнято рішення про доцільність/необхідність їх прийняття, визначених заздалегідь та в межах допустимого рівня ризику, з метою досягнення його стратегічних цілей та виконання Стратегії розвитку
Сигнальний рівень показника ризик-апетиту	рівень, порушення якого може привести при погіршенні ситуації до порушення граничного рівня показника ризик-апетиту

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Декларація схильності до ризиків ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі - Декларація) є внутрішнім нормативним документом ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі – Товариство), що визначає допустимий рівень ризику, сукупну величину ризик-апетиту, види ризиків, які Товариство буде приймати або уникати і рівень ризик-апетиту по кожному з них, з метою досягнення його бізнес-цілей.

1.2. Положення, передбачені Декларацією, діють **протягом календарного року** з дати її затвердження або до моменту її перегляду у разі значних змін у діяльності Товариства.

1.3. Декларація розроблена відповідно до законодавства України, нормативно-правових актів регуляторних органів, Статуту Товариства, Стратегії та Політик з управління ризиками, Стратегічного плану розвитку Товариства (далі – Стратегія розвитку) та Фінансового плану.

2. МЕТА ДЕКЛАРАЦІЇ ТА ОЧІКУВАННІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

2.1. Основною метою встановлення ризик-апетиту є забезпечення безперервного стійкого функціонування Товариства відповідно до бізнес-цілей, визначених у Стратегії розвитку та Фінансовому плані.

2.2. Фінансовим планом Товариства на 2025 рік передбачено:

- отримання чистого прибутку в обсязі 5 518,22 млн.грн.;
- обсяг основних активів, що генерують процентні доходи на кінець 2025р.: облігації внутрішньої державної позики (далі – ОВДП) – 90 023,3 млн.грн., протягом 2025 року очікується частковий продаж на 10 000,0 млн.грн. та збільшення Статутного капіталу на 30 000,0 млн.грн.; портфель за кредитами банкам – 12 310,2 млн.грн. (3% дохідність); іпотечний портфель за кредитами фізичних осіб – 27 132,5 млн.грн. (4%); портфель за операціями фінансового лізингу – 2,1 млн.грн. (5%), RENT-OWN - 2 000 млн.грн. (7%), портфель фінансового лізингу ДІУ, приєднання планується у третьому кварталі 2025 року 1 603,1 млн.грн. (9%);
- у третьому кварталі 2025 року планується приєднання ДІУ, що вплине на фінансовий результат – збиток від приєднання у розмірі 3 759,7 млн.грн.. В залежності від визначених

механізмів приєднання можуть бути коригування фінансових показників та додатково переглянуті ризик-апетити;

- додатковий обсяг залучених ресурсів очікується в розмірі 14 000 млн.грн. (максимальна відсоткова ставка залучення - 25%), залишок залучених ресурсів на кінець 2025 року очікується на рівні 23 975,4 млн.грн.(в т.ч. 2 500 млн.грн. – номінальна вартість облігацій ДІУ).

3. БІЗНЕС-МОДЕЛЬ ТОВАРИСТВА

3.1. Метою створення Товариства, зокрема, є сприяння впровадженню фінансово-кредитних механізмів та реалізації державних програм, у тому числі щодо забезпечення громадян України житлом.

3.2. Умовами забезпечення Товариством доступного іпотечного кредитування громадян України, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 року №856 (зі змінами) (далі по тексту – Умови), - є ставка 7% річних (додатково передбачений механізм компенсації до 3% річних для окремих категорій громадян, визначених пунктом 3 Умов), мінімальний перший внесок та значні строки кредитування до 20 років.

3.3. Забезпечення зазначених ставок Товариство реалізує за рахунок ОВДП з середньою дохідністю 15,46%, станом на початок 2025 року, також очікується до кінця 2025 року збільшення Статутного капіталу Товариства на 30 млрд.грн. під 16% річних. Товариство розробляє механізми для впровадження державних житлових програм, а також забезпечує прибутковість Товариства.

3.4. Реалізація державної програми доступного іпотечного кредитування «єОселя» (далі - Державна програма кредитування «єОселя») забезпечується:

3.4.1. За рахунок частки грошових надходжень від купонного доходу за ОВДП, а також очікується частковий продаж ОВДП для досягнення цільових показників, визначених у Фінансовому плані Товариства.

3.4.2. Планується забезпечити матеріально-технічну базу, необхідну кількість висококваліфікованого персоналу, доопрацювати, розробити та впровадити внутрішні нормативні документи, враховуючи напрямки розвитку та створити необхідну ІТ-інфраструктуру протягом 2025 року;

3.4.3. Товариство кредитує уповноважених суб'єктів за рахунок залучень під заставу ОВДП, враховуючи невизначеність щодо джерел фінансування під очікувані показники реалізації програми «єОселя» також розглядається частковий продаж ОВДП.

3.5. Додатково Товариством розглядається створення нових продуктів через компенсаційний механізм.

4. ПРИНЦИПИ ВСТАНОВЛЕННЯ І КОНТРОЛЮ РИЗИК-АПЕТИТУ

4.1. Ризик-апетит визначається з використанням кількісних показників і якісних тверджень, які можуть бути однозначно інтерпретовані. Показники ризик-апетиту повинні бути узгоджені і несуперечливі. Контроль рівня ризик-апетиту, як загального, так і по окремим видам ризиків, здійснюється Товариством на основі кількісних і якісних показників, визначених Декларацією.

4.2. Ризик-апетит має забезпечувати підтримку достатнього рівня капіталу та прибутковість Товариства, збереження його платоспроможності.

4.3. Ризик-апетит визначається з урахуванням стратегічних і поточних бізнес-цілей, значущості ризиків, вимог до системи управління ризиками Товариства.

4.4. Товариство, виходячи зі специфіки його діяльності та довгострокової стратегії, має намір приймати та утримувати для досягнення своїх бізнес-цілей наступні види ризиків:

- кредитний ризик;
- ринковий ризик;
- процентний ризик;
- ризик ліквідності;
- операційний ризик (в т.ч. інформаційний ризик);
- комплаєнс-ризик, в т.ч. корупційний ризик та ризик конфлікту інтересів;

- ризики легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та/або фінансування розповсюдження зброї масового знищення (далі – ризики ВК/ФТ);
- та інші неідентифіковані ризики.

4.5. Види ризиків, які Товариство уникає (відсутні операції на горизонті до одного року) - це ринкові ризики.

4.6. Для кількісних і якісних (де це можливо) показників ризик-апетиту визначаються сигнальні і граничні рівні, які ділять діапазон можливих значень показника ризик-апетиту на «зелену», «жовту» і «червону» зону. Товариство використовує наступні діапазони значень ризик-апетиту:

- низький рівень ризик-апетиту («зелена зона») – межа, в рамках якої Товариство дотримується встановлених значень ризик-апетиту;
- середній рівень ризик-апетиту («жовта зона») - діапазон цих значень свідчить про певне зростання рівня ризику і необхідність інформування керівництва Товариства в рамках регулярного звітування для прийняття або ініціювання управлінських заходів, спрямованих на запобігання переходу ризику у граничну «червону зону» та/або коригування значень ризик-апетиту;
- високий рівень ризик-апетиту («червона зона») - перевищення межі «червоної зони» повідомляє про порушення значення показника ризик-апетиту, його граничної межі і необхідність застосування негайних дій, спрямованих на відновлення прийнятних значень ризик-апетиту. Перевищення межі «червоної зони» вимагає подання звіту наглядовій раді, правлінню Товариства, іншим колегіальним органам відповідно до процедури звітування/ескалації наведеної у розділі 6 даної Декларації.

4.7. При порушенні граничного рівня показника ризик-апетиту зміна і встановлення лімітів, обмеження та інші параметри, які дозволяють здійснювати операції і здатні чинити негативний вплив на рівень цього показника, здійснюються тільки при узгодженні наглядовою радою Товариства з одночасним розглядом заходів щодо приведення значення показника ризик-апетиту до прийнятного рівня.

4.8. Товариство не рідше одного разу на рік здійснює перегляд рівнів ризик-апетиту. Також, у разі змін в стратегічних бізнес-цілях, чинників, що істотно впливають на діяльність Товариства, виявленні нових істотних ризиків, Товариство здійснює перегляд ризик-апетиту.

5. РІВЕНЬ ТА ПОКАЗНИКИ РИЗИК-АПЕТИТУ ТОВАРИСТВА

5.1. Базою розрахунку загального рівня ризик-апетиту є значення показників Товариства станом на 01.01.2025 р. та очікуваних змін згідно Стратегії розвитку та затвердженого Фінансового плану.

5.2. При розрахунку загального рівня ризик-апетиту Товариство виходить з припущення про можливість покрити ризики очікуваними надходженнями за власними ОВДП та/або їх продажу, як високоліквідного активу, що формує основний грошовий потік.

5.3. Товариство виходить з припущення, що основною умовою є грошовий потік, який забезпечує необхідну платоспроможність та можливість виконати взяті на себе зобов'язання та враховує ризики, на які наражається Товариство, і, як наслідок, - впливає на рівень капіталу.

5.4. Зазначеного результату можна досягти при втратах, що не перевищують суму резервного капіталу, створеного згідно Статуту Товариства (враховуючи очікувані протягом 2025 року щорічні відрахування) та очікуваного обсягу резервів під знецінення активів.

Станом на 01.01.2025 року відрахування у резервний капітал склали 377,4 млн.грн. За результатами 2024 року очікується, що резервний капітал складе 312,3 млн.грн.. Загальний обсяг резервного капіталу очікується у сумі 689,7 млн.грн.

Протягом 2025 року, передбачається відрахування у резерви під знецінення активів 1 783,8 млн. грн., загальний обсяг резервів очікується на рівні 3 781,6 млн.грн.

Тому, для досягнення результатів, згідно Стратегії розвитку, загальний обсяг максимального рівня ризику визначаємо на рівні 4 471,3 млн.грн.

У разі зростання втрат від реалізації ризиків до встановленого максимального рівня ризику, Товариством обмежується прийняття нових ризиків по всім операціям або по операціям, що призвели до порушення значення показника ризик-апетиту до моменту повернення його до цільового значення.

5.5. Питома вага кожного ризику у загальному ризик - апетиті Товариства визначається з урахуванням бізнес-моделі, фінансового плану та Стратегії розвитку Товариства на поточний рік.

5.6. Ризик - апетит Товариства за видами ризику:

Вид ризику	Значення ризик-апетиту, млн. грн.
Кредитний ризик	3 781,6
Ринковий ризик	0,0
Ризик ліквідності	306,5
Процентний ризик	107,4
Операційний ризик, в т.ч. інформаційний ризик	1,25
Комплаєнс-ризик, в т. ч корупційний ризик, ризик конфлікту інтересів	1,351
Ризики ВК/ФТ	0,204
Інші неідентифіковані ризики (за остаточним принципом)	272,995
Загальний ризик-апетит	4 471,3

5.7. Рівень ризик-апетиту до кредитного ризику

5.7.1. Враховуючи планові показники, обсяг резервів під активні операції не повинен перевищувати 2,76% від обсягу активів, що оцінюються. При цьому, обсяг активів складатиме 136 793,5 млн. грн. (без обсягу дебіторської заборгованості – є несуттєвою щодо обсягів), у тому числі ОВДП– 90 023,3 млн. грн., кредити та фінансовий лізинг – 43 047,9 млн. грн., кошти на поточних рахунках 1 224,1 млн. грн. Тобто, обсяг резервів не повинен перевищувати очікуваний обсяг 3 781,6 млн. грн.

5.7.2. Рівень концентрації ризику на контрагенті також обмежується лімітами на банки згідно відповідного ВНД Товариства.

5.8. Рівень ризик-апетиту до ризику ліквідності

5.8.1. Доля високоліквідних активів (залишків на поточних рахунках та ОВДП, як вторинної ліквідності) станом на 01.01.2025 складає 75,2% (70,4 млрд. грн.) та очікується на кінець 2025 року 66,4% (89,4 млрд. грн.) з урахуванням сформованих резервів, при цьому загальні зобов'язання Товариства складають 13,1 та 25,0 млрд.грн. відповідно. Тому, у Товариства відсутній від'ємний кумулятивний GAP.

5.8.2. Враховуючи зростаючий попит на кредитування за державною програмою доступного іпотечного кредитування «єОселя», існує дефіцит грошових коштів для фінансування банків, що впливає на необхідність пошуку взаємодії та механізмів фінансування за наявних у Товариства активів, а саме ОВДП.

5.8.3. Одним із шляхів подолання дефіциту коштів є отримання позик (залучення ресурсів) під наявні ОВДП, які сформуєть зобов'язання. Також передбачена можливість реалізації ОВДП.

5.8.4. У разі несвоєчасних надходжень за активами Товариства, може виникнути необхідність у залученні додаткових позик для своєчасного виконання зобов'язань Товариства (ставка екстремального залучення +5% до очікуваної ставки запозичень).

5.8.5. Періодом врегулювання - реструктуризації як за активами, так і за зобов'язаннями Товариства (відстрочення платежів) приймається період в 6 місяців.

5.8.6. Основною вимогою є забезпечення покриття витрат на обслуговування залучених ресурсів у період врегулювання та витрат діяльності Товариства, загальний річний обсяг складає 6 717,7 млн.грн. Загальний обсяг додаткового залучення, враховуючи можливу необхідність протягом півроку залучати ресурси за екстремальною ставкою (+5% до ставки залучення за фінансовим планом), для погашення зобов'язань Товариства, може скласти 3 575,9 млн.грн.

(накопичувальним залишком з нарахованими процентами), що призведе до додаткових витрат у сумі 306,5 млн.грн..

5.8.7. З метою пом'якшення ризику ліквідності та забезпечення фінансової стійкості з боку Товариства, необхідно створити певний запас коштів на поточних рахунках, забезпечити вільні ліміти за кредитними ресурсами, а також вільні від зобов'язань ОВДП для додаткових залучень в обсязі, що в цілому дозволить протягом 6 місяців обслуговувати залучені ресурси та власні потреби Товариства.

5.8.8. Визначаються наступні вимоги щодо концентрацій залишків на поточних рахунках:

- поточні рахунки можуть бути відкриті лише в системно важливих банках (пріоритетом мають бути державні банки);
- необхідно передбачити відкриття декілька рахунків для формування необхідного обсягу ліквідності;
- залишки на поточних рахунках повинні бути розміщені щонайменше у двох банках в обсягах, визначених правлінням Товариства.

5.9. Рівень ризик-апетиту до процентного ризику, прибутковості

5.9.1. При зростанні ринкових ставок залучення понад заплановані Фінансовим планом Товариства, забезпечити цільові показники можливо фактично лише за рахунок обмеження обсягів їх залучення та часткової реалізації ОВДП.

5.9.2. 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. Однак існує ймовірність негативних змін ринкових ставок залучення, як наслідок може вплинути на обсяги та строки реалізації Програми тому, з боку Товариства, пріоритетним є залучення під фіксовану ставку на строк під погашення купонних доходів від ОВДП та самих ОВДП, також з боку Товариства, у разі дефіциту фінансування під максимально можливі процентні ставки, визначених згідно Фінансового плану, передбачається можливість реалізації ОВДП.

5.9.3. Враховуючи викладене, чутливими до змін процентної ставки є лише короткострокові зобов'язання зі строком погашення коротшим ніж погашення ОВДП та кредити зі ставкою, що може бути переглянута з урахуванням зміни UIRD.

5.9.1. Необхідно враховувати, що лише певний обсяг кредитування за пільговими ставками від обсягу ОВДП може забезпечити заплановану прибутковість. Також, необхідно визначити критичний обсяг кредитування за пільговими ставками із збереженням планової прибутковості.

У Фінансовому плані на 2025 рік передбачені ставки залучення на рівні 25% при поточних ставках залучення до 20%, тобто заплановані ставки покривають потенційні ризики підвищення ринкових ставок залучення.

Крім того, при негативних змінах на ринку залучення ресурсів, а саме подорожчання ресурсів понад заплановані ставки (кожен додатковий 1% на 1 млрд. грн. залучення приведе до 10 млн.грн. щорічних додаткових фінансових витрат), додатковим інструментом управління процентним ризиком є зменшення обсягу залучення, що дозволить досягти запланованих результатів прибутковості.

5.9.2. Основою управління процентним ризиком - є реалізація таких механізмів, що дозволять забезпечити необхідний рівень прибутковості, у тому числі для покриття ризиків, враховуючи грошові потоки та строки за ОВДП.

5.9.3. Враховуючи викладене, ризик-апетит щодо процентного ризику приймається на рівні шестимісячного врегулювання при зростанні на 1% понад заплановані процентні ставки залучення при максимальному залученні 21 475,4 млн.грн. (без зобов'язань по ДІУ), а саме 107,4 млн.грн.

5.10. Рівень ризик-апетиту до ринкових ризиків

5.10.1. На даний час Товариству не характерний зазначений ризик – відсутні операції в іноземній валюті та торговий портфель та/або активи на продаж на які можуть вплинути зміни ринкових умов. У разі впровадження певних продуктів та проведення операцій, що несуть вказаний ризик, з боку Товариства будуть запроваджені механізми з оцінки, моніторингу та контролю ринкових ризиків.

5.11. Рівень ризик-апетиту до операційного ризику

5.11.1. Під час розрахунку ризик-апетиту до операційного ризику (у тому числі інформаційного), Товариство враховує можливе порушення безперервної діяльності та збоїв в роботі систем (сценарій втрати офісних приміщень та обладнання, та термінова заміна офісу для критичного персоналу з зменшенням необхідного метражу офісу та термінової закупівлі), що може призвести до додаткових витрат/втрат у сумі 1,25 млн.грн. (у тому числі втрати на придбання обладнання для критичного персоналу 858,0 тис.грн., оренда офісу для критичного персоналу середня величина 387 тис.грн.).

5.11.2. Товариство визначає припущення та обґрунтування щодо ризик-апетиту до операційного ризику (в т.ч. інформаційного). При цьому, відповідальний підрозділ, який формує судження/припущення є департамент управління ризиками, в т.ч. на підставі врахування експертної думки департаменту інформаційних технологій та бізнес процесів та підрозділів першої лінії захисту.

5.12. Рівень ризик-апетиту до комплаєнс-ризиків, ризиків ВК/ФТ

5.12.1. На дату розрахунку ризик-апетиту використовувались судження працівників служби комплаєнс, уповноваженого з антикорупційної діяльності, відповідального працівника з проведення фінансового моніторингу на підставі історичних даних реалізації ризик апетиту (ретроспективно) та власних експертних поглядів з поточних та прогнозних припущень щодо ризик-апетиту до комплаєнс-ризиків (в т.ч. корупційного ризику, ризику конфлікту інтересів) та ризиків ВК/ФТ, в т.ч. на підставі врахування експертної думки підрозділів першої лінії захисту;

5.12.2. Під час розрахунку ризик-апетиту до комплаєнс-ризиків, в т.ч. корупційного ризику, ризику конфлікту інтересів; ризиків ВК/ФТ Товариство враховує наступне:

- історичні данні та події щодо виявлених ситуацій (зафіксованих подій/інцидентів, сплачених штрафів, отриманого фінансового результату, тощо) враховані за 3-ри роки діяльності (2022, 2023, 2024 роки);
- в зовнішньому регулюванні діяльності Товариства передбачається посилення вимог щодо захисту прав споживачів фінансових послуг, інклюзії та посилення відповідальності у вигляді штрафів за порушення, які можуть бути достатньо суб'єктивними;
- чинник появи нових ризиків порушення прав споживачів фінансових при врегулюванні простроченої заборгованості (вимог щодо етичної поведінки);
- неприйнятна поведінка не є прогнозованою та схильна до появи;
- відсутність штрафних санкцій за порушення податкового законодавства;
- існування двоякого тлумачення законодавства сфери ПВК/ФТ та оновлення законодавства про фінансові послуги та фінансові компанії можуть спричинити появу нових ризиків порушення законодавства, застосування заходів впливу, які можуть бути достатньо суб'єктивними;
- приєднання ДІУ на етапі періоду адаптації може спричинити підвищені комплаєнс ризики та ризики ПВК/ФТ.

5.12.3. Товариство у своїй діяльності уникає зазначених видів ризиків, не здійснюючи відповідних операцій, що їх генерують:

- дотримується принципу нульової толерантності щодо використання послуг Товариства для відмивання коштів, здобутих злочинним шляхом та уникає ризиків ВК/ФТ, ризиків ділових відносин ВК/ФТ, притаманних діяльності клієнтам Товариства;
- встановлює нульову толерантність до корупційного ризику;
- дотримується принципу нульової толерантності до ризику порушення прав споживачів фінансових послуг.

5.12.4. Товариство прагне забезпечити повну відповідність діяльності Товариства внутрішнім правилам та процедурам, рішенням загальних зборів акціонерів, наглядової ради, правління Товариства, їх комітетів;

5.12.5. В залежності від бізнес-моделі Товариства, зовнішніх чинників, зміни економічної/політичної ситуації в країні, зміни законодавства, такі припущення та обґрунтування щодо комплаєнс-ризиків /ризиків ВК/ФТ можуть бути посилені/змінені.

5.12.6. Рівень ризик-апетиту за комплаєнс ризиком визначається виходячи з ймовірності отримання санкцій за порушення податкового законодавства (25,0 тис.грн), порушення законодавства захисту прав споживачів фінансових послуг (1 122,0 тис.грн), та випадків порушення

звітності Регуляторам/ Мінекономіки, НБУ, НКЦПФР/ інше (204,0 тис.грн.). Загальний розмір ризик-апетиту за напрямком управління комплаєнс-ризиком складає – 1,35 млн.грн.

5.12.7. Визначення/затвердження ризик-апетиту Товариства у сфері ПВК/ФТ (прийнятного для Товариства рівня ризику ВК/ФТ) здійснюється на основі оцінки ризиків ВК/ФТ, притаманних його діяльності, ураховуючи:

- ризики ВК/ФТ, які Товариство готове прийняти;
- ризики, які Товариство може прийняти, але лише після вжиття заходів з управління такими ризиками (їх мінімізації);
- ризики, які є неприйнятними для Товариства.

5.12.8. Розмір ризик-апетиту ризиків ВК/ФТ розраховано в залежності від:

- інформації щодо історичних середньорічних втрат від ризиків ВК/ФТ інцидентів за попередні 3 роки;
- стратегічних цілей Товариства, показників фінансового плану Товариства на 2025 рік.
- аналізу ринкових/зовнішніх показників втрат від ризиків ВК/ФТ аналогічних компаній.

5.12.9. При розрахунку кількісних показників визначено складові ризиків ВК/ФТ, що гіпотетично характерні Товариству, Розрахунок ризик-апетиту до ризиків ВК/ФТ на 2025 рік.

Показники (тис.грн.)	1 рік	2 рік	3 рік	СУМА (2+3+4)	Середній показник	Макс-не значення	коефіцієнт	Ризик апетит/ результат	примітка
РИЗИКИ ВК/ФТ	х	2022	2023	х	х	х	х		
Порушення вимог щодо здійснення належної перевірки	*-	0	0	0	0	1 700	0	0	нулева толерантність до ризиків ВК/ФТ
Порушення вимог щодо відмови від встановлення (підтримання) ділових відносин, проведення фінансової операції	*-	0	0	0	0	340	0	0	нулева толерантність до ризиків ВК/ФТ
Порушення порядку створення (ведення) та зберігання документів, у тому числі електронних, записів, даних, інформації з ПВК/ФТ	*-	0	0	0	0	204	1	204	можливі технічні збої, ймовірність неналежного зберігання за договорами доручення
Незабезпечення належної організації та проведення первинного фінансового моніторингу, відсутність належної системи управління ризиками,	*-	0	0	0	0	135 150	0	0	нулева толерантність до ризиків ВК/ФТ
Порушення вимог щодо виявлення належності клієнтів та інших осіб до політично значущих осіб, членів їх сімей, осіб, пов'язаних з ними	*-	0	0	0	0	1 700	0	0	нулева толерантність до ризиків ВК/ФТ
Незабезпечення захисту працівників, які повідомили керівника та/або відповідального працівника суб'єкта первинного фінансового моніторингу чи суб'єкта державного фінансового моніторингу про порушення вимог законодавства у сфері запобігання та протидії	*-	0	0	0	0	204	0	0	нулева толерантність до ризиків ВК/ФТ
Всього	х	х	х	х	х	х	х	204	

5.12.10. Розрахунковий розмір ризик-апетиту до ризиків ВК/ФТ може збільшуватись на коригуючий коефіцієнт. Розрахункова величина ризик апетиту за ризиками ВК/ФТ на 2025 рік була визначена в залежності від історичних подій реалізації ризиків за періодом минулих 3-х років на дату розрахунку та суджень Відповідального працівника з проведення фінансового моніторингу, на підставі власної експертної думки з поточних та прогнозних припущень щодо ризик-апетиту до ризиків ВК/ФТ, з урахуванням оцінок начальника відділу комплаєнс.

5.12.11. При визначенні ризик-апетиту до ризиків ВК/ФТ були враховані припущення та обґрунтування:

- Товариство дотримується принципу нульової толерантності щодо використання послуг Товариства для відмивання коштів;
- З метою здійснення ефективного моніторингу та попередження перевищення рівня ризик-апетиту до ризиків ВК/ФТ, Товариство уникає ризиків ВК/ФТ, ризиків ділових відносин ВК/ФТ, притаманних діяльності клієнтів Товариства;

- Товариство прагне відсутності штрафних санкцій за порушення у сфері фінансового моніторингу. В залежності від бізнес-моделі Товариства, зовнішніх чинників, зміни економічної/політичної ситуації в країні такі припущення та обґрунтування можуть бути посилені/змінені.
- до категорії оцінки показника ризику ВК/ФТ - Порушення порядку створення (ведення) та зберігання документів, у тому числі електронних, записів, даних, інформації з ПВК/ФТ, застосовано коефіцієнт «1» через можливі технічні збої, ймовірність неналежного зберігання документів за договорами доручення.

5.12.12. Розрахункова величина ризик-апетиту до ризиків ВК/ФТ на 2025 рік по розрахунку склала 204 тис.грн.

6. ЗВІТНІСТЬ ТА ЕСКАЛАЦІЯ ПОРУШЕНЬ РИЗИК-АПЕТИТУ

6.1. Звітність про ризики має охоплювати всі суттєві види ризиків Товариства, містити інформацію про концентрацію ризиків, дотримання встановленого розміру ризик-апетиту та значень лімітів ризику, а також надавати перспективну оцінку ризиків з урахуванням впливу майбутніх операцій (що є розкриті/відомі підрозділам контролю на дату звітування), а не тільки поточну та історичну.

6.2. Підрозділи першої лінії захисту, що ініціюють питання або відповідальні за проведення операцій, які впливають на встановлені ризик-апетити, на щоденній основі здійснюють контроль дотримання показників ризик-апетитів.

6.3. Ескалація порушень/наближення до порушення ризик-апетитів:

Дії при виявленні порушення ризик-апетитів «червона зона»:

6.3.1. При виявленні першою лінією захисту порушення ризик-апетитів, призупиняють операції, що призвели до порушення та повідомляють не пізніше наступного дня після виявлення наглядову раду, правління, підрозділи другої лінії захисту (в залежності від напрямку порушення) з наданням причин порушення та можливих шляхів усунення порушення.

При виявленні другою лінією захисту порушення ризик-апетитів, не пізніше наступного дня після виявлення повідомляють наглядову раду, правління Товариства і першу лінію захисту про необхідність призупинити операції та надати причини порушення та можливі шляхи усунення порушення.

6.3.2. Підрозділи другої лінії захисту аналізують причини та запропоновані шляхи усунення порушення, отримані від першої лінії та надають свої пропозиції щодо подальших дій та не пізніше наступного робочого дня надають їх правлінню та наглядовій раді Товариства для прийняття відповідного рішення.

У разі наближення до встановленого ризик-апетиту «жовта зона»:

6.3.3. Підрозділи першої лінії захисту призупиняють операції, що можуть привести до порушення встановлених ризик-апетитів (перехід до «червоної зони») та протягом робочого дня повідомляють про це правління Товариства та департамент управління ризиками, службу комплаєнс, відділ проведення фінансового моніторингу в залежності від напрямку можливого порушення з наданням причин та пропозицій щодо подальших дій.

Якщо наближення виявлено підрозділом другої лінії захисту, то повідомляється перша лінія захисту про необхідність призупинення проведення операцій, що можуть привести до порушення встановлених ризик-апетитів (перехід до «червоної зони»). Перша лінія надає інформацію про причини переходу до «жовтої зони» та пропозиції щодо подальших дій. Про факт переходу до «жовтої зони», підрозділи другої лінії захисту повідомляють правління та наглядову раду Товариства, у тому числі в рамках регулярного звітування для прийняття або ініціювання управлінських заходів для запобігання переходу ризику у граничну «червону зону» та/або спрямованих на коригування значень ризик-апетиту.

6.3.4. Правління Товариства може ініціювати винесення на розгляд наглядової ради Товариства питання про проведення операції поза межами встановлених ризик-апетитів (дозволені/авторизовані перевищення з наступним приведенням до встановленого рівня) або внесення змін до встановлених ризик-апетитів з обґрунтуванням, що зазначені зміни не призведуть до втрат або запропоновані додаткові заходи з боку Товариства, які дозволяють

уникнути/пом'якшити ризики до рівня, що відповідають або зменшують рівень, згідно встановленого ризик-апетиту.

6.3.5. Наглядова рада, згідно отриманого від правління Товариства подання та висновків підрозділів другої лінії захисту (в залежності від напрямку порушення) приймає рішення щодо авторизованого перевищення або внесення змін до Декларації.

6.4. Підрозділи контролю (друга лінія захисту) не рідше 1 разу в квартал звітують перед наглядовою радою Товариства про результати дотримання ризик-апетитів визначених згідно Додатку 1 до Декларації.

6.5. В рамках звітування при досягненні рівня показників «жовтої зони» наглядова рада Товариства може прийняти рішення про посилення рівня контролю за операціями Товариства.

7. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Декларація набуває чинності з дати її затвердження рішенням наглядової ради Товариства і є обов'язковою для виконання всіма органами та підрозділами Товариства. Усі зміни і доповнення до Декларації набирають чинності після затвердження наглядовою радою Товариства та є її невід'ємною частиною. Декларація діє до її скасування або прийняття нового внутрішнього нормативного документу, який регулює аналогічні питання, у встановленому законодавством України та внутрішніми нормативними документами Товариства порядку.

7.2. Зміни та доповнення до Декларації оформлюються окремим документом або шляхом його викладення у новій редакції. Прийняття нової редакції Декларації автоматично призводить до припинення дії попередньої редакції.

7.3. Дія Декларації припиняється з моменту прийняття відповідного рішення наглядової ради Товариства.

7.4. У разі невідповідності будь-якої частини цієї Декларації законодавству України, нормативно-правовим актам України, у тому числі у зв'язку з прийняттям нових нормативно-правових актів, ця Декларація буде діяти лише в тій частині, що не суперечить законодавству.

7.5. Всі питання, не врегульовані Декларацією вирішуються у формах, що не суперечать законодавству України, в порядку, передбаченому іншими ВНД Товариства та на підставі законодавства України.

7.6. Товариство регулярно (не рідше одного разу на рік) переглядає Декларацію з урахуванням змін зовнішнього економічного та конкурентного середовища, змін у законодавстві, відповідних стандартах професійних об'єднань, дія яких поширюється на Товариство, з метою актуалізації, за що відповідає департамент управління ризиками, служба комплаєнс та відділ проведення фінансового моніторингу у відповідності до свого напрямку. Відповідальність за актуалізацію Декларації покладається на департамент управління ризиками.

7.7. Пропозиції щодо змін та доповнень до Декларації підрозділи Товариства направляють на адресу департаменту управління ризиками

7.8. Зміст Декларації в обов'язковому порядку доводиться до відома всіх працівників Товариства, які приймають ризики та несуть відповідальність за них.

7.9. Декларація публікується у формі, яка не може бути легко змінена, але до якої має вільний доступ відповідний керівник/працівник Товариства. Декларація публікується в системі електронного документообігу/інших аналогічних системах Товариства або в місці, доступному кожному працівнику та керівнику Товариства та зберігається і надається таким чином, щоб бути доступним для керівників/працівників Товариства, які надалі можуть мати право користуватися нею.

7.10. За консультаціями та/ або у випадках інших непорозумінь щодо Декларації працівники Товариства мають звертатися до департаменту управління ризиками

7.11. Контроль за впровадженням та дотриманням Декларації та надання консультацій працівникам Товариства із питань дотримання Декларації та звітування наглядовій раді Товариства про дотримання/недотримання Декларації та про виявлені порушення та здійснені заходи щодо їх недопущення в майбутньому покладаються на департамент управління ризиками, відділ комплаєнс та відділ з проведення фінансового моніторингу у відповідності до свого напрямку.

ІСТОРІЯ ВНУТРІШНЬОГО ДОКУМЕНТУ
ДЕКЛАРАЦІЯ СХИЛЬНОСТІ ДО РИЗИКІВ ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»

Власник документу		Департамент управління ризиками
Розробник	Остання редакція	Департамент управління ризиками
Документ затверджено		затверджено рішенням наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 30.04.2025, протокол №14
Погоджено		погоджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 23.04.2025, протокол №31
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Документ в новій редакції
Розробник	Попередня редакція	Департамент управління ризиками
Документ затверджено		Затверджена рішенням наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 27.03.2024, протокол №07
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Документ в новій редакції документ
Розробник	Попередня редакція	Департамент управління ризиками
Документ затверджено		Затверджена рішенням наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 26.10.2023, протокол №31
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Новий документ

Перелік і значення рівнів показників ризик-апетиту в Товаристві з горизонтом в один рік

№ з/п	Показник ризик-апетиту	Рівень ризик-апетиту		
		"Зелена зона"	"Жовта зона"	"Червона зона"
1. Кредитний ризик				
1.1.	Кількість (у розрізі Банків) авторизованих/дозволених правлінням Товариства перевищень лімітів, встановлених на Банки	$P \leq 1$	$1 < P \leq 3$	$P > 3$
1.2.	Обсяг резервів (Р) під активні операції не повинен перевищувати 2,76% від обсягу активів за якими оцінюється ризик	$P \leq 2,2\%$	$2,2\% < P \leq 2,76\%$	$P > 2,76\%$
1.3.	Співвідношення суми НПА за іпотечними кредитами з фізичними особами (на балансі Товариства) до загальної суми іпотечного портфелю фіз.осіб	$НПА_{ip} \leq 2\%$	$2\% < НПА_{ip} \leq 3\%$	$НПА_{ip} > 3\%$
1.4.	Співвідношення суми НПА за кредитним портфелем банку-партнера до загальної суми портфелю з банком-партнером (за програмами УФЖК)	$НПА_6 \leq 1\%$	$1\% < НПА_6 \leq 3\%$	$НПА_6 > 3\%$
2. Ризик ліквідності				
2.1.	Показник ліквідності (ПЛ1) = Поточні рахунки (ПР) фактичні на звітну дату / (Фактичні витрати (ФВ) ¹ за попередній місяць*1,1)	$ПЛ1 \geq 1,0$	$1,0 > ПЛ1 \geq 0,5$	$ПЛ1 < 0,5$
2.2.	$ПЛ2 = (ПР. + \text{вільні ліміти (ВЛ)} \text{ за наданими Товариству кредитами на поточні потреби})/(\text{ФВ за попередній місяць} * 1,2)$	$ПЛ2 \geq 3,0$	$3,0 > ПЛ2 \geq 1,5$	$ПЛ2 < 1,5$
2.3.	$ПЛ3 = (ПР. + ВЛ + \text{вільні від зобов'язань ОВДП} * 0,5)/(\text{ФВ за попередній місяць} * 1,3)$	$ПЛ3 \geq 6,0$	$6,0 > ПЛ3 \geq 3,0$	$ПЛ3 < 3,0$
2.4.	Покриття ОВДП = Обсяг залучених ресурсів / Обсяг ОВДП	$Покр \leq 38\%$	$38\% < Покр \leq 54\%$	$Покр > 54\%$
3. Процентний ризик, прибутковість ²				
3.1.	$ROE = \text{Чистий прибуток (ЧП)} / \text{Середнє значення Капіталу за звітний період (К)}$	$ROE \geq 5,6\%$	$5,6\% > ROE \geq 2,8\%$	$ROE < 2,8\%$
3.2.	Чиста процентна маржа (ЧПМ) = (Процентні доходи - Процентні витрати) / Середні значення активів протягом періоду (А)	$ЧПМ \geq 7,3\%$	$7,3\% > ЧПМ \geq 3,65\%$	$ЧПМ < 3,65\%$
4. Операційний ризик				
4.1.	Максимальний обсяг втрат від подій операційного ризику (ОР) протягом наступних 12 міс., млн.грн.	$ОР \leq 0,5$	$0,5 < ОР \leq 1,25$	$ОР > 1,25$
5. Комплаєнс-ризик, ризики ВК/ФТ				
5.1.	Максимальний обсяг втрат від подій комплаєнс ризику, в т.ч. корупційного ризику, конфлікту інтересів протягом наступних 12 міс., млн.грн.	$КмР = 0$	$0 < КмК \leq 1,351$	$КмР > 1,351$
5.2.	Максимальний обсяг втрат від ризиків ПВК/ФТ протягом наступних 12 міс., млн.грн.	$ПВК/ФТ = 0$	$0 < ПВК/ФТ \leq 0,204$	$2КР > 0,204$
6.	Інші неідентифіковані ризики, млн.грн.	$НІР \leq 0,2$	$0,2 < НІР \leq 272,995$	$НІР > 272,995$

Керівник департаменту управління ризиками _____/_____/

(підпис)

(ПІБ) «___» _____ 202__р.

¹ Витрати включають: адміністративні витрати, фінансові витрати.

² Розраховуються без урахування приєднання ДІУ, якщо це призводить до значних викривлень показників та не відображає реальну дохідність від фінансово-господарської діяльності Товариства.