

**ЗВІТ З НАДАННЯ
ОБҐРУНТОВАНОЇ ВПЕВНЕНОСТІ
НЕЗАЛЕЖНОГО ПРАКТИКУЮЧОГО ФАХІВЦЯ**

ЩОДО ДАНИХ ЗВІТНОСТІ
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

AC Crowe Ukraine

Оболонська набережна, 33
м. Київ 04210, Україна
тел: +380 44 3913003
office@crowe-ac.com.ua

Audit / Tax / Advisory



ЗМІСТ

Висновок	3
Інформація, якої стосується цей звіт	3
Застосовні професійні стандарти і ступінь впевненості	4
Незалежність та контроль якості	4
Відповідальність Товариства	4
Відповідальність незалежного практикуючого фахівця	4
Опис предмета і критеріїв перевірки	4
Додаток 1. Підтвердження оцінки активів небанківської фінансової установи відповідно до вимог міжнародних стандартів фінансової звітності станом на 31.12.2025	6
Додаток 2. Підтвердження даних про фактичний розмір доходів, отриманих фінансовою компанією, у розрізі видів таких доходів, визначених за даними річної регуляторної звітності за 2025 рік	8

ЗВІТ З НАДАННЯ ОБҐРУНТОВАНОЇ ВПЕВНЕНОСТІ НЕЗАЛЕЖНОГО ПРАКТИКУЮЧОГО ФАХІВЦЯ щодо даних звітності станом на 31 грудня 2025 року ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

Учасникам ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
Національному банку України

Висновок

На нашу думку

- Дані звітності станом на 31 грудня 2025 року (далі – дані звітності) ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі – Товариство) підготовлено правильно в усіх суттєвих аспектах на основі Правил складання та подання звітності учасниками ринку небанківських фінансових послуг до Національного банку України, затверджених Постановою Правління Національного банку України від 25.11.2021 №123 (далі – Правила).
- Активи Товариства станом на 31 грудня 2025 року відображені достовірно, в усіх суттєвих аспектах, відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності.
- Фактичний розмір доходів Товариства за 2025 рік у розрізі видів таких доходів, визначених за даними річної регуляторної звітності відображені достовірно, в усіх суттєвих аспектах, відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Цей висновок слід читати в контексті того, про що ми говоримо у решті нашого звіту.

Інформація, якої стосується цей звіт

Обсяг нашої роботи обмежувався наданням обґрунтованої впевненості щодо:

- Даних звітності у складі:
 - FR0 Дані фінансової звітності.
 - FLRF01 Дані регуляторного балансу
 - FLRF04 Дані про дебіторську та кредиторську заборгованість
 - FLRF05 Дані про грошові кошти та їх еквіваленти
 - FLRF07 Дані про залучені кошти
 - FLRF02 Дані про позабалансові зобов'язання
 - FLRF08 Дані про структуру інвестицій фінансової компанії
 - FLRL01 Дані про договори та операції фінансового лізингу
 - FLRR01 Дані про договори та операції за наданими кредитами
 - FLRN02 Дані про компенсації та дорогоцінні метали
 - FLRF06 Дані про субординований борг фінансової компанії
 - FLRG01 Дані про договори та операції за гарантіями
 - FLRG02 Дані про портфель за зобов'язаннями за наданими гарантіями
 - FLRI01 Дані про договори та операції факторингу
 - FLRN01 Дані про великі ризики фінансової компанії за гарантіями
- Активів (Додаток 1) у складі:

- Грошові кошти та їх еквіваленти
 - Державні цінні папери
 - Акції, облігації іноземних емітентів та цінні папери іноземних держав
 - Дебіторська заборгованість
 - Нерухоме майно
 - Активи з правом користування
- Даних про доходи у розрізі видів, визначених за даними річної регуляторної звітності (Додаток 2)
- Наше запевнення не поширюється на іншу інформацію та інформацію стосовно інших періодів.

Застосовні професійні стандарти і ступінь впевненості

Ми виконали завдання, що забезпечує обґрунтовану впевненість, відповідно до Міжнародного стандарту завдань з надання впевненості 3000 (переглянутий) «Завдання з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації», випущеного Радою з Міжнародних стандартів аудиту та надання впевненості. Цей стандарт вимагає, щоб ми планували та виконували це завдання для отримання обґрунтованого рівня впевненості.

Незалежність та контроль якості

Ми дотримались вимог незалежності та інших етичних вимог, викладених у Міжнародному кодексі етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичних вимог, застосованих в Україні, які ґрунтуються на фундаментальних принципах чесності, об'єктивності, професійної компетентності та належної ретельності, конфіденційності та професійної поведінки.

Ми дотримуємось вимог Міжнародного стандарту управління якістю 1 «Управління якістю для фірм, що виконують аудити чи огляди фінансової звітності, або інші завдання з надання впевненості чи супутніх послуг» (далі – МСУЯ 1), інших професійних вимог або вимог законодавчих чи нормативних актів, які є, принаймні, не менш суворими, ніж вимоги МСУЯ 1 та відповідно впровадили комплексну систему контролю якості, включаючи задокументовану політику та процедури щодо дотримання етичних вимог, професійних стандартів.

Завдання було виконано незалежною та кваліфікованою командою, яка має відповідний досвід з надання впевненості.

Відповідальність Товариства

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за:

- складання і достовірне подання даних звітності;
- таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання даних звітності, що не містять суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки;
- дотримання Правил під час складання даних звітності;
- достовірність оцінки активів.

Відповідальність незалежного практикуючого фахівця

Наша відповідальність полягає в:

- плануванні і виконанні завдання з метою отримання обґрунтованої впевненості щодо дотримання та міри дотримання Товариством Правил під час складання даних звітності;
- формуванні незалежного висновку на основі виконаних нами процедур і отриманих доказів;
- наданні нашого незалежного звіту Товариству та Національному банку України.

Опис предмета і критеріїв перевірки

Дані звітності підготовлені у відповідності до Правил. Предметом нашої перевірки були дані звітності в форматі, доступному для візуального сприйняття, а саме форми у вигляді таблиць даних, а критерієм – їх відповідність Правилам.

Вартість активів визначена відповідно до МСФЗ. Предметом нашої перевірки була оцінка балансової вартості активів, а критерієм – її відповідність МСФЗ.

Ми вважаємо, що для виконання нашого завдання, що забезпечує обґрунтовану впевненість, застосування цих критеріїв є обґрунтованим. Обсяг наших процедур був обмежений перевіркою якісної та кількісної інформації, що розкрита у даних звітності.

Виконана робота

Враховуючи рівень впевненості, що надається, та ризики завдання, включаючи шахрайство, наша робота включала, але не обмежувалась, наступним:

- запити до управлінського персоналу та ключових працівників Товариства;
- оцінка дизайну ключових структур, систем, процесів та засобів управління для складання даних звітності;
- виконання аналітичних процедур на рівні агрегованих даних, включно з порівнянням з даними за попередній період та оцінюванням відповідності змін у даних змінам в діяльності Товариства;
- виконання процедур по суті на вибірковій основі, щоб перевірити, що дані були належним чином зібрані та подані;
- співставлення даних звітності з фінансовою звітністю.

Цей звіт, що містить наші висновки, був підготовлений виключно для Товариства та Національному банку України відповідно до договору між нами та Товариством.

В рамках чинного законодавства ми не приймаємо на себе відповідальність перед іншими особами, крім Товариства, за виконану роботу і цей звіт, за винятком випадків, коли відповідні умови були спеціально узгоджені.

За і від імені ТОВ АК «КРОУ УКРАЇНА»

Директор з аудиту

№ 100594 в Реєстрі аудиторів та
суб'єктів аудиторської діяльності

Незалежний практикуючий фахівець

№ 101572 в Реєстрі аудиторів та
суб'єктів аудиторської діяльності

м. Київ, Україна

23 березня 2026 року



Віталій ГАВРИШ

Олександр КОНОВЧЕНКО

Додаток 1.**Підтвердження оцінки активів небанківської фінансової установи відповідно до вимог міжнародних стандартів фінансової звітності станом на 31.12.2025****1) Грошові кошти та еквіваленти***Структура*

	<i>(тис. грн.)</i>
Залишки на рахунках в банках	6 513 784
Резерв під очікувані кредитні збитки	(789 424)
Всього	5 724 360

Модель обліку

Для грошових коштів та еквівалентів застосовується оцінка за амортизованою собівартістю.

Виконані процедури

Для підтвердження оцінки активів були виконані відповідні аудиторські процедури:

- Отримання підтверджень від третіх осіб – 100% від грошових коштів.
- Оцінка адекватності підходів для визначення ОКЗ

Результат виконання процедур

Ми отримали банківські підтвердження за всіма залишками на рахунках в банках – відхилень не виявлено.

Ми оцінили підходи для визначення ОКЗ як адекватні.

Ми перерахували резерв ОКЗ – відхилень не виявлено.

2) Державні цінні папери*Структура*

	<i>(тис. грн.)</i>
Облігації внутрішньої державної позики (ОВДП)	100 373 174
Резерв під очікувані кредитні збитки	(1 937 126)
Всього	98 436 048

Модель обліку

Для ОВДП застосовується оцінка за амортизованою собівартістю.

Виконані процедури

Для підтвердження оцінки активів були виконані відповідні аудиторські процедури:

- Отримання підтверджень від зберігача
- Отримання первинних і правовстановлюючих документів

- Перерахунок амортизованої собівартості
- Оцінка адекватності підходів для визначення ОКЗ

Результат виконання процедур

Ми отримали виписки зберігача, первинні і правовстановлюючі документи – відхилень не виявлено.

Ми перерахували амортизовану собівартість – відхилень не виявлено.

Ми оцінили підходи для визначення ОКЗ як адекватні.

Ми перерахували резерв ОКЗ – відхилень не виявлено.

3) Акції, облігації іноземних емітентів та цінні папери іноземних держав

Відсутні

4) Дебіторська заборгованість

Відсутня

5) Нерухоме майно

Відсутнє

6) Активи з правом користування

Структура

	<i>(тис. грн.)</i>
Активи з права користування	15 228
Всього	15 228

Модель обліку

Для активів з права користування застосовується оцінка за собівартістю.

Виконані процедури

Для підтвердження оцінки активів були виконані відповідні аудиторські процедури:

- Отримання договорів оренди та актів приймання-передачі приміщення.
- Перерахунок балансової вартості активів з права користування.

Результат виконання процедур

Ми отримали договори оренди приміщення та акти приймання-передачі приміщення.

Ми перерахували балансову вартість активів з права користування.

Додаток 2.

Підтвердження даних про фактичний розмір доходів, отриманих фінансовою компанією, у розрізі видів таких доходів, визначених за даними річної регуляторної звітності за 2025 рік

<i>Стаття даних звітності</i>	<i>Стаття фінансової звітності</i>	<i>(тис. грн.)</i>
LRF014001 - Дохід від надання фінансових послуг: надання коштів та банківських металів у кредит	процентний дохід, обчислений із застосуванням методу ефективної ставки відсотка	881 714
LRF014002 - Дохід від надання фінансових послуг: фінансовий лізинг	процентний дохід, обчислений із застосуванням методу ефективної ставки відсотка	104
LRF014010 - Інші доходи, пов'язані з наданням фінансових послуг	інші доходи	1 874 436
LRF014019 - Інші доходи від операційної діяльності	інші доходи	45
LRF014021 - Дохід від боргових цінних паперів	процентний дохід, обчислений із застосуванням методу ефективної ставки відсотка	10 889 997
LRF014024 - Дохід від коштів та їх еквівалентів, розміщених у банках	процентний дохід, обчислений із застосуванням методу ефективної ставки відсотка	114 784

Фактичний розмір доходів, отриманих Товариством, у розрізі видів таких доходів, визначених за даними річної регуляторної звітності за 2025 рік, відповідає фінансовій звітності щодо якої нами було висловлено немодифіковану думку.

Контактна інформація

Київський офіс

04210 Київ, Україна
Оболонська набережна, 33
Тел: +380 44 3913003
office@crowe-ac.com.ua

Одеський офіс

65048 Одеса, Україна
вул. Велика Арнаутська, 2А,
оф. 319
Тел: +380 48 7288225
odesa@crowe-ac.com.ua

Харківський офіс

61072 Харків, Україна
вул. Тобольська, 42
Тел: +380 57 7205991
kharkiv@crowe-ac.com.ua

Crowe AVR, Ukraine

04210 Київ, Україна
Оболонська набережна, 33
тел: +380 44 3913003
avr@crowe-ac.com.ua

Crowe Accounting Ukraine

04210 Київ, Україна
Оболонська набережна, 33
тел: +380 44 3913003
account@crowe-ac.com.ua

Про нас

AC Crowe Ukraine - член міжнародної аудиторської мережі Crowe Global, 9-ї у світі за величиною, яка складається з незалежних фірм, що надають аудиторські та консультаційні послуги у більш ніж 140 країнах світу через більш ніж 800 офісів. AC Crowe Ukraine спеціалізується на наданні професійних послуг – аудит, податки, консалтинг.

У зв'язку з агресією Російської Федерації на території України, Crowe Global прийнято рішення щодо виключення з мережі представників Російської Федерації та Республіки Білорусь. Посилання на офіційне джерело:
<https://www.crowe.com/global/news/crowe-global-statement-on-conflict-in-ukraine>