

Титульний аркуш

31.10.2025

(дата реєстрації особою електронного
документа)

27/2/1468

(вихідний реєстраційний номер електронного
документа)

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

Голова правління

(посада)

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

Мецгер Є.В.

(прізвище та ініціали
керівника або уповноваженої
особи)

Проміжний звіт
ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА
КОМПАНІЯ" (44098710)
за 3 квартал 2025 року

Рішення про затвердження проміжного звіту:

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

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

Дані про дату та місце оприлюднення проміжної інформації:

Проміжну інформацію
розміщено на власному
вебсайті емітента

[https://ukrfinzhytlo.in.ua/company-
overview/accounting/](https://ukrfinzhytlo.in.ua/company-overview/accounting/)

(URL-адреса вебсайту)

31.10.2025

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

"Інформація щодо осіб, які надають забезпечення за зобов'язаннями ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ" (далі - ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", Товариство, Емітент) не подається, оскільки за зобов'язаннями Емітента не надавалося забезпечення іншими особами. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнена, оскільки договори щодо визначення рейтингу з рейтинговими агентствами не укладались. "Судові справи емітента" не заповнено оскільки судові справи у звітному кварталі відсутні. "Штрафні санкції емітента" не заповнені, оскільки штрафні санкції у звітному кварталі відсутні." Участь в інших юридичних особах" не заповнено, оскільки протягом звітного періоду Товариство не брало участі у створенні юридичних осіб. "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента", "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1% розміру статутного капіталу" не заповнена, оскільки 100 відсотків акцій емітента належать державі Україна в особі Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України. "Інформація про придбання власних акцій протягом звітного періоду" не заповнена, оскільки емітент не придбавав у звітному періоді власні акції. "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом", "Інформація про облігації підприємства", "Інформація про деривативні цінні папери емітента", "Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) емітента" не заповнена, оскільки емітент не здійснював випуск інших цінних паперів, крім акцій. "Звіт про стан об'єкта нерухомості" не надається, оскільки емітент не випускав цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості. "Інформація про забезпечення випуску цінних паперів" не заповнена, оскільки за цінними паперами Товариства забезпечення не надавалося. Емітент не розкриває дані "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції" та "Інформація про собівартість реалізованої продукції", оскільки Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. "Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента " - не заповнена , оскільки відсутні рішення суду або уповноваженого державного органу, яким накладено обмеження. "Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів" не заповнена, оскільки емітент не здійснював випуск боргових цінних паперів. Інформація "Відокремлені підрозділи" не заповнена, оскільки у ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" відсутні відокремлені підрозділи. Інформація "Про прийняття рішень про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів" та "Інформація про вчинення правочинів, щодо яких є заінтересованість" не надається, оскільки таких рішень у звітному періоді не приймалось, Проміжний звіт керівництва не містить звернення до акціонерів/учасників та інших стейхолдерів від голови наглядової ради, оскільки повноваження членів наглядової ради припинено 28.09.2025, новий склад наглядової ради не обраний.

Зміст до проміжного звіту

I. Загальна інформація

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

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Цінні папери

III. Фінансова інформація

1. Проміжна фінансова звітність
3. Твердження щодо проміжної інформації
4. Значні правочини та правочини із заінтересованістю

IV. Нефінансова інформація

1. Проміжний звіт керівництва

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ"
2	Скорочене найменування	ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	44098710
4	Дата державної реєстрації	24.12.2020
5	Місцезнаходження	01011, Україна, Печерський р-н, м.Київ, вул. Ковніра Степана, буд. 5. Фактичне: 01011, Україна, м.Київ, Печерський р-н, вул. Ковніра Степана, буд. 5
6	Адреса для листування	01011, Україна, м. Київ, вул. Ковніра Степана, буд. 5
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	info@ukrfinzhytlo.in.ua
11	Адреса вебсайту	www.ukrfinzhytlo.in.ua
12	Номер телефону	044 3440930
13	Статутний капітал, грн	70010000000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	100
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	
16	Середня кількість працівників за звітний період	113
17	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.92 - Інші види кредитування 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у. 66.19 - Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення
18	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA973204780000026505924489817
	Валюта рахунку	гривня
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032129
	IBAN	UA883004650000026506300492770
	Валюта рахунку	гривня
3	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДЕРЖАВНИЙ ЕКСПОРТНО-ІМПОРТНИЙ БАНК УКРАЇНИ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	00032112
	IBAN	UA473223130000026506000000891
	Валюта рахунку	гривня
4	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СЕНС БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
	IBAN	UA403003460000026508100539401
	Валюта рахунку	гривня
5	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПЕРШИЙ УКРАЇНСЬКИЙ МІЖНАРОДНИЙ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14282829
	IBAN	UA453348510000000000265072282
	Валюта рахунку	гривня
6	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БАНК КРЕДИТ ДНІПРО"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14352406
	IBAN	UA823057490000026500000000268
	Валюта рахунку	гривня
7	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ТАСКОМБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09806443
	IBAN	UA833395002650101347830000001
	Валюта рахунку	гривня
8	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "КОМІНБАНК"
	Ідентифікаційний код	21580639

	юридичної особи	
	IBAN	UA573225400000026506101103735
	Валюта рахунку	гривня
9	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СКАЙ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09620081
	IBAN	UA363512540000026500001016870
	Валюта рахунку	гривня
10	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЩАДЖЕНЬ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	33695095
	IBAN	UA713802810000026505000000072
	Валюта рахунку	гривня
11	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "РАДАБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	21322127
	IBAN	UA663065000000026509300000238
	Валюта рахунку	гривня
12	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ГЛОБУС"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	35591059
	IBAN	UA643805260000026503001648399
	Валюта рахунку	гривня

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

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

			ШЕДЬКО Дмитро, член наглядової ради (незалежний член наглядової ради) АРТАЗЕЙ Олена, член наглядової ради (представник держави) КРОПИВНИЦЬКИЙ Роман, член наглядової ради (представник держави)
3	Правління	5	МЕЦГЕР Євген, голова правління ВЕРБИЦЬКИЙ Дмитро, перший заступник голови правління БЕРШАДСЬКИЙ Роман, заступник голови правління ЖУРАВЛЬОВ Олег, заступник голови правління АВРАМЕНКО Ярослава, заступник голови правління

28.09.2025 припинено повноваження членів наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»: Ходакевича Сергія Івановича, Бикова Дениса Олександровича, Артазей Олени Володимирівни, Кропивницького Романа Віталійовича, Шедька Дмитра Вікторовича, у зв'язку із закінченням строку дії цивільно-правових договорів, що були укладені із ними, відповідно до Наказу Міністерства економіки України від 13.06.2025 № 2637.

Інформація щодо посадових осіб

Рада

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКП П	УНЗ Р	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашен а судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова наглядової ради (незалежний директор)	ХОДАКЕВИЧ Сергій			1976	повна вища, економічна	31	Київський національний економічний університет, 02070884, професор кафедри банківської справи та страхування, заступник директора Інституту розвитку фінансового бізнесу КНЕУ ім. В. Гетьмана, голова профспілки факультету, член науково-експертної ради, член вченої ради факультету фінансів	09.09.2022 27.09.2025	Ні
2	Заступник голови наглядової ради (незалежний директор)	БИКОВ Денис			1978	повна вища, економічна	22	ТОВ "Консанта", 41334665, директор	09.09.2022 27.09.2025	Ні
3	Член наглядової ради (незалежний директор)	ШЕДЬКО Дмитро			1976	повна вища, економічна	29	ФОП; АТ «АНТОНОВ», 000000000; 14307529, фізична особа підприємець; менеджер проєктів	09.09.2022 27.09.2025	Ні

4	Член наглядової ради (представник акціонера)	АРТАЗЕЙ Олена			1978	повна вища, гуманітарна	26	Компанія UKRAVIT; Фонд державного майна України; ПАТ "Укрнафта", НАК «Нафтогаз України», 30632100; 00032945; 001353904; 20077720, директор з управління персоналом; директор департаменту моніторингу та оцінки ефективності керівників державного сектору, заступник директора з персоналу, член правління	09.09.2022 27.09.2025	Ні
5	Член наглядової ради (представник акціонера)	КРОПИВНИЦЬКИЙ Роман			1986	повна вища, юридична	21	Міністерство економіки, довілля та сільського господарства України; Державна митна служба, 37508596; 43115923, директор департаменту управління державною власністю, директор директорату розвитку реального сектору економіки, виконувач обов'язків директора департаменту митних інформаційних технологій	09.09.2022 27.09.2025	Ні

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКП П	УНЗ Р	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашен а судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова правління	МЕЦГЕР Євген			1977	повна вища, економічна	29	АТ "Укрексімбанк", 00032112, голова правління	14.11.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні
2	Перший заступник голови правління	ВЕРБИЦЬКИЙ Дмитро			1982	повна вища, юридична	17	ПрАТ "Укрфінжитло"; Державна іпотечна установа, 44098710; 33304730, юрисконсульт, директор юридичного департаменту, директор дирекції з юридичного забезпечення; заступник начальника юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення,	14.11.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припинення або скасування	Ні

								Голова комісії по реорганізації		
3	Заступник голови правління	БЕРШАДСЬКИЙ Роман			1982	повна вища, економіч на	21	АТ "МР Банк", 25959784, начальник відділу андерайтингу та кредитного моніторингу управління ризиків, начальник управління - головний ризик- менеджер управління ризиків	21.09.2022 строк, який не перевищує строку дії воєнного стану та трьох місяців після його припиненн я або скасування	Ні
4	Заступник голови правління	ЖУРАВЛЬОВ Олег			1976	повна вища, економіч на	28	ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", АТ "МОТОР СІЧ", 44098710; 14307794, радник голови правління групи радників, заступник голови правління, член наглядової ради	16.09.2025 15.09.2028	Ні
5	Заступник голови правління	АВРАМЕНКО Ярослава			1983	повна вища, юридичн а	10	Асоціація українських банків; Державна податкова служба України; 21562073; 43005393, 14307794, керівник групи радників, віце президент; головний державний інспектор відділу врегулювання	16.09.2025 15.09.2026	Ні

								боргів та перенесення термінів сплати платежів Департаменту по роботі з податковим боргом, директор Департаменту по роботі з податковим боргом		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Інші посадові особи

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКП П	УНЗ Р	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Головний бухгалтер	КОВАЛЬСЬКА Катерина			1984	повна вища, економічна	19	АТ "БМ-2018"; ТОВ "ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТ АЛЬЯНС"; ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", 33881201;43292271;44098710 головний бухгалтер; заступник директора; начальник управління бухгалтерського обліку та звітності фінансового департаменту - головний бухгалтер, радник голови правління з супроводу проєктів групи радників, головний бухгалтер	16.12.2024 безстроково	Ні
2	Начальник служби внутрішнього	СМІЛЯНЕЦЬ Валерій			1976	повна вища, економічна	25	АТ "Банк "Український капітал"; ТОВ "НЬЮ ФАЙНЕНС СЕРВІС",	21.11.2022 безстроково	Ні

	аудиту					на		22868414; 39691431, заступник начальника Служби внутрішнього аудиту; аудитор		
3	Начальник служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм	МОЙСЕЄНКО Олександр			1990	повна вища, економіч на	8	ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", 44098710, Уповноважений з антикорупційної діяльності (з 07.03.2023 до 30.04.2025), фахівець служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм (з 01.05.2025 по 13.05.2025)	14.05.2025 безстроков о	Ні
4	Директор фінансового департаменту	ЛУПІН Олексій			1975	повна, вища економіч на	28	Національний банк України, ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", 00032106; 44098710, директор департаменту відкритих ринків; начальник управління казначейських операцій фінансового департаменту	04.08.2025 безстроков о	Ні

Інформація щодо корпоративного секретаря

Дата призначен ня на посаду	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Непогашен а судимість за корисливі та посадові злочини	Контактні дані (телефон та адреса електронної пошти корпоративного секретаря)
1	2	3	4	5	6	7	8

19.09.2022	ЄРЕНКОВА Інна			34	АТ "МР Банк", 25959784, Корпоративний секретар	Hi	044 -344-09-30 i.yerenkova@ufg c.com.ua
------------	---------------	--	--	----	--	----	---

Організаційна структура

В III кв. 2025 року відбулись зміни організаційної структури Товариства відповідно до рішення наглядової ради (протокол № 31 засідання наглядової ради Товариства від 08.09.2025) та наказу голови правління Товариства від 12.09.2025 №62-од.

<https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/09/Orhanizatsiyna-struktura-z-16.09.2025.pdf>

3. Структура власності

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

4. Опис господарської та фінансової діяльності

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

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

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

Станом на 30.09.2025 емітент не проводив спільну діяльність.

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

Облікова політика Товариства розроблена відповідно до чинного законодавства України, міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, міжнародних стандартів фінансової звітності.

Особливості оцінки окремих статей балансу:

Облік кредитів, виданих відповідно до вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 №856 "Деякі питання забезпечення приватними акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України"(із змінами).

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

З метою розрахунку справедливої вартості Товариство повинно користуватися відкритими даними на ринку надання фінансових послуг з іпотечного кредитування фізичних осіб під заставу нерухомості. ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" виконує важливу соціальну функцію з доступного іпотечного кредитування за програмою "єОселя" (далі – програма «єОселя») щодо забезпечення певних категорій населення України житлом, аналоги якої відсутні на ринку іпотечного кредитування, а також відсутній активний ринок

іпотечних кредитів у зв'язку із військовими діями в країні. Видача таких іпотечних кредитів не передбачає комерційної (ринкової) вигоди для Товариства.

Процентна ставка за іпотечними кредитами становить 7 відсотків річних, а починаючи з першого календарного дня 11 року – 10 відсотків річних. Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки до 3 відсотків річних для певних категорій осіб, зокрема: військовослужбовців, медпрацівників, педагогів та науковців, а починаючи з першого календарного дня 11 року до 6 відсотків річних. Програма фінансується за рахунок коштів, отриманих від облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП) в обмін на акції додаткової емісії та не може регулюватися прямими нормами Міжнародних стандартів фінансової звітності. Для кредитів, виданих до моменту введення змін (Постанова КМУ № 939 від 16.08.2024) до Постанови КМУ № 856 від 02.08.2022: процентна ставка (базова процентна ставка) за іпотечним кредитом становить 7 відсотків річних на весь строк кредитування; умовами договору передбачається компенсація процентної ставки для пільгової категорії осіб до рівня компенсаційної процентної ставки, а саме: до 3 відсотків річних з дати укладення кредитного договору, пільгові категорії громадян отримують іпотечні кредити за фіксованою ставкою 3% річних на весь період кредитування (до 20 років), компенсацію різниці між базовою (7%) та пільговою відсотковою ставкою за продуктом «Оселя в розмірі 4% річних, учасники пільгових категорій отримують за рахунок додаткової державної підтримки, здійснення якої покладено на Товариство.

Кредити, які надані уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) з метою реалізації програми «Оселя» забезпечені ОВДП, справедлива вартість яких у повній мірі покриває балансову вартість наданих кредитів, що значно підвищує їх кредитну якість та має вплив на їх справедливую вартість. Починаючи з жовтня 2022 року ринок іпотечного кредитування в Україні існує виключно завдяки державній підтримці.

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

Відповідно до затвердженого Стратегічного плану Товариства на 2025-2029 роки планується акумулювання кредитів, забезпечених іпотекою, на балансі компанії шляхом викупу кредитів у уповноважених суб'єктів (банків-партнерів), та видача кредитів Товариством через уповноважені суб'єкти (банки-партнери) за Договором доручення для подальшої сек'юритизації портфелю, з метою отримання фінансування діяльності Товариства. Фінансування необхідне для покриття короткострокових розривів ліквідності, викликаних нерівномірністю надходження купонних платежів та погашень основної суми боргу за ОВДП, внесеними в оплату акцій додаткової емісії Товариства.

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

Фінансові активи

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

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

за вартістю оцінки, якщо про справедливую вартість існують свідчення цін котирування на активному ринку для ідентичних активів або зобов'язань (тобто вхідні дані Рівня 1) або коли вона

визначається на основі методики оцінки, яка використовує лише дані із ринків, які піддаються спостереженню. Банк має визнавати різницю між справедливою вартістю на момент первісного визнання і ціною операції як прибуток або збиток;

в усіх інших випадках за вартістю оцінки, з урахуванням коригування щодо перенесення на майбутні періоди різниці між справедливою вартістю на момент первісного визнання і ціною операції. Після первісного визнання Товариство визнає цю перенесену на майбутні періоди різницю як прибуток або збиток у тій мірі, в якій він виникає у результаті зміни фактору (включно із фактором часу), який би учасники ринку враховували під час визначення ціни активу або зобов'язання.

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

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

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

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

Аналіз характеристик грошових потоків за договорами. Для визначення того, чи можуть фінансові активи бути класифіковані як фінансові активи, які оцінюються за амортизованою вартістю. Або як фінансові активи які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно оцінити їх можливість пройти SPPI (solely payments of principal and interest) - тест. SPPI - тест проводиться на дату первісного визнання фінансового активу.

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

Припинення визнання фінансових активів

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

Грошові кошти та їх еквіваленти

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

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

Фінансові інвестиції

Стаття "Фінансові інвестиції" звіту про фінансовий стан включає ОВДП, що оцінюються за амортизованою вартістю;

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

Фінансові зобов'язання

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

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

Фінансові зобов'язання - класифікація.

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

Довгострокові фінансові зобов'язання

Поточні зобов'язання та забезпечення Товариства

До поточних фінансових зобов'язань Товариства входять:

- заборгованість за залученим кредитом перед АТ "ПУМБ" (термін погашення 13.05.2026);
- заборгованість перед ПАТ "Розрахунковий центр" за залученнями на підставі укладених угод РЕПО;
- заборгованість перед АТ "СКАЙ БАНК" за посередницькі послуги за обслуговування викуплених іпотечних кредитів фізичних осіб.

До поточних зобов'язань та забезпечень Товариства входять:

розрахунки з постачальниками,

розрахунки за податками й платежами.

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

Процентні доходи та процентні витрати

Ефективна ставка відсотка

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

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

Амортизована вартість і валова балансова вартість

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

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

Запаси

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

Облік господарських операцій Товариства охоплює облік запасів матеріальних цінностей, призначених для забезпечення безперервної роботи Товариства, для надання послуг, а також для ремонту інших

основних засобів та пов'язаних з ними послуг і робіт. Запаси матеріальних цінностей складаються з господарських матеріалів, що використовуються не більше ніж один рік.

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

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

Капітал товариства, прибуток та його розподіл

Розмір статутного капіталу зафіксовано у Статуті Товариства.

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

Резервний капітал формується в розмірі, визначеному в п. 9.4. Статуту Товариства.

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

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

Товариство зобов'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".

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

Основними джерелами забезпечення ліквідності ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" є довгострокові фінансові інвестиції, отримані від єдиного акціонера, а саме, облігації внутрішньої державної позики (далі - ОВДП), кошти від погашення кредитів, виданих для реалізації програми "єОселя", а також бюджетні кошти. ОВДП використовуються для залучення коштів на фінансових ринках шляхом проведення операцій РЕПО на біржових ринках, отримання кредитів від банків під заставу ОВДП.

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

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

Емітент не здійснював досліджень та розробок.

Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи:

Опис продуктів (товарів та/або послуг), які надає емітент;

Кабінетом Міністрів України (постанова від 04.08.2021 №856), було затверджено Умови забезпечення ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія" громадян України житлом на умовах фінансового лізингу. Визначено перелік осіб, які можуть претендувати на забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, встановлено критерії, що дають право громадянам на отримання житла, а також визначено умови щодо житла. Також, Кабінетом Міністрів України 02.02.2022 було прийнято постанову № 82 "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 № 1201 "Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу", якою, крім іншого передбачили, що лізингодавцем буде виступати ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО". Змінами до постанови визначено категорії осіб, які мають скористатись правом на житло на умовах фінансового лізингу та визначено вимоги щодо житла.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №856 від 04.08.2021 (зі змінами) "Про затвердження умов забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" громадян України житлом на умовах фінансового лізингу" Товариством у лютому 2022 року було придбано 3 квартири загальною вартістю 2 590 тис. грн та передано це житло у фінансовий лізинг фізичним особам. Після запровадження в Україні воєнного стану нові договори фінансового лізингу не укладались. Відновлення лізингового напрямку може мати доцільність для задоволення потреб в житлі громадян, які не відповідають вимогам кредиторів по кредитах на придбання житла.

Постановою Кабінету Міністрів України №856 від 04.08.2021 (зі змінами) затверджено Умови забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України (надалі - Умови). ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" спільно з Єдиним державним вебпорталом електронних послуг (далі - Портал Дія) було запущено з 1 жовтня 2022 року програму доступного іпотечного кредитування громадян України (далі - програма «Оселя») для пільгових категорій громадян України.

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

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

Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки для пільгової категорій осіб (військовослужбовці ЗСУ та силовики; медики; педагоги та науковці) до рівня компенсаційної процентної ставки, а саме: до 3 відсотків річних - протягом десяти років з дати укладення кредитного договору; до 6 відсотків річних - починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору.

Пільгові категорії громадян отримують іпотечні кредити за фіксованою ставкою 3% річних перші 10 років і 6% річних, починаючи з одинадцятого року. Компенсацію - різницю між базовою та пільговою відсотковою ставкою за продуктом «Оселя» в розмірі 4% річних, учасники пільгових категорій отримують за рахунок додаткової державної підтримки, здійснення якої покладено на Товариство.

Максимальний строк кредиту - 240 місяців.

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

Програмою «Оселя» передбачено гнучкі механізми забезпечення громадян житлом:

- надання іпотечних кредитів громадянам уповноваженими суб'єктами (банками) за рахунок фондування, наданого Товариством, та облік таких іпотечних портфелів на балансах банків;
- викуп Товариством майнових прав по іпотечних портфелях фізичних осіб, сформованих уповноваженими суб'єктами - банками;
- надання іпотечних кредитів уповноваженими суб'єктами за рахунок та від імені ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО".

З метою розвитку ринку кредитування первинної нерухомості, за програмою «Оселя» крім житла, що введено в експлуатацію, кредитуються майнові права на житло, що будується. 22 грудня 2023 року до постанови КМУ №856 від 02.08. 2022. було внесено зміни, згідно з якими за програмою «Оселя» можна придбати в іпотеку приватні будинки, дуплекси і таунхауси.

04.10.2024 прийняті зміни до Постанови Кабінету Міністрів України №856 (Постанова № 1136, діють з 18.12.2024) в частині віку об'єкту нерухомості, а саме введені обмеження для нерухомості, яку можна придбати за програмою «Оселя» (вік нерухомості не більше 3х років, окрім пільгових категорій та ветеранів на території Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької та Херсонської областей та внутрішньо переміщених осіб та членів сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення без обмежень по території України, але не більше 10 років для всіх категорій).

Програма передбачає надання кредитів та фінансування для видачі кредитів, викуп права вимоги за 20

іпотечними кредитами безпосередньо Товариством та/або із залученням уповноважених банків-партнерів, у взаємодії з Мінцифри та технічним адміністратором Порталу Дія. При цьому інтеграція з відкритими державними реєстрами дозволяє зібрати всі дані по клієнту, які необхідні банкам для прийняття рішення по кредиту. Онлайн обмін даними між застосунком і банками забезпечує швидке прийняття рішення по кредитній заявці і дає користувачу комфорт вибору пропозицій від банків.

За результатами розгляду заяв кандидатів, отриманих через Портал Дія, уповноважені суб'єкти (банки, які є учасниками програми «Оселя») і прийняття рішення здійснюють оформлення іпотечного кредиту. ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" надає уповноваженим суб'єктам кредити для здійснення ними доступного іпотечного кредитування громадян України. Процентна ставка за таким кредитом становить 3% річних. Емітент може залучати уповноважених суб'єктів для надання позичальникам кредитів від імені та за рахунок ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО". Сукупний розмір винагороди за надання послуг з видачі та обслуговування таких кредитів повинен становити:

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

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

Загальна сума виручки;

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

Структура чистого доходу у III кварталі 2025 року наступна:

93,13% - 215 870 тис. грн - нараховані відсотки за залишком заборгованості за кредитами виданими уповноваженим банкам на фінансування програми «Оселя;

6,86% - 15 894 тис. грн - нараховані відсотки на залишок заборгованості за іпотечними договорами, що були викуплені в уповноважених суб'єктів - банків;

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

За підсумками III кварталу 2025 року чистий дохід Товариства становить 231 790 тис. грн.

Особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність емітент;

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 врожаях, які будуть вищими, ніж торік, але нижчими, ніж очікувалося раніше.

Попри все це, українська економіка відновлюється. За оцінками НБУ, у першому півріччі реальний ВВП України повільно, але зростає (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 року, зростання економіки буде суттєвішим. Цьому посприяють 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 охороні 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 посприяло 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.

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.

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 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.

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

Опис технологій, які використовує емітент у своїй діяльності;

Програма «Оселя» передбачає надання кредитів та фінансування для видачі кредитів із залученням уповноважених банків-партнерів, з послідуєчим викупом права вимоги за іпотечними кредитами безпосередньо Товариством. Подача заявки на отримання «Оселі» відбувається з використанням додатку ДІА (мобільний додаток Дія).

Умовами доступного іпотечного кредитування громадян України визначено, що для отримання кредиту кандидат подає заяву в електронній формі через додаток ДІА. Сформована заява передається до Уповноваженого суб'єкту (банку-партнеру). За результатами розгляду заяви банк-партнер надсилає кандидату засобами Порталу Дія інформаційне повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування. Після отримання повідомлення кандидат звертається до обраного Уповноваженого суб'єкту (банку-партнеру) для подальшого оформлення іпотечного кредиту. Емітент надає банкам-партнерам, які приймають участь в програмі «Оселя», кредити для здійснення ними доступного іпотечного кредитування громадян України.

Відступлені банками-партнерами кредити, обліковуються на балансі емітента. Для обліку відступлених кредитів використовується промислова АБС Б2 ТОВ «СІЕС ТЕК». Інформація про нарахування, та зобов'язання позичальника відображується у WEB-порталі, за допомогою якого банки-партнери інформують позичальників. Також інформація може надаватися до банків-партнерів через механізм Rest Full API. Отримання довідок від позичальника (інформації по своїм нефінансовим зобов'язанням), оновлення даних по позичальнику відбувається через банки партнери за допомогою WEB-портал/ Rest Full API/SFTP, з відповідними перевітками, та послідуєчим відображенням виконання своїх зобов'язань у АБС Б2 та електронному сховищі кредитних справ.

Місце емітента на ринку, на якому він здійснює діяльність;

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

За період дії програми «Оселя» (станом на 30.09.2025) видано 20 246 кредитів на суму 34,0617 млрд грн (в тому числі за III квартал 2 420 кредитів на суму 4 508,7 млн грн), понад 50% з яких - військові та працівники силового блоку. В загальному обсязі виданих у 2025 році іпотечних кредитів в Україні за останніми звітними даними НБУ частка кредитів виданих за програмою «Оселя» становить понад 95%. Що підтверджує той факт, що рушієм іпотечного сегменту залишається пільгове іпотечне кредитування в межах програми «Оселя».

Рівень конкуренції в галузі, основні конкуренти емітента;

За результатами анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості в 2023 році банки видали 6 135 іпотечних кредитів

на загальну суму 9 177,7 млн грн. 96% виданих іпотечних кредитів в Україні у 2023 році - це іпотечні кредити, видані за програмою «Оселя» (5 855 кредитів на суму 8 849,5 млн грн).

За підсумками 2024 року цей показник становить 97 % (банки видали 8 807 іпотечних кредитів на загальну суму 15 051,7 млн грн, в тому числі за програмою «Оселя» 8 515 кредитів на суму 14 606,4 млн грн).

За січень - липень 2025 року банки видали 4 040 іпотечних кредитів на загальну суму 7 394,8 млн грн, тому числі за програмою «Оселя» - 3 828 кредитів на суму - 7 055,3% (95%).

Рушієм іпотечного сегменту залишається пільгове кредитування в межах програми «Оселя».

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

Програма «Оселя» стимулює попит на житлову нерухомість, будівельну галузь за рахунок продажу вже збудованих об'єктів та вивільнення коштів для початку нового будівництва, що забезпечить позитивний вплив на економіку в цілому.

Перспективні плани розвитку емітента.

Стратегічними цілями діяльності емітента на 2025-2029 роки є:

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

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

Система управління ризиками в Товаристві має на меті захист інтересів акціонерів, забезпечення ліквідності та платоспроможності компанії, а також створення умов для її стабільної діяльності та розвитку.

Ризик-менеджмент Товариства здійснює управління ризиками відповідно до встановлених лімітів та затвердженого апетиту до ризику. Інші органи та підрозділи залучаються до процесу управління ризиками в межах їх функціональних обов'язків та повноважень, відповідно до принципів корпоративного управління.

Процес управління ризиками включає такі етапи:

1. Виявлення (ідентифікація) ризику.

2. Вимірювання, аналіз та оцінка рівня ризику.

3. Мінімізація ризику.

4. Контроль та моніторинг ризику.

Визначені основні види ризиків, які включають:

1. Кредитний ризик - пов'язаний з можливістю неповернення позичених коштів або втрати на кредитних операціях.

2. Ризик ліквідності - пов'язаний з нестачею грошових коштів для забезпечення поточних зобов'язань та реалізації державної програми.

3. Процентний ризик - виникає внаслідок змін процентних ставок і може впливати на фінансові результати компанії.

4. Ринковий ризик - пов'язаний зі змінами на фінансових ринках, таких як зміни в цінах на акції, валютні курси тощо.

5. Операційний (інформаційний) ризик - виникає внаслідок неправильних або некоректних операційних процесів або втрати інформації.

6. Комплаєнс - ризик (включаючи ризик конфлікту інтересів, корупційний ризик) - це імовірність виникнення збитків та /або санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невідповідності діяльності Товариства вимогам законодавства України та/або іншим вимогам (нормативно-правовим актам, правилам, стандартам, принципам, включаючи законодавство України про захист прав споживачів фінансових послуг), щодо здійснення такої діяльності, яких зобов'язане дотримуватися або прийняло рішення дотримуватися Товариство, правил добросовісної конкуренції, правил корпоративної етики, запобігання виникнення конфліктам інтересів, запобігання корупції, а також внутрішніх документів Товариства, в т.ч. але не виключно стратегічного плану розвитку, фінансового - плану Товариства, ухвалених наглядовою радою.

7. Ризики легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та/або фінансування розповсюдження зброї масового знищення (ризик ВК/ФТ) - ризик юридичної відповідальності або ризик застосування заходів впливу, виникнення фінансових збитків та репутаційних втрат, що може зазнати Товариство у зв'язку з незабезпеченням належного рівня відповідності всім вимогам законів України, нормативно-правових актів, правил, внутрішніх документів Товариства, правил поведінки, що можуть застосовуватись під час виконання Товариством обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу.

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

1. Ефективність: Забезпечення об'єктивної оцінки розміру ризиків та повноти заходів щодо управління ними з оптимальним використанням фінансових ресурсів, персоналу та інформаційних систем.

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

3. Структурованість: Чіткий розподіл функцій, обов'язків і повноважень з управління ризиками між усіма структурними підрозділами та працівниками Товариства, та їх відповідальності згідно з таким розподілом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Крім того, статтею 47 Закону України "Про Державний бюджет України на 2025 рік" передбачено здійснення додаткової капіталізації ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» у другому півріччі 2025 року у сумі 30 000 000 тис. грн з подальшим придбанням у державну власність в обмін на такі облігації акцій додаткової емісії ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ".

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

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

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

30.12.2024, з урахуванням положень статті 45 Закону України "Про Державний бюджет України на 2024 рік" та на виконання постанови КМУ від 24.12.2024 № 1486 "Деякі питання випуску облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням акцій додаткової емісії приватного

акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" у 2024 році", наказів Міністерства економіки України від 25.12.2024 № 28212 "Про збільшення статутного капіталу приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" та від 27.12.2024 № 28302 "Про внесення змін до Рішення про емісію акцій без здійснення публічної пропозиції приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія", було укладено договір між Міністерством фінансів України (Платником), Міністерством економіки України (Акціонером) та приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" (Товариством) було укладено трьохсторонній договір купівлі-продажу акцій №13110-05/334 за умовами якого, Платник оплатив цінні папери Товариства у вигляді акцій додаткової емісії облігаціями внутрішньої державної позики (ОВДП) в сумі 20 000 млн грн зі строками погашення у 2028, 2029 та 2034 роках, а Товариство передало у власність держави акції Товариства.

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

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

За 9 місяців 2025 року придбано основних засобів на суму 186 тис.грн., інших необоротних матеріальних активів вартістю 2 314 тис.грн., а також нематеріальні активи на суму 4 090 тис.грн.

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

Станом на кінець дня 30.09.2025 ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" належать основні засоби залишковою вартістю 2277 тис. грн. Придбані основні засоби є власністю Товариства.

Планові капітальні інвестиції здійснюються Товариством з метою формування матеріально-технічної бази, зокрема облаштування робочих місць працівників та архівних приміщень Товариства, а також впровадження системи електронного документообігу та впровадження облікової системи, що зумовлено необхідністю виконання ліцензійних вимог фінансовою компанією. Забезпечення матеріально-технічної бази Товариства дасть змогу здійснювати безперерйну діяльність Емітента в умовах діджиталізації фінансової сфери та програми «Оселя». Обсяг капітальних інвестицій, запланованих на 2025 рік, становить 63,64 млн грн, в тому числі в 3 кварталі 2025 року - 4,08 млн грн, (на три квартали заплановано 57,66 млн грн), з них - на придбання основних засобів та матеріальних активів - 1, 5 млн грн (30,76 млн грн), інших необоротних матеріальних активів - 105 тис.грн (500 тис. грн), нематеріальних активів - 2,42 млн грн (26,24 млн грн), модернізація основних засобів - 0,05 тис. грн. (0,15 тис. грн).

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.

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.

Активи з права з користування на 30.09.2025 складають 16705 тис.грн.

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

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

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

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

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

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

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

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

За 9 міс поточного року Товариством укладено кредитних договорів з уповноваженими суб'єктами - банками і видано кредитів на фінансування іпотечних програм на 10 028 млн грн, отримано доходів 579, 45 млн грн, в тому числі в 3 кварталі відповідно - 4 610,15 млн грн і 215,77 млн грн. Термін кредитування – 20 років.

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

Станом на 30.09.2025 середньооблікова чисельність штатних працівників - 101 осіб, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом - 7 осіб, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) - 6 осіб.

Розмір фонду оплати праці, з врахуванням витрат на соціальні заходи, за 3 квартал 2024 року становив 27 427 тис.грн. (за 9 місяців 2024 року - 78 563 тис.грн.).

У 3 кварталі 2025 року фонд оплати праці в порівнянні з 3 кварталом 2024 року зріс на 20 478 тис. грн., та становить 47 905 тис.грн. (за 9 місяців 2025 року в порівнянні з аналогічним періодом 2024 року зріс на 52 274 тис.грн. та становить 130 837 тис.грн.).

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

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

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

Активи Товариства становили:

- на 31.12.2021 року - 20 199 413 тис. грн;
- на 31.12.2022 року - 51 643 968 тис. грн;
- на 31.12.2023 року - 60 886 815 тис. грн.
- на 31.12.2024 року - 93 729 277 тис.грн;
- на 30.09.2025 - 106 969 073 тис.грн.

Динаміка доходів Товариства наступна:

- за 2021 рік - 202 689 тис. грн;
- за 2022 рік - 2 259 480 тис. грн;
- за 2023 рік - 8 233 564 тис. грн;
- за 2024 рік - 10 348 825 тис.грн;
- на 30.09.2025 - 10 770 343 тис.грн.

Динаміка витрат Товариства наступна:

- за 2021 рік - 13 781 тис. грн;
- за 2022 рік- 492 523 тис. грн;
- за 2023 рік - 985 597 тис. грн;
- за 2024 рік - 2 730 881 тис.грн;
- на 30.09.2025 - 4 441 269 тис. грн.

Фінансовий результат діяльності Емітента:

- за 2021 рік - 154 904 тис. грн;
- за 2022 рік - 1 448 905 тис. грн;
- за 2023 рік - 5 943 333 тис. грн;
- за 2024 рік - 6 246 714 тис.грн;
- на 30.09.2025 - 6 329 074 тис.грн.

У 3 кварталі 2025 року активи Товариства досягли 106 969 073 тис грн, власний капітал - 84 516 869 тис. грн.

Інформація з питань щодо обсягів виробництва (у натуральному та грошовому виразі, середньореалізаційних цін продуктів, загальної суми експорту, частки експорту в загальному обсязі продажів, залежності від сезонних змін, основних клієнтів (більше 5% у загальній сумі виручки), ринків збуту та країн, в яких Емітентом здійснюється діяльність, каналів збуту, основних постачальників та видів товарів та/ або послуг, які вони постачають/надають особі, країн, з яких здійснюється постачання/надання товарів/послуг не надається, оскільки Товариство не є експортером, Товариство є фінансовою установою, не залежить від сезонних змін, фінансує уповноважені суб'єкти - банки, які за рахунок виданих Товариством кредитів надають іпотечні кредити фізичним особам в рамках програми "еОселя".

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

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

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	2 573	2 277	2 095	18 800	4 668	21 077
будівлі та споруди	0	0	0	16 705	0	16 705
машини та обладнання	2 249	1 964	0	0	2 249	1 964
транспортні засоби	0	0	2 095	2 095	2 095	2 095
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	324	313	0	0	324	313
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	2 573	2 277	2 095	18 800	4 668	21 077
Додаткова інформація	Основним засобом визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) складає більше року (більше одного операційного циклу, та вартість якого перевищує 20 000,00 гривень і поступово зменшується у зв'язку з фізичним або моральним зносом та очікуваний строк корисного використання (експлуатації).					

	Амортизація розраховується прямолінійним методом з метою списання вартості основних засобів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання. Строк корисного використання основних засобів за групами: Група Строк корисного використання Комп'ютерне обладнання 5 роки Інструменти, прилади та інвентар (меблі) 4 роки Інші основні засоби 12 років Витрати, що здійснюються для підтримання основних засобів у робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від їх використання, визнаються витратами періоду. Заміни та удосконалення, які можуть продовжити строк корисної експлуатації чи значно покращити стан активу, капіталізуються. Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигід. Дохід або витрати, що виникають у результаті припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються у звіті про прибутки і збитки за той рік, в якому було припинено визнання. 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. Активи з права з користування на 30.09.2025 складають 16705 тис.грн. Станом на кінець дня 30 вересня 2025 року в Товаристві відсутні основні засоби, на які обмежені права користування, основні засоби у заставу не передавались, податкова застава відсутня.
--	---

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення

Кредити банку	X	16 858 258,1	X	X
у тому числі:				
АТ "Ощадбанк"	21.06.2023	4 997 779,4	18,85	23.12.2027
АТ "СЕНС БАНК"	21.02.2024	2 000 000	18,46	23.12.2027
АТ "Укресімбанк"	29.04.2024	3 000 000	18,48	23.12.2027
АТ "ПУМБ"	02.04.2024	1 500 000	17,6	31.08.2026
АТ "Банк Кредит Дніпро"	17.06.2024	500 000	18,5	13.05.2026
АТ "КОМІНБАНК"	23.07.2024	232 866,6	17,88	23.12.2027
АТ "ТАСКОМБАНК"	29.07.2024	430 310	17,74	23.12.2027
АБ " Укргазбанк "	22.01.2025	4 197 302,1	17,55	23.12.2027
Зобов'язання за цінними паперами	X	0	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	1 006 657	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	4 587 288,9	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	22 452 204	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

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

найменування та коду за КВЕД	посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

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

Повне найменування або ім'я особи	Державна установа "Агенство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Державна організація (установа, заклад)
Ідентифікаційний код юридичної особи	21676262
Місцезнаходження	03150, Україна, м. Київ, Антоновича, буд. 51, оф. 1206
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	83
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.09.2019
Номер телефону	(044) 498-38-15/16
Основні види діяльності із зазначенням їх	63.11 - надання інфраструктури для

найменування та коду за КВЕД	розміщення (хостингу), оброблення даних і пов'язану із цим діяльність 62.09 - Інша діяльність у сфері інформаційних технологій і комп'ютерних систем
Вид послуг, які надає особа	Діяльність з надання інформаційних послуг на ринках капіталу

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

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

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

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

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "ТАСКОМБАНК"
-----------------------------------	------------------------------------

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

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

Повне найменування або ім'я особи	Приватне акціонерне товариство "Страхова компанія "ВУСО"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	31650052
Місцезнаходження	03010, Україна, м. Київ, вул.

	Казимира Малевича, 31
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№ 27-0024/31525
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національний банк України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	23.04.2024
Номер телефону	(044) 5003773
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	65.12 - Інші види страхування, крім страхування життя
Вид послуг, які надає особа	страхування

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

Повне найменування або ім'я особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МІЖНАРОДНА ЮРИДИЧНА ФІРМА "ІНТЕГРІТЕС"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	38419607
Місцезнаходження	01015, Україна, м.Київ, вул. Добровольчих Батальйонів, будинок
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	не ліцензується
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	не ліцензується

Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.01.2020
Номер телефону	(044) 391-38-53
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.10 - Діяльність у сфері права
Вид послуг, які надає особа	Юридичні послуги, пов'язані з оформленням і засвідченням документів

Повне найменування або ім'я особи	Акціонерне товариство "Сенс Банк"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
Місцезнаходження	01001, Україна, м.Київ, вул. Велика Васильківська,100
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №185090
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	13.12.2012
Номер телефону	(044) 499-44-29
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - інші види грошового посередництва 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг
Вид послуг, які надає особа	Брокерська діяльність

Повне найменування або ім'я особи	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЕКОРТ"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30877737
Місцезнаходження	04107, Україна, м.Київ, вул.Печенізька, будинок 8
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	124/2024
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Фонд державного майна України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	11.03.2024
Номер телефону	(068) 238-37-33
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.31 - 68.31. Агентства нерухомості 70.22 - Консультування з питань комерційної діяльності та управління 74.90 - Інша професійна, наукова та

	технічна діяльність, н.в.і.у. (основний)
Вид послуг, які надає особа	Послуги з оцінки майна

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Цінні папери

Інформація про випуски акцій особи

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номінальна вартість, грн	Кількість акцій, шт.	Загальна номінальна вартість, грн	Частка у статутному капіталі (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
30.12.2024	№ 60/1/2024	НКЦПФР	UA5000005711	Акція проста бездокументарна іменна	Електронні іменні	1	70 010 000 000	70 010 000 000	100
Додаткова інформація		Торгівля акціями емітента на внутрішніх та зовнішніх ринках не здійснюється.							

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

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

III. Фінансова інформація

1. Проміжна фінансова звітність

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

URL-адреса Центру збору фінансової звітності, за якою розміщено фінансову звітність емітента:

https://portal.frs.gov.ua/PublicData/PublicDataSubmissionPack.aspx?submission_pack_version_id=191139

3. Твердження щодо проміжної інформації

Наскільки нам відомо, проміжну фінансову звітність станом на 30.09.2025 року підготовлено відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі - МСФЗ) в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з інтерпретацій МСФЗ, та вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" № 996-XIV від 16 липня 1999 року (зі змінами на доповненнями).

Ця проміжна фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості на кінець кожного звітного періоду, як викладено у положеннях облікової політики. Справедлива вартість фінансових інструментів відображена у цій фінансовій звітності інформаційно, оскільки Товариство обліковує в балансі фінансові активи за амортизованою собівартістю та не здійснювала зміну бізнес-моделі обліку фінансових інструментів протягом звітного кварталу 2025 року. Історична собівартість звичайно визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

Юридичні особи, які перебувають під контролем ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", відсутні.

Фінансова звітність станом на 30.09.2025 року розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Емітента продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва. В даний час не існує планів щодо скасування, ліквідації або якого-небудь іншого припинення діяльності Емітента. Проміжний Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан емітента з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими він стикається у своїй господарській діяльності.

4. Значні правочини та правочини із заінтересованістю

Інформація про вчинення значних правочинів

№ з/п	Дата прийняття рішення	URL-адреса власного вебсайту особи, на якій розміщена інформація про прийняття рішення щодо вчинення значних правочинів
1	2	3
1	22.08.2025	https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/08/Vidomosti_znachnyy_Oshchadbank_2025_08_22.pdf

IV. Нефінансова інформація

1. Проміжний звіт керівництва

Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника особи

Шановні друзі!

До вашої уваги - звіт про діяльність ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" за третій квартал 2025 року.

Ми продовжуємо працювати у режимі постійного розвитку та вдосконалення. У цей період компанія не лише зберегла високі темпи, а й вийшла на рекордні показники видачі іпотек - понад 4,5 мільярда гривень кредитів лише за третій квартал. І 75% цих коштів були спрямовані на фінансування угод на первинному ринку нерухомості або ж придбання житла на етапі будівництва.

Програма «Оселя залишається найуспішнішою державною ініціативою у сфері житлового фінансування. Ми бачимо стабільний попит серед військових, освітян, медиків, держслужбовців та ветеранів, і щодня працюємо над тим, щоб зробити шлях до власного житла ще простішим і швидшим.

Ми вдячні державним партнерам, банкам, забудовникам, міжнародним фінансовим організаціям і, звісно, нашій команді - за віру, працю й результати.

Попереду - масштабування програми, розширення кола учасників і нові фінансові інструменти, які зроблять "єОселя" ще доступнішою.

Працюємо далі. Для українців. Для майбутнього.

Слава Україні!

З повагою

Голова правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

Євген МЕЦГЕР

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

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

Державна програма «Оселя змогла перевернути ринок іпотечного кредитування і стала унікальним цифровим продуктом, попри всі фактори нестабільності та зовнішні загрози. Іпотека в Україні стала діджиталізованою та вигідною навіть у порівнянні з аналогічними програмами в найрозвиненіших країнах світу.

Станом на 30.09.2025 у програмі «Оселя приймають участь 11 Уповноважених суб'єктів: АТ "Ощадбанк", АТ КБ "ПриватБанк", АБ "УКРГАЗБАНК", АТ "УКРЕКСІМБАНК", АТ "СКАЙ БАНК", АТ "КБ ГЛОБУС", АТ "Сенс Банк", АТ "БАНК КРЕДИТ ДНІПРО", АТ "ТАСКОМБАНК", АТ "АБ "РАДАБАНК", АТ "БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЩАДЖЕНЬ".

Починаючи з жовтня 2022 року, станом на 30.09.2025 ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» було видано уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) на фінансування програми «Оселя іпотечних кредитів на

суму 33 799,5 млн грн, в тому числі за III квартал 2025 року на суму 4 610,15 млн грн.

Станом на 30.09.2025 за програмою «Оселя уповноваженими суб'єктами (банками-партнерами) вже видано громадянам України 20 246 іпотечних кредитів (починаючи з жовтня 2022 року) за ставкою 3% та 7% річних (за III квартал 2025 року - 2 420 кредити), в тому числі:

- 13 659 кредитів (67%) видано пільговим категоріям громадян за ставкою 3% річних (військовослужбовці ЗСУ та силовики; медики; педагоги та науковці), в тому числі за III квартал 2025 року - 1 292 кредитів,

- 6 587 кредитів (33%) видано іншим категоріям громадян, які отримали іпотеку під 7% річних, в тому числі за III квартал 2025 року - 1 128 кредитів.

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у III кварталі 2025 року за програмою «Оселя» видано в м. Київ та Київській області - 1 285 договорів на загальну суму 2 579,1 млн грн (57,2% від загального обсягу), Львівський (167 договорів на 336,9 млн грн), Івано-Франківській (167 договорів на 281,2 млн грн), областях.

Кількість прийнятих заявок на участь в програмі «Оселя» підтверджує необхідність продовження функціонування та фінансування програми в подальшому.

ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" за підсумками звітного періоду було досягнуто наступні результати:

- 3 млрд 147,19 млн грн (109,1% плану, план – 2884,64 млн грн) сплачено за 9 місяців 2025 року Товариством на користь Держави до бюджетів всіх рівнів та інших цільових фондів у вигляді податків, зборів та інших обов'язкових платежів (в т. ч. за III квартал 2025 року 541,9 млн грн; 136,4% плану, план – 397,19 млн грн);

- 413,3 млн грн - залишок грошових коштів на рахунках Товариства станом на 30.09.2025;

- 9 483 млн грн - залучено грошових коштів на відкритому фінансовому ринку, що дало змогу забезпечити фінансування програми «Оселя» (в т. ч. 3 021 млн грн в III кварталі 2025 року). Кошти в III кварталі 2025 року використані на фінансування програми «Оселя» та частково на сплату податку на прибуток, погашення відсотків за фінансовими зобов'язаннями, тощо (за рахунок операцій РЕПО);

- 10 028,9 млн грн - видано уповноваженим суб'єктам (банкам-партнерам) на фінансування програми «Оселя» з початку 2025 року (в т. ч. в III кварталі 2025 року - 4 610,15 млн грн, 81% плану, план III кварталу - 5,7 млрд грн). Крім того, було здійснено викуп іпотечного портфелю в уповноважених банків на суму 826,9 млн грн (в т. ч. в III кварталі - 424,5 млн грн);

- 567,67 млн грн - виплачено за 9 місяців 2025 року державної підтримки у вигляді компенсації частини процентної ставки за іпотечними кредитами, відповідно до постанови КМУ № 1397 від 16.12.2022 та постанови КМУ № 856 від 02.08.2022 (в т. ч. за III квартал 2025 року 188,4 млн грн).

Оскільки інструментом залучення кредитних коштів Товариства є облігації внутрішньої державної позики, то важливе значення мають індикатори грошового та фондового ринку.

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 бізнесу, населення й експерти також очікують подальшого зниження інфляції.

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

СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН РОЗВИТКУ ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" на 2025-2029, затверджений Наглядовою радою ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" (протокол від 27.06.2025 №24) року є дорожньою картою для розвитку житлового фінансового сектору України в період відновлення, сприяючи відновленню житлового фонду, економічному зростанню та підвищенню добробуту населення. Очікується забезпечення десятків тисяч сімей власним житлом, стимулювання будівельної та суміжних галузей, залучення приватного та міжнародного капіталу, що зробить розвиток житлових програм більш сталим. Формування ринку іпотечних цінних паперів та вдосконалення законодавства підвищить стійкість фінансової системи.

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

Основні проблеми, спричинені російською агресією, залишаються незмінними:

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

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

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

Міжнародні зусилля зі встановлення миру поки не принесли бажаних для України результатів. Міжнародна фінансова підтримка України цьогоріч є достатньою, якщо надходитиме за планом. Дедалі збільшується роль Європи у фінансовій та військовій допомозі. Україна продовжує рух у напрямі євроінтеграції. Зміна зовнішньополітичної поведінки США різко посилила невизначеність та протекціонізм у міжнародній торгівлі. Це робить подальший перебіг міжнародних економічних відносин малопередбачуваним. Відповідно економіки країн-партнерів зростають повільніше, ніж

очікувалося. Це може відволікати ресурси партнерів від підтримки України. Однак прямий вплив міжнародних торговельних протистоянь на український експорт буде обмеженим, як і відновлення митних квот ЄС, передусім на аграрну продукцію.

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

У третьому кварталі Товариство продовжило роботу по залученню ресурсів, досягнуто домовленості з окремими банками щодо кредитування. Відповідно до "Порядку надання погодження залучення державними підприємствами та господарськими товариствами (крім банків), у статутному капіталі яких 50 та більше відсотків акцій (часток) належать державі, зовнішніх, внутрішніх довгострокових (більше одного року) і короткострокових (до одного року) кредитів (позик), надання гарантій або поруки за такими зобов'язаннями", затвердженого Постановою КМУ від 26 серпня 2025 року N 1050, а саме: направлено документи до Міністерства економіки, довілля та сільського господарства України та Міністерства фінансів України для узгодження отримання Товариством довгострокових кредитів на суму 2 млрд грн; підписані додаткові договори з банками після отримання узгодження додаткового залучення на суму 3,7 млрд грн.

З метою здійснення управління ризиками у Товаристві визначено наступні основні види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, ринковий ризик, операційний (інформаційний) ризик, комплаєнс-ризик, в т.ч. ризик конфлікту інтересів, корупційний ризик та ризики ВК/ФТ.

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

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

Процентний ризик впливає на капітал Товариства та чистий процентний дохід Товариства.

В частині розміщення ресурсів проценті ставки фіксовані, що передбачено основною метою створення Товариства, а саме реалізація Програми "єОселя", відповідно до постанови КМУ №856. Стосовно залучення також є обмеження, згідно затвердженого Фінансового плану. Існує ризик зростання ставок залучення, тому пріоритетним є залучення під фіксовану ставку та на строк, не менший ніж погашення основних купонних доходів та основного боргу за ОВДП. Додатково, для уникнення вказаного ризику та дефіциту фінансування фінансовим планом Товариства на 2025 рік передбачено реалізацію ОВДП.

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

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

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

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

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

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

Згідно Статуту Товариства до процесу управління операційними ризиками залучені наглядова рада та правління, у межах своїх повноважень, підрозділи контролю, підрозділи фронт-офісу та підтримки.

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

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

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