



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

**ПРОМІЖНА СКОРОЧЕНА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ**  
ЗА ПЕРІОД, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 30 ВЕРЕСНЯ 2025 РОКУ

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## Зміст

|                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН.....</b>                                               | <b>2</b> |
| <b>ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД.....</b>                     | <b>3</b> |
| <b>ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ) .....</b>                      | <b>4</b> |
| <b>ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ.....</b>                                     | <b>5</b> |
| <b>ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....</b>                                       | <b>6</b> |
| 1. Інформація про Товариство .....                                                 | 6        |
| 2. Економічне середовище, в умовах якого Товариство здійснює свою діяльність ..... | 7        |
| 3. Суттєві положення облікової політики.....                                       | 7        |
| 4. Суттєва інформація про облікову політику .....                                  | 11       |
| 5. Грошові кошти та їх еквіваленти .....                                           | 11       |
| 6. Фінансові інвестиції в цінні папери .....                                       | 11       |
| 7. Кредити надані.....                                                             | 11       |
| 8. Фінансовий лізинг .....                                                         | 11       |
| 9. Нематеріальні активи .....                                                      | 12       |
| 10. Основні засоби .....                                                           | 12       |
| 11. Інші активи .....                                                              | 12       |
| 12. Кредити отримані.....                                                          | 13       |
| 13. Інші фінансові зобов'язання .....                                              | 14       |
| 14. Інші зобов'язання .....                                                        | 14       |
| 15. Статутний капітал.....                                                         | 14       |
| 16. Власний капітал .....                                                          | 14       |
| 17. Цільовий фонд .....                                                            | 15       |
| 18. Аналіз активів та зобов'язань за строками їх погашення .....                   | 16       |
| 19. Процентні доходи та витрати .....                                              | 16       |
| 20. Витрати на виплати працівникам .....                                           | 16       |
| 21. Амортизаційні витрати .....                                                    | 17       |
| 22. Адміністративні та інші операційні витрати .....                               | 17       |
| 23. Витрати на податок на прибуток .....                                           | 17       |
| 24. Потенційні ризики.....                                                         | 18       |
| 25. Операції з пов'язаними сторонами.....                                          | 19       |
| 26. Управління ризиками .....                                                      | 21       |
| 27. Розкриття інформації про справедливую вартість .....                           | 25       |
| 28. Події після звітної дати .....                                                 | 26       |
| 29. Рішення про затвердження проміжної фінансової звітності.....                   | 26       |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН**

За період, що закінчився 30 вересня 2025 року

|                                                 | примітки | 30 вересня<br>2025 року | 31 грудня<br>2024 року |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------------|------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                   |          |                         |                        |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                 | 5        | 366 508                 | 1 854 226              |
| Фінансові інвестиції в цінні папери             | 6        | 75 061 284              | 68 901 901             |
| Кредити надані                                  | 7        | 31 499 169              | 22 950 466             |
| Фінансовий лізинг                               | 8        | 2 003                   | 2 094                  |
| Нематеріальні активи                            | 9        | 20 130                  | 16 967                 |
| Основні засоби                                  | 10       | 18 982                  | 3 020                  |
| Запаси                                          |          | 533                     | 148                    |
| Інші активи                                     | 12       | 464                     | 455                    |
| Усього активів                                  |          | 106 969 073             | 93 729 277             |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>                             |          |                         |                        |
| Кредити отримані                                | 13       | 21 412 767              | 12 953 951             |
| Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток |          | 1 006 657               | 125 206                |
| Інші фінансові зобов'язання                     | 14       | 19 476                  | 1 525                  |
| Інші зобов'язання                               | 15       | 13 304                  | 11 535                 |
| Усього зобов'язань                              |          | 22 452 204              | 13 092 217             |
| <b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ</b>                          |          |                         |                        |
| Статутний капітал                               | 16       | 70 010 000              | 50 010 000             |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу |          | -                       | 20 000 000             |
| Резервний капітал                               |          | 689 693                 | 377 357                |
| Цільовий фонд                                   | 18       | 1 053 997               | 694 863                |
| Нерозподілений прибуток/(непокритий збиток)     |          | 12 763 179              | 9 554 840              |
| Усього власного капіталу                        | 17       | 84 516 869              | 80 637 060             |
| Усього зобов'язань та власного капіталу         |          | 106 969 073             | 93 729 277             |

Затверджено до випуску  
23 жовтня 2025 року (протокол № 72)
  
**Катерина КОВАЛЬСЬКА**  
 Головний бухгалтер

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

за період, що закінчився 30 вересня 2025 року

|                                                                                  | примітки | за звітний<br>квартал<br>поточного<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>поточного<br>року | за звітний<br>квартал<br>попереднього<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>попереднього<br>року |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Процентні доходи                                                                 | 20       | 3 016 965                                  | 8 707 789                                                  | 2 163 431                                     | 6 361 771                                                     |
| Процентні витрати                                                                | 20       | (876 012)                                  | (2 162 235)                                                | (562 516)                                     | (1 129 928)                                                   |
| Чистий процентний дохід/(Чисті<br>процентні витрати)                             |          | 2 140 953                                  | 6 545 554                                                  | 1 600 915                                     | 5 231 843                                                     |
| Чистий прибуток (збиток) від<br>зменшення корисності<br>фінансових активів       |          | 74 138                                     | 188 070                                                    | 44 139                                        | 1 855                                                         |
| Чистий прибуток (збиток) від<br>зменшення корисності для<br>нефінансових активів |          | 16                                         | 8                                                          | (7)                                           | 2                                                             |
| Інші доходи                                                                      | 21       | 1 874 438                                  | 1 874 476                                                  | 1 782 577                                     | 1 783 199                                                     |
| Витрати на виплати працівникам                                                   | 22       | (47 905)                                   | (130 837)                                                  | (27 427)                                      | (78 563)                                                      |
| Амортизаційні витрати                                                            | 23       | (2 305)                                    | (5 739)                                                    | (842)                                         | (1 919)                                                       |
| Адміністративні та інші<br>операційні витрати                                    | 24       | (12 707)                                   | (32 767)                                                   | (5 508)                                       | (14 059)                                                      |
| Прибуток/(збиток) до<br>оподаткування                                            |          | 4 026 628                                  | 8 438 765                                                  | 3 393 847                                     | 6 922 358                                                     |
| Витрати з податку на прибуток                                                    | 25       | (1 006 657)                                | (2 109 691)                                                | (610 892)                                     | (1 246 024)                                                   |
| Прибуток/(збиток)                                                                |          | 3 019 971                                  | 6 329 074                                                  | 2 782 955                                     | 5 676 334                                                     |
| Інший сукупний дохід                                                             |          | -                                          | -                                                          | -                                             | -                                                             |
| Усього сукупного доходу                                                          |          | 3 019 971                                  | 6 329 074                                                  | 2 782 955                                     | 5 676 334                                                     |

Затверджено до випуску  
23 жовтня 2025 року (протокол № 72)
  
**Катерина КОВАЛЬСЬКА**  
 Головний бухгалтер

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

За період, що закінчився 30 вересня 2025 року

| Стаття                                                  | примітка | 30 вересня<br>2025 року | 30 вересня<br>2024 року |
|---------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Операційна діяльність</b>                            |          |                         |                         |
| Надходження від:                                        |          |                         |                         |
| відсотків за залишками коштів на поточних рахунках      |          | 83 830                  | 30 451                  |
| відсотків за кредитами та фінансовим лізингом           |          | 587 855                 | 312 732                 |
| надходження від повернення позик                        |          | 2 300 231               | 648 425                 |
| цільове фінансування                                    |          | 1 874 330               | 1 783 523               |
| інші надходження                                        |          | 1 297                   | 1 062                   |
| Витрачання на:                                          |          |                         |                         |
| надання позик та кредитів                               |          | (10 855 774 )           | (9 287 423)             |
| сплату податку на прибуток                              |          | (1 228 240)             | (872 031)               |
| оплату товарів (робіт, послуг)                          |          | (30 904)                | (13 777 )               |
| оплату праці                                            |          | (81 858)                | (52 319)                |
| соціальні заходи                                        |          | (20 483)                | (11 853 )               |
| сплату інших податків і зборів                          |          | (24 462)                | (12 614)                |
| Інші витрачання                                         |          | (135)                   | (76 )                   |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>     |          | <b>(7 394 313)</b>      | <b>(7 473 900)</b>      |
| <b>Інвестиційна діяльність</b>                          |          |                         |                         |
| Надходження від:                                        |          |                         |                         |
| відсотків за фінансовими інвестиціями                   |          | 1 584 777               | 1 051 395               |
| Витрачання на:                                          |          |                         |                         |
| придбання основних засобів та нематеріальних активів    |          | (9 258)                 | (15 203)                |
| <b>Чистий рух грошових від інвестиційної діяльності</b> |          | <b>1 575 519</b>        | <b>1 036 192</b>        |
| Надходження від:                                        |          |                         |                         |
| отримання позик                                         |          | 9 483 089               | 8 912 228               |
| Витрачання на:                                          |          |                         |                         |
| погашення позик                                         |          | (1 050 000 )            | (1 427 900)             |
| сплата відсотків                                        |          | (1 855 141)             | (757 410)               |
| сплата дивідендів                                       |          | (1 874 014)             | (1 783 000)             |
| виплати за орендними зобов'язаннями                     |          | (1 956)                 | -                       |
| виплата компенсації % за кредитами                      | 18       | (577 672)               | (425 291)               |
| <b>Чистий рух грошових від фінансової діяльності</b>    |          | <b>4 124 306</b>        | <b>4 518 627</b>        |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>     |          | <b>(1 694 488)</b>      | <b>(1 919 081)</b>      |
| <b>Залишок коштів на початок звітного періоду</b>       |          | <b>2 107 788</b>        | <b>2 190 708</b>        |
| <b>Залишок коштів на кінець звітного періоду</b>        | <b>5</b> | <b>413 300</b>          | <b>271 627</b>          |

Затверджено до випуску  
22 жовтня 2025 року (протокол № 72)Світлана ІВАНЧЕНКО  
Голова управління

  
Катерина КОБАЛЬСЬКА  
Головний бухгалтер

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ**

За період, що закінчився 30 вересня 2025 року

| Стаття                              | Примітка  | Зареєстрований капітал | Не зареєстрований капітал | Резервний капітал | Цільовий фонд    | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Всього            |
|-------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Залишок на 31.12.2023</b>        | <b>16</b> | <b>50 010 000</b>      | <b>-</b>                  | <b>80 190</b>     | <b>746 964</b>   | <b>5 943 288</b>                            | <b>56 780 442</b> |
| Внески до капіталу                  |           | -                      | 20 000 000                | -                 | -                | -                                           | 20 000 000        |
| Прибуток звітного періоду           |           | -                      | -                         | -                 | -                | 6 246 714                                   | 6 246 714         |
| Виплати власникам                   |           | -                      | -                         | -                 | -                | (1 783 000)                                 | (1 783 000)       |
| Відрахування до резервного капіталу |           | -                      | -                         | 297 167           | -                | (297 167)                                   | -                 |
| Відрахування до цільового фонду     |           | -                      | -                         | -                 | 554 995          | (554 995)                                   | -                 |
| Виплата компенсації %               |           | -                      | -                         | -                 | (607 096)        | -                                           | (607 096)         |
| <b>Залишок на 31.12.2024</b>        | <b>16</b> | <b>50 010 000</b>      | <b>20 000 000</b>         | <b>377 357</b>    | <b>694 863</b>   | <b>9 554 840</b>                            | <b>80 637 060</b> |
| Внески до капіталу                  |           | 20 000 000             | (20 000 000)              | -                 | -                | -                                           | -                 |
| Прибуток звітного періоду           |           | -                      | -                         | -                 | -                | 6 329 074                                   | 6 329 074         |
| Виплати власникам                   |           | -                      | -                         | -                 | -                | (1 874 013)                                 | (1 874 013)       |
| Виплата компенсації %               |           | -                      | -                         | -                 | (575 252)        | -                                           | (575 252)         |
| Відрахування до резервного капіталу |           | -                      | -                         | 312 336           | -                | (312 336)                                   | -                 |
| Відрахування до цільового фонду     |           | -                      | -                         | -                 | 934 386          | (934 386)                                   | -                 |
| <b>Залишок на 30.09.2025</b>        | <b>16</b> | <b>70 010 000</b>      | <b>-</b>                  | <b>689 693</b>    | <b>1 053 997</b> | <b>12 763 179</b>                           | <b>84 516 869</b> |

Затверджено до випуску  
23 жовтня 2025 року (протокол № 72)
  
**Катерина КОБАЛЬСЬКА**  
 Головний бухгалтер

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ****1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВАРИСТВО**

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНЬСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі по тексту – Товариство, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО») є фінансовою компанією, суб'єктом господарської діяльності, яке функціонує на принципах повної господарської самостійності та самоокупності, економічної та правової самостійності, прибутковості.

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Повна назва Товариства                                                                                                                                                                   | <b>ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО<br/>«УКРАЇНЬСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорочена назва Товариства                                                                                                                                                               | <b>Скорочена назва: ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Код за ЄДРПОУ                                                                                                                                                                            | 44098710                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Адреса реєстрації                                                                                                                                                                        | 01011, місто Київ, вулиця Ковніра Степана, будинок 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Міжміський код та телефон                                                                                                                                                                | 044 344-09-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Державна реєстрація:<br>дата проведення та орган реєстрації                                                                                                                              | 24.12.2020 Шевченківська районна у м. Києві Державна адміністрація;<br>1 000 74102 0000 094624                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| зміна свідоцтва про державну<br>реєстрацію в зв'язку зі зміною<br>найменування (чинне)                                                                                                   | Зміни відсутні                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Національний банк України,<br>Державна комісія з регулювання<br>ринків фінансових послуг :<br>реєстрація кредитною фінансовою<br>установою<br>дата зміни свідоцтва<br>Наявність ліцензій | 10.06.2024 Національним банком України було внесено запис до Державного реєстру фінансових установ про переоформлення ліцензій Товариства на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на: ліцензію на діяльність фінансової компанії з правом надання послуг – фінансовий лізинг, надання коштів та банківських металів у кредит. |
| Основний вид діяльності за КВЕД                                                                                                                                                          | 64.92 Інші види кредитування;<br>64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.;<br>66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення;<br>64.91 Фінансовий лізинг.                                                                                                                                                  |
| Наявність відділень                                                                                                                                                                      | Відсутні                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Відповідальні особи:                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Голова правління                                                                                                                                                                         | Мецгер Євген Володимирович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Головний бухгалтер                                                                                                                                                                       | Ковальська Катерина                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Чисельність працюючих                                                                                                                                                                    | 110                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Офіційна сторінка в інтернеті                                                                                                                                                            | <a href="https://ukrfinzhytlo.in.ua">https://ukrfinzhytlo.in.ua</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Адреса електронної пошти                                                                                                                                                                 | <a href="mailto:info@ukrfinzhytlo.in.ua">info@ukrfinzhytlo.in.ua</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Єдиним власником Товариства є держава Україна в особі Міністерства економіки, довіклля та сільського господарства України, місцезнаходження: Україна, 01008, м. Київ, вул. Грушевського, буд 12/2, розмір частки засновника 100% у сумі зареєстрованого статутного капіталу, що становить 70 010 000 000 гривень.

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

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

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

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 24.12.2024 № 1486, наказу Міністерства економіки України від 25.12.2024 № 28212 та наказу Міністерства економіки від 27.12.2024 № 28302 було прийнято рішення збільшити статутний капітал ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» шляхом додаткової емісії у кількості 20 000 000 000 (двадцять мільярдів) штук простих іменних акцій, на загальну номінальну вартість 20 000 000 000 (двадцять мільярдів) гривень за рахунок додаткових внесків шляхом випуску облігацій внутрішньої державної позики в розмірі 20 000 000 000

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

(двадцять мільярдів) гривень без здійснення публічної пропозиції. Учасником розміщення акцій ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у процесі емісії є єдиний акціонер Товариства, без залучення інших інвесторів.

На підставі поданого пакету документів щодо реєстрації емісії Національною комісією з цінних паперів і фондового ринку (далі – НКЦПФР) видано Тимчасове свідоцтво про реєстрацію додаткового випуску акцій ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 30.12.2024 № 60/1/2024-Т. Національним Депозитарієм України депонований Тимчасовий глобальний сертифікат від 30.12.2024, та акціям присвоєний тимчасовий міжнародний ідентифікаційний номер ISIN UAT000014626. Товариство 08.04.2025 отримало постійне Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій на підставі постанови Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08.04.2025 № 12/21/2111/K01.

28 лютого 2025 року наказом Міністерство економіки України № 1501 затверджено нову редакцію Статуту ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

На дату затвердження цієї проміжної скороченої фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2025 року, діє Статут, затверджений наказом Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України від 15.10.2025 № 733.

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

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

#### **Мета Товариства**

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

#### **Предмет діяльності Товариства**

На даний час основними напрямками діяльності Товариства є:

— впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом та їх реалізація (Постанова КМУ від 02.08.2022 №856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України» - далі Постанова №856);

— надання послуг фінансового лізингу стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства (Постанова КМУ від 14.11.2018 № 1201 «Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу» - далі Порядок № 1201).

#### **Відомості про філії, представництва та інші відокремлені підрозділи.**

Товариство не має дочірніх та асоційованих підприємств, філій, представництв та інших відокремлених підрозділів.

Середня кількість працівників Товариства станом на 30 вересня 2025 року: 109 осіб (станом на 31 грудня 2024 року – 86 осіб).

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

Економіка України більше трьох років функціонує в умовах повномасштабної війни.

Війна сильно гальмує українську економіку. Великої шкоди завдають повітряні атаки росії проти виробничих, інфраструктурних та цивільних об'єктів.

Через пошкодження газової інфраструктури власний видобуток газу в Україні цього року знизився, відповідно його імпорт – збільшився. Через російські теракти проти цивільного населення триває міграція за кордон. Хоч вона і не така значна, як у попередні роки, це ускладнює для підприємств пошук працівників та обмежує їхні можливості збільшувати виробництво.

Повторилася й минулорічна проблема з несприятливими погодними умовами. Цьогорічні заморозки навесні та посуха влітку негативно позначаються на врожаєх, які є вищими, ніж торік, але нижчими, ніж очікувалося раніше.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Попри все це, українська економіка відновлюється. За оцінками НБУ, у першому півріччі реальний ВВП України повільно, але зростав (приблизно на 1% щокварталу). Цьому значною мірою сприяла міжнародна підтримка. Завдяки їй уряд покриває нестачу коштів у бюджеті та має можливість фінансувати критичні потреби – обороноздатність і соціальні видатки (пенсії, зарплати лікарям і освітянам тощо). Це підтримує економіку.

Очікується, що цього року Україна отримає рекордну суму зовнішньої допомоги в розмірі 54 млрд дол. США. Станом на 01 жовтня 2025 року міжнародні резерви України, за попередніми даними, становили 46 518,6 млн дол. США. У серпні вони зросли на 5,8 млрд грн (зростання 7,0%), у вересні – на 0,5 млрд грн (зростання 1,1%). Така динаміка зумовлена надходженнями від міжнародних партнерів на тлі зменшення обсягів чистого продажу валюти Національним банком на валютному ринку.

Надалі темпи відновлення економіки залежатимуть передусім від перебігу війни. Якщо напружена ситуація збережеться ще тривалий час, зростання реального ВВП, імовірно, буде обмежене 2-3% на рік.

Проте якщо ситуація нормалізується швидше, приміром вже цього річ, зростання економіки буде суттєвішим. Цьому посприятимуть зниження безпекових ризиків, інвестиції у відбудову, подальша євроінтеграція та поступове повернення мігрантів.

Ситуація на ринку праці є складною через наслідки війни. Чимало громадян мобілізувалися до війська, велика кількість українців виїхала за кордон. За даними ООН, кількість мігрантів за межами України зросла до 5,8 млн осіб станом на кінець вересня 2025 року. За дев'ять місяців цього року вона зросла на 166 тис. осіб, що значно менше, ніж за аналогічний період минулого року (390 тис. осіб). Країнами з найбільшою кількістю мігрантів з України залишаються Німеччина, Польща та Чехія.

Підприємства й досі називають нестачу кваліфікованих працівників однією з найболючіших для себе проблем. Брак кадрів заважає їм збільшувати виробництво.

Водночас упродовж останніх місяців ситуація на ринку праці дещо поліпшилася. По-перше, люди дедалі активніше шукають роботу. По-друге, і бізнес дещо переглянув свої підходи та почав активніше залучати до роботи ветеранів, літніх людей, студентів тощо. У результаті зарплати почали зростати не так швидко, як минулого року.

За даними Державної служби статистики України, середня зарплата в серпні становила 25,9 тис. грн порівняно з 26,5 тис. грн у липні, її незначне зниження зумовлювалося сезонним чинником, зокрема зниженням виплат у серпні у сферах освіти й охорони здоров'я.

Однак брак кадрів, спричинений війною, зберігатиметься ще тривалий час. Тож бізнес жваво конкуруватиме за кваліфікованих працівників, а зарплати продовжать зростати.

Як і прогнозував НБУ, інфляція влітку почала знижуватися. У червні 2025 року вона сповільнилася до 14,3% рік до року, в липні – до 14,1%, а в серпні – 13,2 %. У вересні 2025 року інфляція надалі сповільнювалася – до 11,9% у річному вимірі. У місячному вимірі ціни зросли на 0,3%. Про це свідчать дані, опубліковані Державною службою статистики України.

Цьому посприятиме надходження на ринок нових урожаїв, зокрема овочів, а також очікування стосовно гарного врожаю зернових. Звісно, важливим для зниження інфляції були й незмінні тарифи на основні житлово-комунальні послуги (газ, тепло, електроенергію).

Помітну роль відіграло й підтримання стійкості валютного ринку. По-перше, НБУ не допускав значних коливань курсу гривні до долара. По-друге – вживав заходів, щоб попит на валюту не зростав, зокрема підтримував інтерес населення до гривневих заощаджень.

НБУ прогнозує, що інфляція знижуватиметься й надалі. Очікується, що наприкінці цього року вона сповільниться нижче 10%, у наступному – нижче 7%, а у 2027 році – повернеться до цілі НБУ в 5%. Зниженню інфляції сприятимуть як нарощування врожаїв, так і подальші заходи НБУ.

Згідно з опитуваннями бізнес, населення й експерти також очікують подальшого зниження інфляції.

Для підтримання стійкості валютного ринку, збереження контрольованості очікувань та поступового приведення

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

інфляції до цілі 5% на горизонті політики Правління Національного банку України було вирішено зберегти облікову ставку на рівні 15,5%.

Утримання облікової ставки сприяло підтриманню належної дохідності гривневих інструментів і стійкості валютного ринку. Номінальна дохідність гривневих інструментів у вересні залишилася близькою до рівня попередніх місяців.

Так, у багатьох банках сьогодні пропонуються гривневі депозити строком на 3–12 місяців з дохідністю 13–16% річних (після оподаткування це близько 10–12%). Обсяги гривневих депозитів населення на строк понад три місяці у вересні зросли на 2,9 млрд грн.

За рахунок зростання попиту на довші ОВДП (в межах терміну обігу рік-півтора), незначно підвищилася середньозважена дохідність цих ОВДП під час первинного розміщення. Їхня дохідність залежить від строку погашення (від кількох місяців до кількох років), але загалом становить від 14% до 17,8% річних. Додатковою перевагою цих вкладень є те, що отримані доходи не оподатковуються. Портфель гривневих ОВДП у власності фізичних осіб збільшився на 0,7 млрд грн у вересні (на 45% з початку року).

За даними депозитарію НБУ, упродовж січня – вересня 2025 року Уряд України залучив від розміщення ОВДП на аукціонах 302 926,3 млн грн, 1 462,1 млн дол. США та 643,4 млн євро. На погашення за внутрішніми борговими державними цінними паперами за цей період спрямовано 240 615,6 млн грн, 1 983,2 млн дол. США та 752,5 млн євро.

Загалом із початку повномасштабного вторгнення до 30 вересня 2025 року Уряд України на первинних аукціонах залучив 1 354 908,9 млн грн, 9 807,5 млн дол. США та 3 111,5 млн євро, а на погашення за ОВДП спрямував 915 425,3 млн грн, 10 595,5 млн дол. США та 2 921,4 млн євро.

Максимальна дохідність ОВДП, що розміщувалися на аукціонах у вересні, становила в гривні 17,80% річних, у доларах США – 4,15% річних, у євро – 3,25% річних.

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 увійшли керівники НБУ, Мінфіну, Національної комісії з цінних паперів і фондових ринків, Нацкомфінпослуг і ФГВФО, 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. Оприлюднена в липні 2025 року.

Ключові цілі в межах Стратегії:

- зниження рівня ризиків через упровадження масового продукту страхування воєнних ризиків та вдосконалення законодавчого регулювання будівництва житлової нерухомості;
- забезпечення доступного і зрозумілого кредитування шляхом удосконалення моделі державної підтримки та стандартів розкриття інформації згідно з нормами ЄС;
- посилення захисту прав кредиторів за допомогою оновлення процедур врегулювання проблемної заборгованості.

Метою Стратегії документа є усунення перешкоди для активнішого іпотечного кредитування банками та зробити позики на купівлю житла доступними для широких верств населення.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### 3. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

#### 3.1 Заява про відповідність

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

#### 3.2 Подання фінансової звітності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості на кінець кожного звітного періоду, як викладено у положеннях облікової політики. Справедлива вартість фінансових інструментів відображена у цій фінансовій звітності інформаційно, оскільки Товариство обліковує в балансі фінансові активи за амортизованою вартістю та не здійснювала зміну моделі обліку фінансових інструментів протягом звітного періоду. Історична собівартість звичайно визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

#### 3.3 Припущення про безперервність діяльності Товариства

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

Товариство функціонує в умовах повномасштабної війни та терору зі сторони росії. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності Товариства в цілому. З 24 лютого 2022 року наказом Президента України № 64/2022 введено на всій території України воєнний стан. На дату складання проміжної фінансової звітності Законом України № 4524-IX від 15.07.2025 затверджено Указ Президента України від 14 липня 2025 року № 478/2025 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні», яким продовжено строк дії воєнного стану в Україні з 05 години 30 хвилин 7 серпня 2025 року строком на 90 діб. Обмеження, що введені цим наказом передбачають ряд заходів в правовому режимі, трудових відносинах та інших обмежувальних заходах, які можуть спричинити негативний фінансовий вплив на діяльність Товариства.

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

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

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

Товариство продовжує оцінювати ефект впливу від повномасштабної агресії росії проти України та зміни економічних умов на свою діяльність, фінансовий стан, фінансові результати. Остаточна оцінка втрат економіки від війни росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій та наслідки цих дій передбачити вкрай складно. Вплив ризиків на майбутню діяльність Товариства не може бути визначений у даний момент через наявну невизначеність.

Товариством розроблено та впроваджено в дію План безперервності діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Керівництво вважає, що Товариство, здатне продовжувати діяльність на безперервній основі, протягом найближчих 12 місяців, та більш тривалий час. Керівництво має припущення, що оскільки основним видом діяльності є іпотечне кредитування та фінансовий лізинг, та Товариство вжило ряд заходів щодо забезпечення стабільної роботи на умовах, коли частина персоналу може працювати дистанційно, а орендоване офісне приміщення обладнане засобами для безперебійного живлення обладнання, то Керівництво має надію, що обмеження, які діють на період воєнного стану та ракетні обстріли критичної інфраструктури, які можуть відновитися із настанням холодів, суттєво не вплинуть на діяльність Товариства.

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

Проміжна фінансова звітність Товариства за період, що закінчився 30 вересня 2025 року, розкриває всі відомі та суттєві питання, які мають відношення до здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Функціональна валюта та валюта представлення**

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

**4. СУТТЄВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІКОВУ ПОЛІТИКУ**

При складанні проміжної скороченої фінансової звітності, за період що закінчився 30 вересня 2025 року, були застосовані ті ж самі принципи облікової політики та методи розрахунків, що й під час підготовки річної фінансової звітності за 2024 рік.

**5. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ**

|                                               | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Кошти на поточних та ескроу рахунках в банках | 413 300              | 2 107 788           |
| <b>Усього кошти на рахунках в банках</b>      | <b>413 300</b>       | <b>2 107 788</b>    |
| Нараховані відсотки                           | 5 217                | 10 282              |
| Резерв під очікувані кредитні збитки          | (52 009)             | (263 844)           |
|                                               | <b>366 508</b>       | <b>1 854 226</b>    |

Станом на 30 вересня 2025 року грошові кошти та їх еквіваленти представлені у вигляді залишку коштів на поточних рахунках, рахунках умовного зберігання, відкритих в обслуговуючих банках та нарахованих відсотках на залишки коштів.

У звіті про рух грошових коштів залишок коштів на 30 вересня 2025 року та 30 вересня 2024 року зазначено без вирахування резерву під очікувані кредитні збитки та нарахованих відсотків.

**6. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ В ЦІННІ ПАПЕРИ**

|                                        | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Облігації внутрішньої державної позики | 70 023 300           | 70 023 300          |
| Премія/дисконт                         | (129 413)            | (27 898)            |
| Нараховані відсотки                    | 6 570 636            | 310 064             |
| Резерв під очікувані кредитні збитки   | (1 403 239)          | (1 403 565)         |
|                                        | <b>75 061 284</b>    | <b>68 901 901</b>   |

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

- ISIN UA4000218531 – 12,52 % дата погашення 13 травня 2026 року (виплата % два рази на рік).
- ISIN UA4000223044 – 9,83 % дата погашення 19 листопада 2036 року (виплата % два рази на рік).
- ISIN UA4000227011 – 19,5 % дата погашення 23 грудня 2027 року (виплата % раз на рік).
- ISIN UA4000234090 – 12,6 % дата погашення 18 грудня 2034 року (виплата % раз на рік).
- ISIN UA4000234082 – 15,84% дата погашення 24 грудня 2029 року (виплата % два рази на рік).
- ISIN UA4000234108 – 16,35% дата погашення 25 грудня 2028 року (виплата % два рази на рік).

**7. КРЕДИТИ НАДАНІ**

|                                      | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Кредити, надані банкам               | 30 376 357           | 22 599 976          |
| Іпотечні кредити фізичним особам     | 1 162 273            | 365 841             |
| Резерв під очікувані кредитні збитки | (39 461)             | (15 351)            |
|                                      | <b>31 499 169</b>    | <b>22 950 466</b>   |

Відповідно до підпункту 4) пункту 20 Постанови № 856 процентна ставка за кредитом, що надається Товариством Уповноваженому суб'єкту (банку) відповідно до генеральної угоди, фіксується на весь строк дії кредитного договору, її розмір становить 3 (три) % річних. Погашення відсотків здійснюється щомісячно до 10 числа місяця, що слідує за звітним.

Іпотечні кредити видані фізичним особам надані за програмою «єОселя», відсоткова ставка фіксується на весь строк дії кредитного договору, її розмір становить 7 (сім) % річних, а з першого дня одинадцятого року – 10 (десять) % річних.

**8. ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ**

|                                                  | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Фінансовий лізинг, укладений з фізичними особами | 2 075                | 2 185               |
| Резерв під очікувані кредитні збитки             | (72)                 | (91)                |
|                                                  | <b>2 003</b>         | <b>2 094</b>        |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

Відшкодовування вартості предмету лізингу лізингоодержувачами здійснюється рівними частинами, щомісячно, з 01 по 05 число місяця. Орган забезпечення житлом здійснює компенсацію частини лізингових платежів лізингодавцю щомісячно до 30 числа місяця, наступного за звітним. Щомісячні лізингові платежі складаються з суми, яка відшкодовує частину вартості предмету лізингу (фіксованого платежу) та винагороди лізингодавця, що становить 5 (п'ять) % річних.

#### 9. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

|                                                   | Програмне<br>забезпечення | Незавершені<br>капітальні<br>вкладення | Всього        |
|---------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|---------------|
| <b>Балансова вартість на 31 грудня 2023 року</b>  | <b>271</b>                | <b>-</b>                               | <b>271</b>    |
| Первісна вартість                                 | 477                       | -                                      | 477           |
| Амортизація накопичена                            | (206)                     | -                                      | (206)         |
| <b>Надходження</b>                                |                           |                                        |               |
| Первісна вартість                                 | 16 901                    | -                                      | 16 901        |
| Нарахована амортизація                            | (205)                     | -                                      | (205)         |
| <b>Балансова вартість на 31 грудня 2024 року</b>  | <b>16 967</b>             | <b>-</b>                               | <b>16 967</b> |
| Первісна вартість                                 | 17 378                    | -                                      | 17 378        |
| Амортизація накопичена                            | (411)                     | -                                      | (411)         |
| <b>Надходження</b>                                |                           |                                        |               |
| Первісна вартість                                 | 4 090                     | -                                      | 4 090         |
| Нарахована амортизація                            | (927)                     | -                                      | (927)         |
| <b>Балансова вартість на 30 вересня 2025 року</b> | <b>20 130</b>             | <b>-</b>                               | <b>20 130</b> |
| Первісна вартість                                 | 21 468                    | -                                      | 21 468        |
| Амортизація накопичена                            | (1 338)                   | -                                      | (1 338)       |

#### 10. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

|                                                   | Актив з права<br>користування | Комп'ютерне<br>обладнання | Інструменти,<br>прилади та<br>інвентар | Інші<br>основні<br>засоби | Всього        |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Балансова вартість на 31 грудня 2023 року</b>  | <b>-</b>                      | <b>2 115</b>              | <b>42</b>                              | <b>267</b>                | <b>2 424</b>  |
| - Первісна вартість                               | -                             | 3 506                     | 43                                     | 283                       | 3 832         |
| - Амортизація накопичена                          | -                             | (1 391)                   | (1)                                    | (16)                      | (1 408)       |
| <b>Надходження</b>                                | <b>-</b>                      |                           |                                        |                           |               |
| - Первісна вартість                               | -                             | 2 412                     | -                                      | 76                        | 2 488         |
| - Нарахована амортизація                          | -                             | (1 852)                   | (10)                                   | (30)                      | (1 892)       |
| <b>Балансова вартість на 31 грудня 2024 року</b>  | <b>-</b>                      | <b>2 675</b>              | <b>32</b>                              | <b>313</b>                | <b>3 020</b>  |
| - Первісна вартість                               | -                             | 5 918                     | 43                                     | 359                       | 6 320         |
| - Амортизація накопичена                          | -                             | (3 243)                   | (11)                                   | (46)                      | (3 300)       |
| <b>Надходження</b>                                |                               |                           |                                        |                           |               |
| - Первісна вартість                               | 18 307                        | 187                       | -                                      | -                         | 18 494        |
| - Нарахована амортизація                          | (1 602)                       | (898)                     | (8)                                    | (24)                      | (2 532)       |
| <b>Балансова вартість на 30 вересня 2025 року</b> | <b>16 705</b>                 | <b>1 964</b>              | <b>24</b>                              | <b>289</b>                | <b>18 982</b> |
| - Первісна вартість                               | 18 307                        | 6 105                     | 43                                     | 359                       | 24 814        |
| - Амортизація накопичена                          | (1 602)                       | (4 141)                   | (19)                                   | (70)                      | (5 832)       |

#### 11. ОРЕНДА

Починаючи з 01.07.2025 Товариство, з метою здійснення статутної діяльності, орендує нежитловий будинок – офіс, що знаходиться за адресою м. Київ, вул. Ковніра Степана, буд.5. Термін дії договору оренди нерухомого майна – 31.05.2028.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

На дату початку оренди Товариство визнає орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, які повинні бути здійснені протягом терміну оренди. Товариство дисконтує платежі за право користування базовим активом протягом строку оренди (орендні платежі), застосовуючи ставку відсотка, яка передбачена в договорі оренди. Якщо ставка не визначена, застосовується ставка додаткового запозичення, розрахована виходячи із середньозваженої ставки залучень Товариства на дату визнання орендного зобов'язання.

**Актив з права користування**

|                            | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|----------------------------|----------------------|---------------------|
| Актив з права користування | 16 705               | -                   |
|                            | <b>16 705</b>        | <b>-</b>            |

Активи з права користування відображені у складі статті «Основні засоби» Звіту про фінансовий стан та примітці 10 «Основні засоби».

**Орендні зобов'язання**

|                                 | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|
| Поточні зобов'язання за орендою | 5 512                | -                   |
| Непоточні орендні зобов'язання  | 10 812               | -                   |
|                                 | <b>16 324</b>        | <b>-</b>            |

Орендні зобов'язання відображені у складі статті «Інші фінансові зобов'язання» Звіту про фінансовий стан.

**12. ІНШІ АКТИВИ**

|                                                                              | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Витрати майбутніх періодів                                                   | 1                    | -                   |
| Дебіторська заборгованість з придбання активів                               | 124                  | 179                 |
| Розрахунки з підзвітними особами                                             | 140                  | 55                  |
| Дебіторська заборгованість за податками та зборами, крім податку на прибуток | 199                  | -                   |
| Інші                                                                         | 5                    | 216                 |
| Резерв під знецінення                                                        | -                    | 18                  |
|                                                                              | <b>(5)</b>           | <b>(13)</b>         |
|                                                                              | <b>464</b>           | <b>455</b>          |

**13. КРЕДИТИ ОТРИМАНІ**

|                                  | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|
| Короткострокові кредити отримані | 160 595              | 805 792             |
| Довгострокові кредити отримані   | 16 902 986           | 11 221 013          |
| Зобов'язання за операціями РЕПО  | 4 349 186            | 927 146             |
|                                  | <b>21 412 767</b>    | <b>12 953 951</b>   |

З метою безперебійного забезпечення виконання державної програми доступного іпотечного кредитування Товариством укладаються договори з державними та приватними банками України щодо залучення додаткового фінансування. Залучення фінансування здійснюється на ринкових умовах, застава за договорами відображена в примітці 24.

**Основні умови за операціями РЕПО:**

станом на 30 вересня 2025 року:

| Дата операції | № заявки         | Код ЦП (ISIN) | Сума заборгованості на звітну дату | Кількість проданих ОВДП (штук) | Відсоткова ставка | Дата повернення | Кількість днів |
|---------------|------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| 05.12.2024    | № 85/147-ГУ/2023 | UA4000227011  | 191 001                            | 308 900                        | 15,85%            | 04.12.2025      | 364            |
| 05.12.2024    | № 86/147-ГУ/2023 | UA4000227011  | 290 039                            | 469 000                        | 15,85%            | 04.12.2025      | 364            |
| 27.12.2024    | № 87/147-ГУ/2023 | UA4000227011  | 555 150                            | 807 200                        | 15,85%            | 26.12.2025      | 364            |
| 26.05.2025    | №1               | UA4000234108  | 470 358                            | 816 700                        | 17,00%            | 26.12.2025      | 214            |
| 25.06.2025    | №2               | UA4000234108  | 461 498                            | 814 000                        | 17,00%            | 26.12.2025      | 184            |
| 25.06.2025    | №3               | UA4000234082  | 464 394                            | 820 200                        | 17,00%            | 26.12.2025      | 184            |
| 26.06.2025    | №4               | UA4000234082  | 837 645                            | 1 477 800                      | 17,60%            | 26.12.2025      | 183            |
| 15.07.2025    | №5               | UA4000234082  | 155 916                            | 260 650                        | 17,60%            | 26.12.2025      | 164            |
| 17.07.2025    | №6               | UA4000234108  | 310 798                            | 521 600                        | 16,95%            | 17.10.2025      | 92             |
| 18.08.2025    | №7               | UA4000234108  | 612 387                            | 1 046 700                      | 16,95%            | 18.11.2025      | 92             |
| <b>Всього</b> |                  |               | <b>4 349 186</b>                   |                                |                   |                 |                |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

станом на 31 грудня 2024 року:

| Дата операції | № заявки         | Код ЦП (ISIN) | Сума заборгованості на звітну дату | Кількість проданих ОВДП (штук) | Відсоткова ставка | Дата повернення | Кількість днів |
|---------------|------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| 05.12.2024    | № 85/147-ГУ/2023 | UA4000227011  | 171 021                            | 308 900                        | 15,85%            | 04.12.2025      | 364            |
| 05.12.2024    | № 86/147-ГУ/2023 | UA4000227011  | 259 699                            | 469 000                        | 15,85%            | 04.12.2025      | 364            |
| 27.12.2024    | № 87/147-ГУ/2023 | UA4000227011  | 496 426                            | 807200                         | 15,85%            | 26.12.2025      | 364            |
| <b>Всього</b> |                  |               | <b>927 146</b>                     |                                |                   |                 |                |

**14. ІНШІ ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

|                                             | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Цільове фінансування і цільові надходження  | 1                    | 422                 |
| Агентська винагорода за договором доручення | 3 151                | 1 103               |
| Зобов'язання з фінансової оренди            | 16 324               | -                   |
|                                             | <b>19 476</b>        | <b>1 525</b>        |

**15. ІНШІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

|                                                                               | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Забезпечення виплат відпусток                                                 | 11 318               | 6 962               |
| Кредиторська заборгованість з придбання активів                               | 1 986                | 4 344               |
| Кредиторська заборгованість за податками та зборами, крім податку на прибуток | -                    | 81                  |
| Кредиторська заборгованість за розрахунками з працівниками                    | -                    | 148                 |
|                                                                               | <b>13 304</b>        | <b>11 535</b>       |

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

**16. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ**

|                                                         | Кількість акцій в обігу (тис. шт.) | Прості акції (тис. шт.) | Усього вартість акцій (тис. грн.) |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Залишок на 31.12.2024:</b>                           | <b>50 010 000</b>                  | <b>50 010 000</b>       | <b>50 010 000</b>                 |
| - зареєстрований статутний капітал                      | 50 010 000                         | 50 010 000              | 50 010 000                        |
| - незареєстрований статутний капітал                    | 20 000 000                         | 20 000 000              | 20 000 000                        |
| Внески до статутного капіталу протягом звітного періоду |                                    |                         |                                   |
| - зареєстрований статутний капітал                      | 20 000 000                         | 20 000 000              | 20 000 000                        |
| - незареєстрований статутний капітал                    |                                    |                         |                                   |
| <b>Залишок на 30.09.2025:</b>                           | <b>70 010 000</b>                  | <b>70 010 000</b>       | <b>70 010 000</b>                 |
| - зареєстрований статутний капітал                      | 70 010 000                         | 70 010 000              | 70 010 000                        |

**17. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ**

|                                                 | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Зареєстрований статутний капітал                | 70 010 000           | 50 010 000          |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу | -                    | 20 000 000          |
| Резервний капітал                               | 689 693              | 377 357             |
| Цільовий фонд                                   | 1 053 997            | 694 863             |
| Нерозподілений прибуток (збиток), в тому числі: | 12 763 179           | 9 554 840           |
| - нерозподілений прибуток 2023 року             | 3 308 126            | 3 308 126           |
| - нерозподілений прибуток 2024 року             | 3 125 979            | 6 246 714           |
| - нерозподілений прибуток звітного періоду      | 6 329 074            | -                   |
|                                                 | <b>84 516 869</b>    | <b>80 637 060</b>   |

Товариство здійснює управління капіталом з метою забезпечення продовження діяльності.

Структура капіталу Товариства станом на 30 вересня 2025 року представлена зареєстрованим статутним капіталом, резервним капіталом та цільовим фондом, створеним з метою державної підтримки у вигляді компенсації частини процентів за іпотечними кредитами фізичних осіб та нерозподіленим прибутком.

Статутний капітал товариства 100% належить Державі в особі Міністерства економіки, довілля та сільського господарства України.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Розмір власного капіталу Товариства відповідає вимогам діючого законодавства, Закону України «Про акціонерні товариства» від 27 липня 2022 року № 2465-IX, зі змінами, вимогам Положення про авторизацію надавачів фінансових послуг та умови здійснення ними діяльності з надання фінансових послуг, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 29 грудня 2023 року №199, вимогам Постанови Правління Національного банку України від 27 грудня 2023 року № 192 «Про затвердження Положення про пруденційні вимоги до фінансових компаній», а також вимоги Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» № 1953-IX від 14 грудня 2021 року, зі змінами.

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

Товариство зобов'язано спрямовувати частину чистого прибутку на виплату дивідендів у порядку, установленому Законом України «Про управління об'єктами державної власності» та Закону України «Про акціонерні товариства». Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 08.04.2025 № 313-р «Про визначення приватному акціонерному товариству «Українська фінансова житлова компанія» розміру виплати дивідендів до державного бюджету за результатами фінансово-господарської діяльності за 2024 рік» та наказу Міністерства економіки України від 29.04.2025 № 2306 «Деякі питання загальних зборів приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» у звітному періоді було затверджено та розподілено прибуток Товариства в розмірі 3 120 736 тис. грн., в тому числі на виплату дивідендів – 1 874 014 тис. грн., до резервного капіталу - 312 336 тис. грн., до цільового фонду для здійснення компенсації частини процентної ставки за доступним іпотечним кредитуванням – 934 386 тис. гривень».

#### 18. ЦІЛЬОВИЙ ФОНД

|                                              | 30 вересня 2025 року | 31 грудня 2024 року |
|----------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Залишок на початок звітного періоду          | 694 863              | 746 964             |
| Розподіл частини прибутку до цільового фонду | 934 386              | 554 995             |
| Використання цільового фонду                 | (575 252)            | (607 096)           |
| <b>Залишок на кінець звітного періоду</b>    | <b>1 053 997</b>     | <b>694 863</b>      |

#### Компенсація відсоткової ставки

Протягом звітного періоду, що закінчився 30 вересня 2025 року Товариство здійснило компенсацію частини % за іпотечними кредитами за державною програмою «Доступна іпотека 7%» та «єОселя» в сумі 575 252 тис. грн.

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

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

За кредитами, що обліковуються на балансі товариства, компенсація частини процентної ставки позичальникам здійснюється без використання рахунку умовного зберігання (ескроу).

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**19. АНАЛІЗ АКТИВІВ ТА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА СТРОКАМИ ЇХ ПОГАШЕННЯ**

|                                                 | 30 вересня 2025 року |                       |                    | 31 грудня 2024 року |                       |                   |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
|                                                 | менше 12 місяців     | більше ніж 12 місяців | усього             | менше 12 місяців    | більше ніж 12 місяців | усього            |
| <b>АКТИВИ</b>                                   |                      |                       |                    |                     |                       |                   |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                 | 366 508              | -                     | 366 508            | 1 854 226           | -                     | 1 854 226         |
| Фінансові інвестиції в цінні папери             | 6 570 636            | 68 490 648            | 75 061 284         | 310 064             | 68 591 837            | 68 901 901        |
| Кредити надані                                  | 76 587               | 31 422 582            | 31 499 169         | 57 863              | 22 892 603            | 22 950 466        |
| Фінансовий лізинг                               | 8                    | 1 995                 | 2 003              | 10                  | 2 084                 | 2 094             |
| Нематеріальні активи                            | -                    | 20 130                | 20 130             | -                   | 16 967                | 16 967            |
| Основні засоби                                  | -                    | 18 982                | 18 982             | -                   | 3 020                 | 3 020             |
| Запаси                                          | 533                  | -                     | 533                | 148                 | -                     | 148               |
| Інші активи                                     | 464                  | -                     | 464                | 455                 | -                     | 455               |
| <b>Усього активів</b>                           | <b>7 014 736</b>     | <b>99 954 337</b>     | <b>106 969 073</b> | <b>2 222 766</b>    | <b>91 506 511</b>     | <b>93 729 277</b> |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>                             |                      |                       |                    |                     |                       |                   |
| Кредити отримані                                | 4 284 227            | 17 128 540            | 21 412 767         | 1 732 938           | 11 221 013            | 12 953 951        |
| Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток | 1 006 657            | -                     | 1 006 657          | 125 206             | -                     | 125 206           |
| Інші фінансові зобов'язання                     | 3 152                | 16 324                | 19 476             | 1 525               | -                     | 1 525             |
| Інші зобов'язання                               | 13 304               | -                     | 13 304             | 11 535              | -                     | 11 535            |
| <b>Усього зобов'язань</b>                       | <b>5 307 340</b>     | <b>17 144 864</b>     | <b>22 452 204</b>  | <b>1 871 204</b>    | <b>11 221 013</b>     | <b>13 092 217</b> |

**20. ПРОЦЕНТНІ ДОХОДИ ТА ВИТРАТИ**

|                                                                       | за звітний квартал поточного року | наростаючим підсумком з початку поточного року | за звітний квартал попереднього року | наростаючим підсумком з початку попереднього року |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Процентні доходи по залишку коштів на поточних та депозитних рахунках | 16 036                            | 78 765                                         | 8 755                                | 30 539                                            |
| Процентні доходи за ОВДП                                              | 2 769 140                         | 8 015 201                                      | 2 011 747                            | 5 991 543                                         |
| Процентні доходи від наданих кредитів банкам                          | 215 869                           | 579 891                                        | 140 072                              | 335 559                                           |
| Процентні доходи від наданих іпотечних кредитів                       | 15 894                            | 33 853                                         | 2 829                                | 4 045                                             |
| Процентні доходи від фінансового лізингу                              | 26                                | 79                                             | 28                                   | 85                                                |
| <b>Процентні доходи</b>                                               | <b>3 016 965</b>                  | <b>8 707 789</b>                               | <b>2 163 431</b>                     | <b>6 361 771</b>                                  |
| Процентні витрати за кредитами залученими                             | (718 351)                         | (1 919 050)                                    | (361 218)                            | (754 846)                                         |
| Процентні витрати за операціями РЕПО                                  | (157 661)                         | (243 185)                                      | (201 298)                            | (375 082)                                         |
| <b>Процентні витрати</b>                                              | <b>(876 012)</b>                  | <b>(2 162 235)</b>                             | <b>(562 516)</b>                     | <b>(1 129 928)</b>                                |
| <b>Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)</b>              | <b>2 140 953</b>                  | <b>6 545 554</b>                               | <b>1 600 915</b>                     | <b>5 231 843</b>                                  |

**21. Інші доходи**

|                                                  | за звітний квартал поточного року | наростаючим підсумком з початку поточного року | за звітний квартал попереднього року | наростаючим підсумком з початку попереднього року |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Дохід визнаний, від використання цільових коштів | 1 874 436                         | 1 874 436                                      | 1 782 577                            | 1 782 577                                         |
| Інші доходи                                      | 2                                 | 40                                             | -                                    | 622                                               |
|                                                  | <b>1 874 438</b>                  | <b>1 874 476</b>                               | <b>1 782 577</b>                     | <b>1 783 199</b>                                  |

Відповідно до пункту 14 статті 14 Закону України «Про державний бюджет України на 2024 рік» від 09.11.2023 № 3460-ІХ Товариство в 2024 році отримало 1 783 000 тис. грн з спеціального фонду Державного бюджету України кошти, які було спрямовано на реалізацію ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом.

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

На виконання пункту 9 статті 14 Закону України «Про державний бюджет України на 2025 рік» від 19.11.2024 №4059-IX в 2025 році Товариство отримало із спеціального фонду Державного бюджету України кошти в розмірі 1 874 014 тис. грн.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для реалізації приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом» від 01.03.2024 № 223 передбачено порядок отримання та використання коштів, а також порядок складання та подання фінансової і бюджетної звітності про використання бюджетних коштів. Протягом 9 місяців 2025 року уповноваженими банками було сформовано кредитний портфель в розмірі 1 874 436 тис. грн (за 9 місяців 2024 року - 1 782 577 тис. грн). Розмір виданого фінансування відображено у складі доходів звітного періоду.

**22. ВИТРАТИ НА ВИПЛАТИ ПРАЦІВНИКАМ**

|                                      | за звітний<br>квартал<br>поточного<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>поточного<br>року | за звітний<br>квартал<br>попереднього<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>попереднього<br>року |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Основна та додаткова заробітна плата | (40 182)                                   | (109 358)                                                  | (23 009)                                      | (66 181)                                                      |
| Нарахування на фонд заробітної плати | (7 723)                                    | (21 479)                                                   | (4 418)                                       | (12 382)                                                      |
|                                      | <b>(47 905)</b>                            | <b>(130 837)</b>                                           | <b>(27 427)</b>                               | <b>(78 563)</b>                                               |

**23. АМОРТИЗАЦІЙНІ ВИТРАТИ**

|                                         | за звітний<br>квартал<br>поточного<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>поточного<br>року | за звітний<br>квартал<br>попереднього<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>попереднього<br>року |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Амортизація нематеріальних активів      | (332)                                      | (928)                                                      | (51)                                          | (154)                                                         |
| Амортизація основних засобів            | (296)                                      | (930)                                                      | (482)                                         | (1 335)                                                       |
| Амортизація МНМА                        | (110)                                      | (2 314)                                                    | (309)                                         | (430)                                                         |
| Амортизація активу з права користування | (1 567)                                    | (1 567)                                                    | -                                             | -                                                             |
|                                         | <b>(2 305)</b>                             | <b>(5 739)</b>                                             | <b>(842)</b>                                  | <b>(1 919)</b>                                                |

**24. АДМІНІСТРАТИВНІ ТА ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ**

|                                                 | за звітний<br>квартал<br>поточного<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>поточного<br>року | за звітний<br>квартал<br>попереднього<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>попереднього<br>року |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Витрати на відрядження                          | (596)                                      | (1 654)                                                    | (235)                                         | (1 050)                                                       |
| Господарські витрати                            | (335)                                      | (545)                                                      | (17)                                          | (157)                                                         |
| Інші податки та збори, крім податку на прибуток | (2)                                        | (6)                                                        | (2)                                           | (5)                                                           |
| Клірингові розрахунки                           | (1 462)                                    | (2 633)                                                    | (870)                                         | (2 423)                                                       |
| Оренда                                          | (1 016)                                    | (4 499)                                                    | (1 667)                                       | (4 350)                                                       |
| Професійні послуги                              | (8 862)                                    | (21 389)                                                   | (2 390)                                       | (5 317)                                                       |
| Інші                                            | (434)                                      | (2 041)                                                    | (328)                                         | (757)                                                         |
|                                                 | <b>(12 707)</b>                            | <b>(32 767)</b>                                            | <b>(5 509)</b>                                | <b>(14 059)</b>                                               |

**25. ВИТРАТИ НА ПОДАТОК НА ПРИБУТОК**

|                                             | за звітний<br>квартал<br>поточного<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>поточного<br>року | за звітний<br>квартал<br>попереднього<br>року | наростаючим<br>підсумком з<br>початку<br>попереднього<br>року |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Поточний податок                            |                                            |                                                            |                                               |                                                               |
| Фінансовий результат до оподаткування       | 4 026 628                                  | 8 438 765                                                  | 3 393 847                                     | 6 922 358                                                     |
| - поточний податок на прибуток (25%)        | (1 103 034)                                | (2 109 691)                                                | -                                             | -                                                             |
| - поточний податок на прибуток (18%)        | -                                          | -                                                          | (610 892)                                     | (1 246 024)                                                   |
| <b>Усього витрат на податок на прибуток</b> | <b>(1 006 657)</b>                         | <b>(2 109 691)</b>                                         | <b>(610 892)</b>                              | <b>(1 246 024)</b>                                            |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**26. ПОТЕНЦІЙНІ РИЗИКИ**

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

**Розгляд справ у суді**

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

**Потенційні податкові зобов'язання**

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

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

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

**Зобов'язання з кредитування**

Станом на 30 вересня 2025 року сума зобов'язань, пов'язаних з кредитуванням (це відкличні кредитні лінії, надані банкам), що становила – 7 567 303 тис. грн. (на 31.12.2024 – 9 688 948 тис. грн.).

Їх можливий фінансовий вплив на фінансові показники Товариства є несуттєвим та не несе серйозних ризиків (зокрема ризику ліквідності).

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

**Активи надані в заставу за кредитами отриманими від банків станом на кінець дня 30 вересня 2025 року:**

| Банк                    | Номер договору     | Дата договору | Дата закінчення | Ліміт         | Відсоткова ставка | ISIN         | кількість ЦП, шт | майнові права на грошові кошти, грн   |
|-------------------------|--------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------|--------------|------------------|---------------------------------------|
| АТ «ОЩАДБАНК»           | №1539/31/2         | 16.06.2023    | 23.12.2027      | 5 000 000 000 | 18,85%            | UA4000227011 | 8 360 000        | 6 250 000 000 грн; оцінені в 1,00 грн |
| АТ «ПУМБ»               | №КІЕ-ГЛ-21677/КЛ-3 | 05.08.2024    | 13.05.2026      | 2 500 000 000 | 17,60%            | UA4000227011 | 1 120 000        |                                       |
|                         | №КІЕ-ГЛ-21677/КЛ-4 | 28.08.2025    | 13.05.2026      |               | 20,05%            | UA4000218351 | 3 055 000        |                                       |
| АТ «СЕНС БАНК»          | №02/23             | 16.01.2024    | 23.12.2027      | 2 000 000 000 | 19,08%            | UA4000227011 | 2 895 367        | 3 250 000 000 грн                     |
|                         |                    |               |                 |               | 18,72%            |              |                  |                                       |
|                         |                    |               |                 |               | 18,22%            |              |                  |                                       |
|                         |                    |               |                 |               | 17,97%            |              |                  |                                       |
| АТ «УКРЕКСІМБАНК»       | № 24-1 KV0002      | 25.04.2024    | 23.12.2027      | 3 000 000 000 | 18,48%            | UA4000227011 | 4 503 068        | 3 300 000 000 грн; оцінені в 1,00 грн |
| АТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО» | № 120624-КЛВ       | 12.06.2024    | 13.05.2026      | 500 000 000   | 18,50%            | UA4000218351 | 601 427          |                                       |
| АТ «КОМІНБАНК»          | № 36/24            | 15.07.2024    | 23.12.2027      | 250 000 000   | 17,88%            | UA4000227011 | 333 500          | 333 500 000 грн; оцінені в 1,00 грн   |
| АТ «ТАСКОМБАНК»         | № НК 3899          | 24.07.2024    | 23.12.2027      | 300 000 000   | 18,35%            | UA4000227011 | 702 663          | оцінені в 1,00 грн                    |
|                         |                    |               |                 | 290 000 000   | 16,35%            |              |                  |                                       |
| АБ «УКРГАЗБАНК»         | № 3-К/24-VIP       | 27.12.2024    | 23.12.2027      | 5 000 000 000 | 17,55%            | UA4000227011 | 6 900 000        | 5 450 000 000 грн; оцінені в 1,00 грн |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Активи надані в заставу за операціями РЕПО станом на кінець дня 30 вересня 2025 року:

| Найменування контрагента  | Номер договору  | Дата договору | Дата закінчення | Сума заборгованості | Відсоткова ставка | ISIN         | кількість ЦП, шт |
|---------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------------|-------------------|--------------|------------------|
| ПАТ «РОЗРАХУНКОВИЙ ЦЕНТР» | №85/147-ГУ/2023 | 05.12.2024    | 04.12.2025      | 191 001 192         | 15,85%            | UA4000227011 | 308 900          |
|                           | №86/147-ГУ/2024 | 05.12.2024    | 04.12.2025      | 290 038 848         | 15,85%            | UA4000227011 | 469 000          |
|                           | №87/147-ГУ/2025 | 27.12.2024    | 26.12.2025      | 555 149 567         | 15,85%            | UA4000227011 | 807 200          |
|                           | №1              | 26.05.2025    | 26.12.2025      | 470 357 944         | 17,00%            | UA4000234108 | 816 700          |
|                           | №2              | 25.06.2025    | 26.12.2025      | 461 498 185         | 17,00%            | UA4000234108 | 814 000          |
|                           | №3              | 25.06.2025    | 26.12.2025      | 464 394 369         | 17,00%            | UA4000234082 | 820 200          |
|                           | №4              | 26.06.2025    | 26.12.2025      | 837 645 193         | 17,60%            | UA4000234082 | 1 477 800        |
|                           | №5              | 15.07.2025    | 26.12.2025      | 155 915 988         | 17,60%            | UA4000234082 | 260 650          |
|                           | №6              | 17.07.2025    | 17.10.2025      | 310 797 696         | 16,95%            | UA4000234108 | 521 600          |
|                           | №7              | 18.08.2025    | 18.11.2025      | 612 386 597         | 16,95%            | UA4000234108 | 1 046 700        |

**27. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ**

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

**Відносини контролю**

Єдиним акціонером Товариства є держава Україна в особі Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України – 100%, яке безпосередньо без скликання загальних зборів Товариства здійснює повноваження з управління корпоративними правами Товариства. Діяльність Товариства регламентується Статутом Товариства. Станом на 30 вересня 2025 та 31 грудня 2024 років, 100% статутного капіталу Товариства належали державі Україна в особі Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України.

**Операції з пов'язаними сторонами:**

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

Кредити пов'язаним з Товариством особам виникли в результаті укладання з АТ КБ «Приватбанк» договору невідновлювальної кредитної лінії № 3-НКЛ від 28.10.2022 з метою виконання вимог Постанови Кабінету міністрів України №856 від 02.08.2022 (із змінами та доповненнями). Предмет застави за договором застави № 10-ДЗ від 23.08.2023 (із змінами та доповнення) є цінні папери:

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

ISIN UA4000196349 в кількості 3 500 000 шт., номінальною вартістю 1 000,00 грн,

ISIN UA4000196331 в кількості 4 000 000 шт., номінальною вартістю 1 000,00 грн,

ISIN UA4000196372 в кількості 4 000 000 шт., номінальною вартістю 1 000,00 грн.

Товариство вважає, що умови, за якими здійснюються кредитні та інші операції з пов'язаними з Товариством особами, не відрізнялись від аналогічних, що здійснюються з непов'язаними особами.

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

За своїм змістом операції, які здійснювались протягом звітного періоду, між провідним управлінським персоналом та Товариством складають виключно виплату винагороди у вигляді заробітної плати, послуг з навчання та відраджень.

Станом на 30 вересня 2025 року залишки за операціями із пов'язаними з Товариством особами, представлені наступним чином:

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Станом на кінець дня 30 вересня 2025 року залишки за операціями із пов'язаними з Товариством особами, представлені наступним чином:**

|                                                            | Провідний<br>управлінський<br>персонал | Інші<br>пов'язані<br>сторони | Всього за з<br>пов'язаними<br>сторонами |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                              |                                        |                              |                                         |
| Кредити                                                    | -                                      | 7 733 858                    | 7 733 858                               |
| Інші активи                                                | 144                                    | -                            | 144                                     |
| <b>Усього активів</b>                                      | <b>144</b>                             | <b>7 733 858</b>             | <b>7 734 002</b>                        |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>                                        |                                        |                              |                                         |
| Інші зобов'язання                                          | 5 478                                  | -                            | 5 478                                   |
| Забезпечення виплат відпусток                              | 5 478                                  | -                            | -                                       |
| Кредиторська заборгованість за розрахунками з працівниками | -                                      | -                            | -                                       |
| <b>Усього зобов'язань</b>                                  | <b>5 478</b>                           | <b>-</b>                     | <b>5 478</b>                            |

**Станом на кінець дня 31 грудня 2024 року залишки за операціями із пов'язаними з Товариством особами, представлені наступним чином:**

|                                                            | Провідний<br>управлінський<br>персонал | Інші<br>пов'язані<br>сторони | Всього за з<br>пов'язаними<br>сторонами |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                              |                                        |                              |                                         |
| Кредити                                                    | -                                      | 6 198 795                    | 6 198 795                               |
| Інші активи                                                | 10                                     | -                            | 10                                      |
| <b>Усього активів</b>                                      | <b>10</b>                              | <b>6 198 795</b>             | <b>6 198 805</b>                        |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>                                        |                                        |                              |                                         |
| Інші зобов'язання                                          | 4 060                                  | -                            | 4 060                                   |
| Забезпечення виплат відпусток                              | 3 912                                  | -                            | 3 912                                   |
| Кредиторська заборгованість за розрахунками з працівниками | 148                                    | -                            | 148                                     |
| <b>Усього зобов'язань</b>                                  | <b>4 060</b>                           | <b>-</b>                     | <b>4 060</b>                            |

**Доходи та витрати з пов'язаними з Товариством особами протягом періоду, що закінчився 30 вересня 2025 року**

|                                                                      | Провідний<br>управлінський<br>персонал | Інші<br>пов'язані<br>сторони | Всього за з<br>пов'язаними<br>сторонами |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| Процентні доходи                                                     | -                                      | 153 487                      | 153 487                                 |
| Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)                    | -                                      | 153 487                      | 153 487                                 |
| Чистий прибуток (збиток) від зменшення корисності фінансових активів | -                                      | -                            | -                                       |
| Витрати на виплати працівникам                                       | (36 954)                               | -                            | (36 954)                                |
| Адміністративні та інші операційні витрати                           | (1 572)                                | -                            | (1 572)                                 |
| витрат на навчання персоналу та підвищення кваліфікації              | (271)                                  | -                            | (271)                                   |
| витрати на службові відрядження                                      | (1 291)                                | -                            | (1 291)                                 |
| господарські витрати                                                 | (10)                                   | -                            | (10)                                    |

**Доходи та витрати з пов'язаними з Товариством особами протягом періоду, що закінчився 30 вересня 2024 року**

|                                                                      | Провідний<br>управлінський<br>персонал | Інші<br>пов'язані<br>сторони | Всього за з<br>пов'язаними<br>сторонами |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| Процентні доходи                                                     | -                                      | 92 635                       | 92 635                                  |
| Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)                    | -                                      | 92 635                       | 92 635                                  |
| Чистий прибуток (збиток) від зменшення корисності фінансових активів | -                                      | (8 828)                      | (8 828)                                 |
| Витрати на виплати працівникам                                       | (25 465)                               | -                            | (25 465)                                |
| Адміністративні та інші операційні витрати                           | (438)                                  | -                            | (438)                                   |
| витрат на навчання персоналу та підвищення кваліфікації              | (40)                                   | -                            | (40)                                    |
| витрати на службові відрядження                                      | (392)                                  | -                            | (392)                                   |
| господарські витрати                                                 | (6)                                    | -                            | (6)                                     |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Інші права та зобов'язання за операціями з іншими пов'язаними з Товариством особами**

|                                  | 30 вересня<br>2025 року | 31 грудня<br>2024 року |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Інші потенційні зобов'язання     | 784 462                 | 2 316 502              |
| надані відкличні кредитні ліміти | 784 462                 | 2 316 502              |

**Загальна сума кредитів, іншим пов'язаним з Товариством особами, за період, що закінчився 30 вересня 2025 року**

|                                           | 30 вересня<br>2025 року | 30 вересня<br>2024 року |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Сума кредитів, наданих протягом періоду   | 1 852 425               | 3 029 200               |
| Сума кредитів, погашених протягом періоду | 320 385                 | 93 985                  |

**28. Управління ризиками**

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

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

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

**Система внутрішнього контролю та система управління ризиками** Товариства є складовою частиною процесів безперервного планування та управління Товариством та ґрунтується на розподілі обов'язків між підрозділами із застосуванням моделі трьох ліній захисту:

- **перша лінія захисту** – бізнес-підрозділи та підрозділи підтримки діяльності Товариства;
- **друга лінія захисту** – підрозділ з управління ризиками та підрозділ контролю за дотриманням норм (комплаєнс), служба із забезпечення дотримання антикорупційних норм, а також інші підрозділи/працівники, які відповідно до внутрішніх документів Товариства належать до другої лінії захисту;
- **третя лінія захисту** – підрозділ внутрішнього аудиту.

Процес управління ризиками включає наступні етапи:

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

З метою здійснення управління ризиками Товариство визначає наступні суттєві види ризиків:

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- **ФІНАНСОВІ РИЗИКИ:** кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик (на даний час Товариство уникає зазначеного ризику),
- **НЕФІНАНСОВІ РИЗИКИ:** операційний (інформаційний) ризик, комплаєнс-ризик, в т. ч. ризик конфлікту інтересів, корупційний ризик та ризики ВК/ФТ.

**Кредитний ризик**

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

Розрахунок кредитного ризику здійснюється на підставі внутрішніх нормативних документів Товариства.

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

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

**Фінансові активи, що оцінені за амортизованою собівартістю за 30 вересня 2025 рік**

|                                     | примітка | Валова<br>балансова<br>вартість | Очікувані<br>кредитні<br>збитки | Балансова<br>вартість<br>активу |
|-------------------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти     | 5        | 418 517                         | (52 009)                        | 366 508                         |
| Фінансові інвестиції в цінні папери | 6        | 76 464 523                      | (1 403 239)                     | 75 061 284                      |
| Кредити                             | 7        | 31 538 630                      | (39 461)                        | 31 499 169                      |
| Фінансовий лізинг                   | 8        | 2 075                           | (72)                            | 2 003                           |
| <b>Всього активи на Етапі 1</b>     |          | <b>108 423 745</b>              | <b>(1 494 781)</b>              | <b>106 928 964</b>              |

**Фінансові активи, що оцінені за амортизованою собівартістю за 31 грудня 2024 року**

|                                     | примітка | Валова<br>балансова<br>вартість | Очікувані<br>кредитні<br>збитки | Балансова<br>вартість<br>активу |
|-------------------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти     | 5        | 2 118 070                       | (263 844)                       | 1 854 226                       |
| Фінансові інвестиції в цінні папери | 6        | 70 305 466                      | (1 403 565)                     | 68 901 901                      |
| Кредити                             | 7        | 22 965 817                      | (15 351)                        | 22 950 466                      |
| Фінансовий лізинг                   | 8        | 2 185                           | (91)                            | 2 094                           |
| <b>Всього активи на Етапі 1</b>     |          | <b>95 391 538</b>               | <b>(1 682 851)</b>              | <b>93 708 687</b>               |

**Аналіз зміни резерву під очікувані кредитні збитки на які поширюються вимоги щодо знецінення за період, що закінчився 30 вересня 2025 року**

|                                     | Резерв на 31 грудня<br>2024 року | Зміни у звітному<br>періоді | Резерв на 30 вересня<br>2025 року |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти     | (263 844)                        | 211 835                     | (52 009)                          |
| Фінансові інвестиції в цінні папери | (1 403 565)                      | 326                         | (1 403 239)                       |
| Кредити                             | (15 351)                         | (24 110)                    | (39 461)                          |
| Фінансовий лізинг                   | (91)                             | 19                          | (72)                              |
| <b>Усього</b>                       | <b>(1 682 851)</b>               | <b>188 070</b>              | <b>(1 494 781)</b>                |

**Аналіз зміни резерву під очікувані кредитні збитки на які поширюються вимоги щодо знецінення за період, що закінчився 30 вересня 2024 року**

|                                     | Резерв на 31 грудня<br>2023 року | Зміни у звітному<br>періоді | Резерв на 30 вересня<br>2024 року |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти     | (131 600)                        | 115 140                     | (16 460)                          |
| Фінансові інвестиції в цінні папери | (758 378)                        | (74 562)                    | (832 940)                         |
| Кредити                             | (28 226)                         | (38 723)                    | (66 949)                          |
| Фінансовий лізинг                   | (63)                             | (1)                         | (64)                              |
| <b>Усього</b>                       | <b>(918 267)</b>                 | <b>1 854</b>                | <b>(916 413)</b>                  |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Ринковий ризик**

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

Стратегією розвитку Товариства не передбачається проведення операцій в іноземній валюті, також основна діяльність товариства – реалізація Державної програми «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

**Процентний ризик.**

Процентний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок на активи/зобов'язання Товариства. Процентний ризик впливає на капітал Товариства та чистий процентний дохід Товариства.

В частині розміщення ресурсів проценті ставки фіксовані, що передбачено основною метою створення Товариства, а саме реалізація програми «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.

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

Станом на 30 вересня 2025 року: 16 698 124 тис. грн. - довгострокові залучені кредити та 4 509 320 тис. грн. - короткострокові зобов'язання, усього 21 207 444 тис., грн. що у разі несприятливих змін процентних ставок, а саме зростання ставок залучення може призвести до додаткових втрат Товариства, при зростанні на 1% - 212 074 тис. грн., на 5% - 1 060 372 тис. грн. щорічних додаткових витрат.

Для досягнення стратегічної мети, з боку Товариства передбачаються потенційно можливі негативні зміни ставок залучення (враховані при розробці Фінансового плану на 2025 рік).

**Ризик ліквідності**

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

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

Активи Товариства складаються з високоліквідних активів, коштів та ОВДП на суму 70 307 186 тис. грн. (понад 65% валюти балансу) при 21 444 415 тис. грн. (близько 20% валюти балансу) усіх зобов'язань Товариства. Крім того, наявні вільні ліміти кредитування (можливості залучення), що на кінець дня 30 вересня 2025 року складають 2 476 794 тис. грн.

**Зобов'язання Товариства за строками погашення станом на 30 червня 2025 року:**

| ЗОБОВ'ЯЗАННЯ                    | 30 вересня<br>2025 року | Грошові<br>потоки за<br>угодами | 0-1<br>місяць  | 1-3<br>місяці    | 3-6<br>місяців | 6-12<br>місяців  | 1-5 років         |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Кредити отримані                | 17 063 581              | 22 830 068                      | 258 522        | 508 706          | 750 549        | 3 388 400        | 17 923 891        |
| Зобов'язання за операціями РЕПО | 4 349 186               | 4 359 132                       | 313 028        | 4 046 104        | -              | -                | -                 |
| <b>ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>      | <b>21 412 767</b>       | <b>27 189 200</b>               | <b>571 550</b> | <b>4 554 810</b> | <b>750 549</b> | <b>3 388 400</b> | <b>17 923 891</b> |

**Зобов'язання Товариства за строками погашення станом на 31 грудня 2024 року:**

| ЗОБОВ'ЯЗАННЯ                    | 31 грудня 2024<br>року | Грошові<br>потоки за<br>угодами | 0-1 місяць     | 1-3 місяці     | 3-6 місяців    | 6-12 місяців     | 1-5 років         |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
| Кредити отримані                | 12 026 806             | 17 598 886                      | 969 629        | 572 679        | 500 564        | 995 687          | 14 560 329        |
| Зобов'язання за операціями РЕПО | 927 146                | 937 919                         | -              | -              | -              | 937 919          | -                 |
| <b>ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>      | <b>12 953 952</b>      | <b>18 536 805</b>               | <b>969 629</b> | <b>572 679</b> | <b>500 564</b> | <b>1 933 606</b> | <b>14 560 329</b> |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

### **Операційний (інформаційний) ризик**

Метою управління операційними ризиками є мінімізація можливих збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників Товариства або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем або внаслідок впливу зовнішніх факторів. Управління операційними ризиками відбувається з урахуванням вартості контролю та економічної, з оцінкою співвідношення витрат на впровадження контрольних процедур і розмірів можливих втрат.

Згідно Статуту Товариства до процесу управління операційними ризиками залучені наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень, підрозділи контролю, служба із забезпечення дотримання антикорупційних норм, керівники та працівники структурних підрозділів Товариства.

### **Комплаєнс-ризик**

**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, запобіганню виникнення конфліктам інтересів, запобіганню корупції, а також внутрішніх документів Товариства, в т.ч. але не виключно стратегічного плану розвитку, фінансового - плану Товариства, ухвалених наглядовою радою.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**29. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО СПРАВЕДЛИВУ ВАРТІСТЬ**

Результати оцінки справедливої вартості аналізуються та розподіляються за рівнями ієрархії справедливої вартості наступним чином:

- до 1 Рівня відносяться оцінки по цінах, що котируються (без коригування) на активних ринках для ідентичних активів та зобов'язань;
- до 2 Рівня – отримані в результаті використання методів оцінки, в яких всі суттєві входні дані, прямо або опосередковано є спостережуваними для активу чи зобов'язання (наприклад ціни);
- до 3 Рівня, які є оцінками, що не базуються на спостережуваних ринкових даних (тобто, базуються на не спостережуваних входних даних).

Станом на кінець дня 30 вересня 2025 року та 31 грудня 2024 року Товариство не має фінансових активів та зобов'язань, відображених за справедливою вартістю.

**Фінансові активи, обліковані за амортизованою вартістю**

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

**Зобов'язання, обліковані за амортизованою вартістю**

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

Станом на кінець дня 30 вересня 2025 року всі фінансові активи та зобов'язання Товариства обліковані за амортизованою вартістю. Фінансові інструменти Товариства, справедлива вартість яких розкрита, оцінені на Рівні 1, кредити видані банкам на Рівні 2 в ієрархії справедливої вартості із застосуванням методу обліку за поточною вартістю.

**Фінансові інструменти, справедлива вартість яких розкривається, станом на 30 вересня 2025 року:**

|                                     | Балансова вартість | Справедлива вартість за різними моделями оцінки |                   |               | Всього справедлива вартість |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
|                                     |                    | 1 рівень                                        | 2 рівень          | 3 рівень      |                             |
| <b>Активи</b>                       |                    |                                                 |                   |               |                             |
| Грошові кошти та їх еквіваленти     | 366 508            | -                                               | 366 508           | -             | 366 508                     |
| Фінансові інвестиції в цінні папери | 75 061 284         | 77 838 709                                      | -                 | -             | 77 838 709                  |
| Кредити надані                      | 31 499 169         | -                                               | 31 499 169        | -             | 31 499 169                  |
| Фінансовий лізинг                   | 2 003              | -                                               | 2 003             | -             | 2 003                       |
|                                     | <b>106 928 964</b> | <b>77 838 709</b>                               | <b>31 867 680</b> | <b>-</b>      | <b>109 706 389</b>          |
| <b>Зобов'язання</b>                 |                    |                                                 |                   |               |                             |
| Кредити отримані                    | 21 412 767         | -                                               | 21 412 767        | -             | 21 412 767                  |
| Інші фінансові зобов'язання         | 19 476             | -                                               | -                 | 19 476        | 19 476                      |
|                                     | <b>21 432 243</b>  | <b>-</b>                                        | <b>21 412 767</b> | <b>19 476</b> | <b>21 432 243</b>           |

**Фінансові інструменти, справедлива вартість яких розкривається, станом на 31 грудня 2024 року:**

|                                     | Балансова вартість | Справедлива вартість за різними моделями оцінки |                   |              | Всього справедлива вартість |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|
|                                     |                    | 1 рівень                                        | 2 рівень          | 3 рівень     |                             |
| <b>Активи</b>                       |                    |                                                 |                   |              |                             |
| Грошові кошти та їх еквіваленти     | 1 854 226          | -                                               | 1 854 226         | -            | 1 854 226                   |
| Фінансові інвестиції в цінні папери | 68 901 901         | 73 820 837                                      | -                 | -            | 73 820 837                  |
| Кредити надані                      | 22 950 466         | -                                               | 22 950 466        | -            | 22 950 466                  |
| Фінансовий лізинг                   | 2 094              | -                                               | 2 094             | -            | 2 094                       |
|                                     | <b>93 708 687</b>  | <b>73 820 837</b>                               | <b>24 806 786</b> | <b>-</b>     | <b>98 627 623</b>           |
| <b>Зобов'язання</b>                 |                    |                                                 |                   |              |                             |
| Кредити отримані                    | 12 953 951         | -                                               | 12 953 951        | -            | 12 953 951                  |
| Інші фінансові зобов'язання         | 1 525              | -                                               | -                 | 1 525        | 1 525                       |
|                                     | <b>12 955 476</b>  | <b>-</b>                                        | <b>12 953 951</b> | <b>1 525</b> | <b>12 955 476</b>           |

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Справедлива вартість ОВДП станом на кінець дня 30 вересня 2025 року згідно даних, розміщених на офіційному сайті Національного банку України <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp/fair-value> становить:

| Міжнародний код цінного паперу         | Кількість  | Справедлива вартість 1 (одного) ЦП | Загальна справедлива вартість |
|----------------------------------------|------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Справедлива вартість ISIN UA4000218531 | 5 000 000  | 1034,07                            | 5 170 350                     |
| Справедлива вартість ISIN UA4000223044 | 15 023 300 | 989,67                             | 14 868 109                    |
| Справедлива вартість ISIN UA4000227011 | 30 000 000 | 1 196,92                           | 35 907 600                    |
| Справедлива вартість ISIN UA4000234082 | 5 000 000  | 1 062,84                           | 5 314 200                     |
| Справедлива вартість ISIN UA4000234108 | 5 000 000  | 1 057,37                           | 5 286 850                     |
| Справедлива вартість ISIN UA4000234090 | 10 000 000 | 1 129,16                           | 11 291 600                    |
|                                        |            |                                    | <b>77 838 709</b>             |

Справедлива вартість ОВДП станом на кінець дня 31 грудня 2024 року згідно даних, розміщених на офіційному сайті Національного банку України <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp/fair-value> становить:

| Міжнародний код цінного паперу         | Кількість  | Справедлива вартість 1 (одного) ЦП | Загальна справедлива вартість |
|----------------------------------------|------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Справедлива вартість ISIN UA4000218531 | 5 000 000  | 962,59                             | 4 812 950                     |
| Справедлива вартість ISIN UA4000223044 | 15 023 300 | 928,63                             | 13 951 087                    |
| Справедлива вартість ISIN UA4000227011 | 30 000 000 | 1 168,56                           | 35 056 800                    |
| Справедлива вартість ISIN UA4000234082 | 5 000 000  | 1 000,00                           | 5 000 000                     |
| Справедлива вартість ISIN UA4000234108 | 5 000 000  | 1 000,00                           | 5 000 000                     |
| Справедлива вартість ISIN UA4000234090 | 10 000 000 | 1 000,00                           | 10 000 000                    |
|                                        |            |                                    | <b>73 820 837</b>             |

### 30. Події після звітної дати

На день затвердження до випуску проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2025 року відсутні події, які можуть суттєво на неї вплинути.

### 31. Рішення про затвердження проміжної фінансової звітності

Проміжну фінансову звітність за період, що закінчився 30 вересня 2025 року, затверджено до випуску 23 жовтня 2025 року правлінням Товариства (протокол № 72). Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї проміжної фінансової звітності після її затвердження до випуску.



  
Катерина КОВАЛЬСЬКА  
Головний бухгалтер