



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

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ

Зміст

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН, У ПОРЯДКУ ЛІКВІДНОСТІ	3
ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД, ПРИБУТОК АБО ЗБИТОК, ЗА ХАРАКТЕРОМ ВИТРАТ	4
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ, ПРЯМИЙ МЕТОД	5
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ	7
2. КОРПОРАТИВНА ІНФОРМАЦІЯ ТА ЗВІТ ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ВИМОГАМ МСФЗ	7
3. ЕКОНОМІЧНЕ СЕРЕДОВИЩЕ В УМОВАХ ЯКОГО ТОВАРИСТВО ЗДІЙСНЮЄ СВОЮ ДІЯЛЬНІСТЬ	8
4. ПЕРЕЛІК СУТТЄВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБЛІКОВУ ПОЛІТИКУ	10
5. ОБЛІКОВА ПОЛІТИКА, ЗМІНИ В ОБЛІКОВИХ ОЦІНКАХ ТА ПОМИЛКИ	21
6. ПІДКЛАСИФІКАЦІЇ АКТИВІВ, ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ	25
7. АНАЛІЗ ДОХОДІВ ТА ВИТРАТ	27
8. ОСНОВНІ ЗАСОБИ	28
9. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ	31
10. ЗАПАСИ	33
11. ОРЕНДА	33
12. ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ	34
13. ФІНАНСОВІ АКТИВИ	34
14. ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	36
15. УЗГОДЖЕННЯ ЗМІН У ВЕЛИЧИНІ МОЖЛИВИХ ЗБИТКІВ ТА ПОЯСНЕННЯ ЗМІН ВАЛОВОЇ БАЛАНСОВОЇ ВАРТОСТІ ДЛЯ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	37
16. ДОХІД, ВИТРАТИ, ПРИБУТКИ ЧИ ЗБИТКИ ВІД ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	40
17. АНАЛІЗ НЕПОХІДНИХ /ПОХІДНИХ ФІНАНСОВИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА СТРОКАМИ ПОГАШЕННЯ	40
18. АНАЛІЗ ЧУТЛИВОСТІ	41
19. ЗДІЙСНЮВАНЕ УПРАВЛІННЯ РИЗИКОМ ЛІКВІДНОСТІ	42
20. ВИТРАТИ НА ПОЗИКИ	44
21. ПОДАТКИ НА ПРИБУТОК	44
22. АКЦІОНЕРНИЙ КАПІТАЛ, РЕЗЕРВИ ТА ІНША ЧАСТКА УЧАСТІ В КАПІТАЛІ	45
23. ОПЕРАЦІЙНІ СЕГМЕНТИ	46
24. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ АКТИВІВ	47
25. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ	49
26. ПОВ'ЯЗАНА СТОРОНА	49
27. ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ	51
28. Події після звітного періоду	51
29. ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	52

Звіт про фінансовий стан, у порядку ліквідності
За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

	примітки	На кінець звітного року	На початок звітного року
АКТИВИ			
Основні засоби включно з активами з права користування	8	19 101	3 020
Основні засоби		3 873	3 020
Активи з права користування		15 228	-
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	9	23 592	16 967
Інші нефінансові активи		70	60
Запаси	10	537	148
Поточні податкові активи		-	216
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	13	134 129 029	91 854 461
Грошові кошти та їх еквіваленти	13	5 724 360	1 854 226
Витрати майбутніх періодів		270	179
Загальна сума активів		139 896 959	93 729 277
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Власний капітал			
Статутний капітал	22	100 010 000	70 010 000
<i>в т.ч. внески за незареєстрованим статутним капіталом</i>		<i>30 000 000</i>	<i>20 000 000</i>
Нерозподілений прибуток		13 306 568	9 554 840
Інші резерви	6	1 501 655	1 072 220
Загальна сума власного капіталу		114 818 223	80 637 060
Зобов'язання			
Довгострокові банківські кредити	14	20 008 937	11 060 737
Інша кредиторська заборгованість		755	4 344
Забезпечення винагород працівникам		12 016	6 962
Інші фінансові зобов'язання	14	4 875 572	1 894 739
Інші нефінансові зобов'язання		204	148
Поточні податкові зобов'язання		181 252	125 287
Загальна сума зобов'язань		25 078 736	13 092 217
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		139 896 959	93 729 277

Затверджено до випуску та підписано
23 березня 2026 року




Катерина КОВАЛЬСЬКА
Головний бухгалтер

Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за характером витрат
За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від звичайної діяльності <i>в т.ч. процентний дохід, обчислений із застосуванням методу ефективної ставки відсотка</i>	7 11 886 602	8 565 618
Витрати на виплати працівникам	7 (182 532)	(119 191)
Амортизаційні витрати	7 (8 228)	(3 104)
Інші витрати	7 (51 169)	(22 770)
Інші прибутки (збитки)	7 1 874 482	1 783 207
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	13 519 155	10 203 760
Фінансові витрати	7 (3 248 406)	(1 821 236)
Збиток від зменшення корисності (прибуток від зменшення корисності і сторнування збитку від зменшення корисності), визначений згідно з МСФЗ 9	7 (1 107 465)	(764 580)
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 163 284	7 617 944
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	21 (2 290 821)	(1 371 230)
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	6 872 463	6 246 714
Прибуток (збиток)	6 872 463	6 246 714

Затверджено до випуску та підписано
23 березня 2026 року





Катерина КОВАЛЬСЬКА
Головний бухгалтер

Звіт про рух грошових коштів, прямий метод
За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності		
Надходження від продажу товарів та надання послуг	837 754	470 792
Надходження від роялті, плати за послуги, комісійних та інших доходів	99 227	40 668
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	5 367 272	2 977 875
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(48 787)	(21 337)
Виплати працівникам та виплати від їх імені	(114 687)	(79 283)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	(63 230)	(38 275)
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності	6 077 549	3 350 440
Податки на прибуток сплачені	(2 234 897)	(1 482 923)
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	(15 755 699)	(11 434 653)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	(11 913 047)	(9 567 136)
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Придбання основних засобів	(4 889)	(3 437)
Придбання нематеріальних активів	(11 372)	(13 205)
Проценти отримані	9 952 415	6 733 945
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	9 936 154	6 717 303
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності		
Надходження від запозичень	14 353 256	11 311 927
Погашення запозичень	(2 342 357)	(4 685 288)
Дивіденди сплачені	(1 874 014)	(1 783 000)
Проценти сплачені	(2 958 347)	(1 455 823)
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	(821 491)	(620 903)
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)	6 357 047	2 766 913
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін нарахованих доходів та очікуваних кредитних збитків	4 380 154	(82 920)
<i>Вплив змін нарахованих доходів на грошові кошти та їх еквіваленти</i>	<i>15 559</i>	<i>7 659</i>
<i>Вплив змін очікуваних кредитних збитків на грошові кошти та їх еквіваленти</i>	<i>(525 579)</i>	<i>(132 245)</i>
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін нарахованих доходів та очікуваних кредитних збитків	3 870 134	(207 506)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	1 854 226	2 061 732
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	5 724 360	1 854 226




Катерина КОВАЛЬСЬКА
Головний бухгалтер

Звіт про зміни у власному капіталі
За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Поточний звітний період	Примітки	Акціонерний капітал		Статутний капітал	Резервний капітал	Інші резерви	Нерозподілений прибуток	Власний капітал
		Звичайні акції						
Звіт про зміни у власному капіталі								
Власний капітал на початок періоду		70 010 000		70 010 000	1 072 220	1 072 220	9 554 840	80 637 060
Зміни у власному капіталі								
Сукупний дохід								
Прибуток (збиток)		-		-	-	-	6 872 463	6 872 463
Загальна сума сукупного доходу		-		-	-	-	6 872 463	6 872 463
Випуск власного капіталу		30 000 000		30 000 000	-	-	-	30 000 000
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками		-		-	-	-	(1 874 013)	(1 874 013)
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал		-		-	429 435	429 435	(1 246 722)	(817 287)
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу		30 000 000		30 000 000	429 435	429 435	3 751 728	34 181 163
Власний капітал на кінець періоду		100 010 000		100 010 000	1 501 655	1 501 655	13 306 568	114 818 223

Порівняльний звітний період	Примітка	Акціонерний капітал		Статутний капітал	Резервний капітал	Інші резерви	Нерозподілений прибуток	Власний капітал
		Звичайні акції						
Звіт про зміни у власному капіталі								
Власний капітал на початок періоду		50 010 000		50 010 000	827 154	827 154	5 943 288	56 780 442
Зміни у власному капіталі								
Сукупний дохід								
Прибуток (збиток)		-		-	-	-	6 246 714	6 246 714
Загальна сума сукупного доходу		-		-	-	-	6 246 714	6 246 714
Випуск власного капіталу		20 000 000		20 000 000	-	-	-	20 000 000
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками		-		-	-	-	(1 783 000)	(1 783 000)
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал		-		-	245 066	245 066	(852 162)	(607 096)
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу		20 000 000		20 000 000	245 066	245 066	3 611 552	23 856 618
Власний капітал на кінець періоду		70 010 000		70 010 000	1 072 220	1 072 220	9 554 840	80 637 060



Затверджено до випуску та підписано
23 березня 2026 року
Євген МЕЦІГ
Голова правління

Катерина КОВАЛЬСЬКА
Головний бухгалтер

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації	Приватне акціонерне товариство "Українська фінансова житлова компанія"
Ідентифікаційний код юридичної особи	44098710
Код 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;
	64.91 фінансовий лізинг.
Сайт компанії	www.ukrfinzhytlo.in.ua
Опис характеру фінансової звітності	
Фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2025 року, підготовлена товариством відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), прийнятих та випущених радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), тлумачень, випущених комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності (КТМСФЗ) на основі принципу історичної (первісної) вартості. Товариство веде бухгалтерський облік відповідно до МСФЗ. Фінансові активи обліковуються за амортизованою вартістю відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Протягом звітного періоду зміни моделі обліку фінансових інструментів не здійснювалось. Інформація щодо справедливої вартості фінансових інструментів розкривається виключно з інформаційною метою. Ця фінансова звітність підготовлена на основі припущення, що Товариство є компанією, яка здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі в найближчому майбутньому.	
Дата кінця звітного періоду	2025-12-31
Період, який охоплюється фінансовою звітністю	Рік, що закінчується 31 грудня 2025 року
Опис валюти подання	
Валута подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня.	
Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності	
Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих	

2. КОРПОРАТИВНА ІНФОРМАЦІЯ ТА ЗВІТ ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ВИМОГАМ МСФЗ

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації
ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРАЇНЬСКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ"
Ідентифікаційний код юридичної особи
44098710

Походження суб'єкта господарювання

Товариство є самостійною фінансовою установою. Вищим органом управління Товариства є загальні збори акціонерів.

Правова форма суб'єкта господарювання

Акціонерне товариство

Країна реєстрації

Україна

Адреса зареєстрованого офісу суб'єкта господарювання

01011, місто Київ, вулиця Ковніра Степана, будинок 5

Основне місце ведення бізнесу

01011, місто Київ, вулиця Ковніра Степана, будинок 5

Філіали суб'єкта господарювання, що звітує, адреси та телефони

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

Опис характеру функціонування та основних видів діяльності суб'єкта господарювання

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

З 01 січня 2025 року Товариство набуло статусу підприємства, що становить суспільний інтерес, у розумінні Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

Єдиним власником Товариства є держава Україна в особі Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України, місцезнаходження: Україна, 01008, м. Київ, вул. Грушевського, буд. 12/2, розмір частки засновника 100% у сумі зареєстрованого статутного капіталу, що становить 100 010 000 000 гривень (в т.ч. 30 000 000 000 грн незареєстрований).

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

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

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

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.

На даний час основними напрямками діяльності Товариства є:

- впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом та їх реалізація (Постанова КМУ від 02.08.2022 №856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України» - далі - Постанова №856);
- надання послуг фінансового лізингу стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства (Постанова КМУ від 14.11.2018 № 1201 «Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу» - далі Порядок № 1201).

Твердження про відповідність до вимог МСФЗ

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

3. ЕКОНОМІЧНЕ СЕРЕДОВИЩЕ В УМОВАХ ЯКОГО ТОВАРИСТВО ЗДІЙСНЮЄ СВОЮ ДІЯЛЬНІСТЬ

24.02.2022 російські війська почали вторгнення в Україну і на даний час відбуваються активні бойові дії. Економіка України майже чотири роки функціонує в умовах повномасштабної війни.

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

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

Повторилася й минулорічна проблема з несприятливими погодними умовами. Цьогорічні заморозки навесні та посуха влітку негативно позначаються на врожаєх, які 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). У III кварталі 2025 року реальний ВВП зріс на 2,1% у річному вимірі, а порівняно з попереднім кварталом – на 0,8%. Відповідно до жовтневого прогнозу НБУ у IV кварталі 2025 року відновлення економіки пришвидшиться до 3,4% завдяки розширенню бюджетних стимулів та приватного споживання. Ураховуючи результати попередніх кварталів, НБУ очікує, що за підсумками 2025 року зростання реального ВВП буде близьким до жовтневого прогнозу (1,9%). У наступні роки прогнозується помірне пришвидшення економічного зростання (до 2–3%) за рахунок нарощування врожаїв та збільшення інвестицій у проекти відбудови та оборонний комплекс.

Перебіг повномасштабної війни залишається основним ризиком для економічного розвитку. Крім того, вагомий вплив на динаміку ВВП може мати й реалізація ризиків, зокрема пов'язаних із неритмічністю та/або недостатністю зовнішнього фінансування.

Водночас зберігається ймовірність реалізації позитивних сценаріїв. Вони передусім пов'язані з можливим посиленням військової та фінансової підтримки партнерів і зусиль міжнародної спільноти із забезпечення справедливого й тривалого миру для України.

В 2025 році Україна отримала рекордну суму зовнішньої допомоги. Станом на 1 січня 2026 року за попередніми даними міжнародні резерви України становили 57 292,5 млн дол. США, що є найвищим показником за всю історію незалежної України.

У грудні вони зросли на 4,6% порівняно з листопадом 2025 року завдяки передусім надходженням від міжнародних партнерів, що перевищили чистий продаж валюти Національним банком та боргові виплати країни в іноземній валюті. Загалом упродовж 2025 року міжнародні резерви України зросли на 30,8%.

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 становила 5,9 млн осіб станом на 11 грудня 2025 року. Загалом в осінньо-зимовий період кількість мігрантів з України зросла на 161 тис. осіб, передусім через погіршення умов життя, викликане обстрілами критичної інфраструктури.

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, у листопаді 2025 року середня зарплата становила 27,2 тис. грн, в грудні зросла і становила 27,5 тис. грн.

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%, в липні – до 14,1%, а в серпні – 13,2 %. Аналогічна тенденція сповільнення інфляції зберігалась і восени: у вересні 2025 року – до 11,9%, у жовтні – 10,9 %, у листопаді – до 9,3 %, у грудні – до 8 % у річному вимірі. У місячному вимірі ціни зросли на 0,2%. Про це свідчать дані, опубліковані Державною службою статистики України.

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

НБУ прогнозує подальше сповільнення інфляції у 2026 році, зокрема завдяки поступовому зменшенню дисбалансів на ринку праці, помірному зовнішньому ціновому тиску та заходам монетарної політики НБУ. Очікується, що у 2026 році вона буде нижче 7%, а у 2027 році – повернеться до цілі НБУ в 5%. Зниженню інфляції сприятимуть як нарощування врожаїв, так і подальші заходи НБУ.

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 грудні зросли на 7,8 млрд грн.

За рахунок зростання попиту на довші ОВДП (в межах терміну обігу рік-півтора), незначно підвищилася середньозважена дохідність цих ОВДП під час первинного розміщення. Їхня дохідність залежить від строку погашення (від кількох місяців до кількох років), але загалом становить від 14% до 17,8% річних. Додатковою перевагою цих вкладень є те, що отримані доходи не оподатковуються. Портфель гривневих ОВДП у власності фізичних осіб збільшився на 4,5 млрд грн у грудні.

За даними депозитарію НБУ, упродовж 2025 року Уряд України залучив від розміщення ОВДП на аукціонах 430 133,1 млн грн, 2 445,9 млн дол. США та 779,2 млн євро. На погашення за внутрішніми борговими державними цінними паперами за цей період спрямовано 320 344,4 млн грн, 2 883,0 млн дол. США та 752,5 млн євро.

Загалом із початку повномасштабного вторгнення до 31 грудня 2025 року Уряд України на первинних аукціонах залучив 1 482 115,7 млн грн, 10 791,3 млн дол. США та 3 247,2 млн євро, а на погашення за ОВДП спрямував 995 154,2 млн грн, 11 495,3 млн дол. США та 2 921,4 млн євро.

Забезпечити ефективну роботу внутрішнього боргового ринку вдалося завдяки спільним зусиллям уряду та Національного банку України.

Зі свого боку уряд пропонував ставки за ОВДП на ринковому рівні. Так, максимальна дохідність ОВДП, що розміщувалися на аукціонах у грудні, становила в гривні 17,80% річних, у доларах США – 4,00% річних, в євро – 3,25% річних.

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

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

Наразі, членами Ради з фінансової стабільності, до складу якої увійшли керівники НБУ, Мінфіну, Національної комісії з цінних паперів і фондових ринків, і ФГВФО, наприкінці червня 2025 року була схвалена Стратегія з розвитку іпотечного кредитування, яка спрямована на розвиток ринкових механізмів для забезпечення загального економічного й демографічного зростання під час війни та повоєнного відновлення й відбудови. Оприлюднена в липні 2025 року.

Ключові цілі в межах Стратегії:

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

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

Ці події або умови вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і як наслідок може виникнути ситуація, за якої Товариство не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

На думку керівництва, протягом найближчих дванадцяти місяців, Товариство спроможне своєчасно та в повному обсязі виконувати власні зобов'язання.

4. ПЕРЕЛІК СУТТЕВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБЛІКОВУ ПОЛІТИКУ

Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Заява про відповідність

Ця річна фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2025 року, підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі – МСФЗ) в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з інтерпретацій МСФЗ, та вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Подання фінансової звітності

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

Припущення про безперервність діяльності Товариства

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

Товариство функціонує в умовах повномасштабної війни та терору зі сторони росії. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності Товариства в цілому. З 24 лютого 2022 року наказом Президента України № 64/2022 введено на всій території України воєнний стан. На дату складання річної фінансової звітності Законом України № 4524-IX від 15.07.2025 затверджено Указ Президента України від 12 січня 2026 року № 40/2026 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні», яким продовжено строк дії воєнного стану в Україні з 05 години 30 хвилини 03 лютого 2026 року строком на 90 діб. Обмеження, що введені цим наказом передбачають ряд заходів в правовому режимі, трудових відносинах та інших обмежувальних заходах, які можуть спричинити негативний фінансовий вплив на діяльність Товариства.

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

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

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

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

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

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

Річна фінансова звітність Товариства за період, що закінчився 31 грудня 2025 року, розкриває всі відомі та суттєві питання, які мають відношення до здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва.

Опис облікової політики щодо витрат на позики

Витрати на позики включають процентні витрати та інші витрати, безпосередньо пов'язані із залученням і використанням позик (залучених коштів).

Витрати на позики визнаються у складі витрат відповідного звітного періоду за принципом нарахування, за винятком сум, що підлягають капіталізації відповідно до вимог МСФЗ.

Процентні витрати є складовою витрат на позики та визнаються із застосуванням методу ефективної процентної ставки (ЕПС) до амортизованої собівартості відповідного фінансового зобов'язання з моменту його первісного визнання та до дати припинення визнання.

Опис облікової політики щодо запозичень

Позика – це фінансове зобов'язання, що виникає внаслідок отримання Товариством грошових коштів або інших активів на умовах повернення у визначений строк та, за необхідності, зі сплатою процентів.

Термін «залучені кошти» використовується як узагальнююче поняття для позик та інших фінансових зобов'язань, отриманих на умовах повернення.

До залучених коштів належать:

- кошти, залучені від банків у формі коротко- та довгострокових кредитних ліній;
- кошти, залучені за операціями РЕПО.

Залучені кошти первісно визнаються за справедливою вартістю, яка на дату визнання, як правило, дорівнює номінальній вартості отриманих коштів.

Подальша оцінка здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки (ЕПС).

За зобов'язаннями зі строком погашення до 12 місяців Товариство може не застосовувати розрахунок ЕПС, якщо ефект дисконтування є несуттєвим.

Процентні витрати визнаються із застосуванням ЕПС. Дисконт або премія амортизуються протягом строку дії зобов'язання.

Комісії, що є невід'ємною частиною залучених коштів:

- включаються до розрахунку ЕПС та обліковуються як дисконт/премія з подальшою амортизацією;
- у разі невизнання зобов'язання визнаються витратами періоду;
- комісії за управління після визнання зобов'язання визнаються витратами звітного періоду;
- за відновлювальними кредитними лініями комісії амортизуються протягом строку дії договору;
- за невідновлювальними кредитними лініями комісії розподіляються пропорційно отриманим траншам.

У разі зміни умов договору або фактичних грошових потоків Товариство переглядає оцінку зобов'язання. Якщо модифікація не є суттєвою, балансова вартість коригується через рахунки дисконту/премії.

Модифікація вважається суттєвою, якщо дисконтована теперішня вартість грошових потоків за новими умовами відрізняється не менше ніж на 10% від дисконтованої вартості залишкових потоків за первісним зобов'язанням. У такому випадку первісне зобов'язання припиняється та визнається нове.

Залучені кошти припиняються до визнання у разі:

- повного погашення;
- юридичного звільнення від зобов'язання;
- суттєвої модифікації або заміни інструмента.

Результат припинення визнається у прибутках або збитках звітного періоду.

Операції РЕПО

Операції РЕПО розглядаються як операції залучення або розміщення коштів під забезпечення цінними паперами.

Товариство розрізняє:

- **пряме РЕПО** – залучення коштів із зобов'язанням зворотного викупу;
- **зворотне РЕПО** – надання коштів із зобов'язанням зворотного продажу цінних паперів.

Процентні доходи та витрати за операціями РЕПО визнаються із застосуванням ЕПС.

У випадку, якщо право власності на цінні папери не переходить або покупець не має права їх подальшого відчуження, цінні папери продовжують обліковуватися відповідно до первісної моделі, а отримані кошти визнаються фінансовим зобов'язанням.

Якщо покупець має право подальшого перепродажу або передачі в заставу, цінні папери можуть перекласифікуватися у дебіторську заборгованість за зворотним викупом.

Власні цінні папери, передані за операціями РЕПО або як забезпечення, відображаються на позабалансових рахунках із щоденною переоцінкою до справедливої вартості.

Комісії за операціями РЕПО:

- при строку до 12 місяців визнаються витратами на дату здійснення операції;
- при строку понад 12 місяців визнаються витратами відповідно до принципу нарахування.

Опис облікової політики щодо грошових потоків

Бізнес-модель Товариства визначає порядок управління фінансовими активами з метою отримання економічних вигід та генерування договірних грошових потоків. Оцінка бізнес-моделі здійснюється на рівні груп фінансових активів, якими управляють з метою досягнення визначеної мети.

Товариство застосовує такі бізнес-моделі:

1. Утримання активу для отримання грошових потоків, передбачених договором. Фінансові активи утримуються з метою отримання договірних грошових потоків. Продаж можливий у випадках управління кредитним ризиком або концентрацією ризику. Категорія оцінки – амортизована собівартість (АС).

2. Утримання активу для отримання грошових потоків або продаж активу. Фінансові активи утримуються як для отримання договірних грошових потоків, так і для продажу. Категорія оцінки – справедлива вартість через інший сукупний дохід (FVOCI).

3. Управління активами, призначеними для торгівлі. Фінансові активи утримуються з метою продажу або управління на основі справедливої вартості. Категорія оцінки – справедлива вартість через інший сукупний дохід (FVTPL).

Рекласифікація фінансових активів здійснюється виключно у разі зміни бізнес-моделі.

Класифікація фінансових активів у категорії амортизованої собівартості або справедливої вартості через інший сукупний дохід здійснюється на основі оцінки характеристик договірних грошових потоків (SPPI – виключно платежі в рахунок погашення основної суми боргу та процентів на непогашену частину основної суми боргу).

Під час оцінки відповідності критерію SPPI аналізуються:

- вплив вартості грошей у часі;
- умови договору, що можуть змінювати строки або суми грошових потоків;
- наявність умов, що можуть впливати на характер процентних платежів.

Товариство здійснює перегляд очікуваних грошових потоків у разі:

- модифікації умов договору;
- зміни плаваючої процентної ставки;

- отримання платежів, що відрізняються від попередніх оцінок.

Якщо перегляд не призводить до припинення визнання фінансового активу, здійснюється коригування його балансової вартості з відображенням відповідних доходів або витрат у звітному періоді.

У разі суттєвої модифікації умов визнається припинення визнання існуючого активу та визнання нового фінансового активу.

Протягом 2025 року Товариство не здійснювало зміну бізнес-моделі щодо фінансових інструментів. Усі фінансові інструменти Товариства обліковують відповідно до бізнес-моделі, що характеризує утримання активу для отримання грошових потоків, передбачених договором. Категорія оцінки – амортизована собівартість (АС).

Опис облікової політики щодо застави

У межах реалізації державної програми доступного іпотечного кредитування «Оселя», відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856, Товариство під час фінансування банків отримує забезпечення у вигляді облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП).

Забезпечення за наданими кредитами банкам:

- обліковуються на позабалансових рахунках;
- оцінюються за справедливою вартістю;
- покривають балансову вартість наданих кредитів у повному обсязі.

Справедлива вартість визначається з використанням ринкових даних, зокрема біржових котирувань та/або інформації, оприлюдненої Національним банком України, відповідно до вимог IFRS 13 «Оцінка справедливої вартості».

Іпотечний портфель банків у межах програми забезпечений:

- іпотекою (майнові права на нерухоме майно та нерухоме майно);
- порукою фізичних осіб.

Забезпеченням виконання зобов'язань Товариства за отриманими позиками є ОВДП, отримані в рахунок акцій додаткової емісії Товариства на формування статутного капіталу. Їх справедлива вартість враховується при оцінці кредитного ризику.

Оцінка заставного майна здійснюється за справедливою вартістю на підставі звітів незалежних оцінювачів із урахуванням вимог Національного банку України. В умовах воєнного стану додатково враховуються ризики ліквідності та реалізації застави.

Боргові цінні папери, передані:

- за договорами застави;
- за операціями РЕПО,

обліковуються на позабалансових рахунках за справедливою вартістю з дати первісного визнання відповідного фінансового зобов'язання та продовжують визнаватися у балансі відповідно до первісної категорії оцінки.

У примітках такі активи розкриваються як активи, надані в заставу або активи з обмеженням у користуванні.

Щоденна переоцінка вартості таких боргових цінних паперів здійснюється на позабалансових рахунках з метою управління ризиками та прийняття управлінських рішень. Така переоцінка не впливає на їх балансову вартість у звіті про фінансовий стан.

Для визначення справедливої вартості боргових цінних паперів Товариство застосовує ієрархію вхідних даних відповідно до IFRS 13:

- рівень 1 - котирування на активних ринках;
- рівень 2 - спостережувані ринкові дані;
- рівень 3 - не спостережувані вхідні дані.

Пріоритет надається біржовим котируванням як найбільш надійному джерелу оцінки. За наявності котирувань кількох бірж використовується найбільш репрезентативне ринкове значення.

Товариство використовує дані з офіційного сайту НБУ щодо визначення справедливої вартості ОВДП, оскільки це передбачено договорами та внутрішніми нормативними документами Товариства.

Опис облікової політики щодо умовних зобов'язань та умовних активів

Товариство застосовує підходи до обліку забезпечень, умовних зобов'язань та умовних активів відповідно до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Умовні зобов'язання

Умовне зобов'язання – це:

- можливе зобов'язання, яке виникає внаслідок минулих подій і існування якого підтвердиться лише після настання або ненастання майбутніх подій, що не повністю контролюються Товариством; або
- існуюче зобов'язання, яке не визнається через відсутність ймовірності вибуття ресурсів або неможливість достовірної оцінки суми.

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, якщо ймовірність вибуття ресурсів не є віддаленою. Якщо суму можна достовірно оцінити, такі зобов'язання обліковуються на позабалансових рахунках.

Забезпечення

Забезпечення визнається, якщо одночасно виконуються такі умови:

1. існує юридичне або конструктивне зобов'язання внаслідок минулої події;
2. ймовірне вибуття ресурсів для його погашення;
3. суму зобов'язання можна достовірно оцінити.

Ймовірність оцінюється на основі професійного судження (ймовірність понад 50% — визнається забезпечення).

Забезпечення створюються, зокрема, за:

- судовими позовами та претензіями (у разі, якщо Товариство є відповідачем);
- податковими ризиками;
- іншими юридичними зобов'язаннями.

Рішення про створення забезпечення приймається уповноваженим колегіальним органом Товариства в межах наданих повноважень. Забезпечення переглядаються на кожну звітну дату.

Умовні активи

Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, оскільки це може призвести до визнання доходу, який може не бути отриманий.

Якщо надходження економічних вигід стає:

- **практично безперечним** — актив визнається у фінансовій звітності;
- **ймовірним** — інформація розкривається у примітках;
- **малоймовірним** — не визнається і не розкривається.

Забезпечення на оплату відпусток

Товариство формує щомісячне забезпечення на оплату невикористаних щорічних відпусток працівників відповідно до трудового законодавства України.

Забезпечення створюється:

- щодо щорічних основних і додаткових відпусток;
- щодо додаткових відпусток працівників із дітьми.

Забезпечення не створюється щодо інших видів відпусток (навчальних, соціальних тощо).

Додатково формується забезпечення зі сплати єдиного соціального внеску за діючими ставками. Витрати на створення забезпечення визнаються у складі витрат звітного періоду, а суми забезпечень обліковуються на окремих рахунках забезпечень.

Опис облікової політики щодо амортизаційних витрат

Товариство амортизує об'єкти основних засобів та нематеріальних активів протягом строку їх корисного використання, який встановлюється при введенні активу в експлуатацію. Ліквідаційна вартість приймається рівною нулю.

Амортизація основних засобів і нематеріальних активів (крім малоцінних необоротних матеріальних активів) здійснюється прямолінійним методом. Малоцінні необоротні матеріальні активи амортизуються у розмірі 100% їх вартості у першому місяці використання.

Нарахування амортизації здійснюється щомісячно та визнається у складі витрат звітного періоду відповідно до функціонального призначення активів (собівартість, адміністративні витрати, витрати на збут або інші операційні витрати).

Амортизація починається з першого числа місяця, наступного за місяцем введення активу в експлуатацію, та припиняється з першого числа місяця, наступного за місяцем його вибуття або припинення визнання. У разі зміни строку корисного використання амортизація за новим строком нараховується з наступного місяця після прийняття відповідного рішення.

Амортизація капітальних інвестицій в об'єкти, отримані в операційну оренду, нараховується протягом строку оренди.

У разі застосування моделі переоцінки суми дооцінки визнаються у складі іншого сукупного доходу з відображенням у резерві переоцінки. Амортизація на переоцінену вартість визнається у складі витрат звітного періоду. Різниця між амортизацією, нарахованою на переоцінену та первісну вартість, може переноситися з резерву переоцінки до нерозподіленого прибутку без відображення у складі прибутку або збитку.

Опис облікової політики щодо припинення визнання фінансових інструментів

Товариство припиняє визнання фінансового активу (у тому числі фінансових інвестицій у цінні папери), якщо:

- закінчився строк дії контрактних прав на грошові потоки;
- актив передано іншій стороні та передача відповідає критеріям припинення визнання;
- актив списано на підставі рішення уповноваженого колегіального органу.

Оцінка припинення визнання здійснюється щодо окремого фінансового активу, групи подібних активів або їх частини, якщо така частина являє собою ідентифіковані або пропорційні грошові потоки.

При передачі активу Товариство оцінює, чи передані або збережені суттєві ризики та вигоди, пов'язані з правом власності. Якщо передані в основному всі ризики та вигоди — актив припиняє визнаватися. Якщо ризики та вигоди збережені — актив продовжує визнаватися. Якщо ризики та вигоди ні передані, ні збережені повністю, оцінюється наявність контролю.

У разі відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування активу його валова балансова вартість списується. Списання є подією припинення визнання.

Товариство припиняє визнання фінансового зобов'язання, коли воно погашається, анулюється або строк його дії закінчується.

Погашення відбувається у разі:

- здійснення розрахунків із кредитором;
- юридичного звільнення від зобов'язання;
- обміну боргового інструмента або значної модифікації його умов.

Модифікація вважається значною, якщо дисконтована теперішня вартість грошових потоків за новими умовами відрізняється щонайменше на 10% від дисконтованої вартості залишкових грошових потоків за первісним зобов'язанням.

У разі значної модифікації первісне зобов'язання припиняється з визнанням фінансового результату, а нове зобов'язання визнається за справедливою вартістю. Якщо зміни не є значними, коригується балансова вартість зобов'язання з подальшою амортизацією.

У випадку обміну боргового інструмента на інструмент власного капіталу різниця між балансовою вартістю зобов'язання та справедливою вартістю переданого інструмента капіталу визнається у складі прибутку або збитку.

Протягом 2025 року Товариство не здійснювало припинення визнання фінансових інструментів або їх модифікацію.

Опис облікової політики щодо визначення компонентів грошових коштів та їх еквівалентів

Грошові кошти включають кошти на поточних рахунках у банках України, кошти на ескроу-рахунках, що використовуються для реалізації державної підтримки відповідно до Постанови № 856, а також кошти, розміщені на депозитних рахунках у банках України.

Еквіваленти грошових коштів — це короткострокові високоліквідні інвестиції з первісним строком погашення до трьох місяців, які вільно конвертуються у визначені суми грошових коштів та мають незначний ризик зміни вартості.

Первісне визнання здійснюється за датою розрахунку за справедливою вартістю, яка відповідає номінальній вартості. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою собівартістю.

Грошові кошти та їх еквіваленти в іноземній валюті відображаються у функціональній валюті за офіційним курсом НБУ. У звіті про фінансовий стан грошові кошти та їх еквіваленти відображаються з урахуванням нарахованих процентних доходів та резерву під очікувані кредитні збитки. У звіті про рух грошових коштів вони відображаються без урахування резерву. Короткострокові депозити (у тому числі овернайт) класифікуються як фінансові активи, що утримуються для отримання договірних грошових потоків, та обліковуються за амортизованою собівартістю. Процентний дохід визнається відповідно до умов договорів. Розрахунок ефективної процентної ставки за інструментами зі строком погашення до одного року не здійснюється. За короткостроковими депозитами формується резерв під очікувані кредитні збитки із застосуванням загального підходу.

Опис облікової політики щодо дивідендів

Рішення щодо розміру та порядку виплати дивідендів приймається загальними зборами акціонерів відповідно до законодавства України та Статуту Товариства з урахуванням вимог Закону України про Державний бюджет України на відповідний рік та/або рішень Кабінету Міністрів України щодо нормативу відрахування частини чистого прибутку на виплату дивідендів господарськими товариствами, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави.

Наглядова рада подає загальним зборам пропозиції щодо розміру частини чистого прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів.

Дивіденди сплачуються виключно грошовими коштами у строки, визначені законодавством, але не пізніше 1 липня року, що настає за звітним.

Зобов'язання з виплати дивідендів визнається у фінансовій звітності після прийняття відповідного рішення загальними зборами акціонерів про розподіл чистого прибутку та затвердження розміру дивідендів.

Опис облікової політики щодо виплат працівникам

Під час розкриття інформації про виплату працівникам застосовуються положення МСБО 19 (IAS 19) «Виплата працівникам».

Виплати працівникам - це всі форми компенсації, що їх надає суб'єкт господарювання в обмін на послуги, надані працівниками. Виплати працівникам включають:

а) короткострокові виплати працівникам, такі як заробітна плата, внески на соціальне забезпечення, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність, участь у прибутку та премії (якщо вони підлягають сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду), а також негрошові пільги теперішнім працівникам (такі як медичне обслуговування, надання житла, автомобілів, а також надання безкоштовних чи субсидованих товарів або послуг, якщо це передбачено колективним договором);

б) виплати по закінченні трудової діяльності, інші види пенсійного забезпечення, страхування життя та медичне обслуговування по закінченні трудової діяльності;

в) інші довгострокові виплати працівникам, включаючи додаткову відпустку за вислугу років або оплачувану академічну відпустку, виплати з нагоди ювілеїв чи інші виплати за вислугу років, виплати за тривалою непрацездатністю, а також отримання частки прибутку, премії та відстрочену компенсацію, якщо вони підлягають сплаті після завершення дванадцяти місяців після закінчення періоду або пізніше;

г) виплати при звільненні.

Структура заробітної плати Товариства становить: виплати персоналу у вигляді основної та додаткової заробітної плати, а також інших компенсаційних та заохочувальних заходів. Також, відповідно до чинного законодавства, Товариство під час виплати заробітної плати, здійснює нарахування на фонд заробітної плати (ЄСВ) за ставкам, що діють в момент нарахування заробітної плати.

Опис облікової політики щодо витрат

Результатом діяльності Товариства у звітному періоді є прибуток, який вимірюється отриманими доходами і понесеними витратами.

Витрати визнаються відповідно до принципу нарахування — у тому звітному періоді, до якого вони відносяться, незалежно від дати їх фактичної сплати.

Витрати визнаються одночасно з:

- виникненням або збільшенням зобов'язання; або
- припиненням визнання активу чи зменшенням його балансової вартості.

Підставою для визнання витрат є умови укладених договорів (зокрема щодо кредитних операцій, операцій РЕПО, купівлі-продажу фінансових і нефінансових активів, фінансового лізингу, доручення тощо), а також вимоги законодавства (зокрема витрати за податками, обов'язковими платежами, судовими зборами, купонним доходом за облигаціями внутрішньої державної позики).

Витрати визнаються за умови відсутності очікуваних майбутніх економічних вигід або коли такі вигоди не відповідають критеріям визнання активу.

Витрати, що відносяться до майбутніх періодів, обліковуються як витрати майбутніх періодів з подальшим систематичним списанням на витрати звітного періоду.

У звіті про прибутки і збитки витрати групуються за їх характером відповідно до вимог МСФЗ.

Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості

Справедлива вартість — це ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції на головному (або найсприятливішому) ринку на дату оцінки за поточних ринкових умов.

Оцінка справедливої вартості здійснюється на основі припущень, які використовували б учасники ринку, з урахуванням характеристик активу або зобов'язання, зокрема його фізичних, юридичних та фінансових особливостей.

Товариство застосовує ієрархію джерел справедливої вартості:

- Рівень 1 — котирування на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань;
- Рівень 2 — спостережувані ринкові дані, прямо або опосередковано пов'язані з активом чи зобов'язанням;
- Рівень 3 — неспостережувані вхідні дані.

Найкращим доказом справедливої вартості є котирування на активному ринку. За відсутності таких даних Товариство застосовує методики оцінки, що максимально використовують спостережувані ринкові дані та мінімізують використання неспостережуваних показників.

Переміщення між рівнями ієрархії здійснюється у разі змін у доступності або характері вхідних даних протягом звітного періоду. Справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань, що оцінюються за FVOCI або FVTPL, включає відповідні складові (номінальну вартість, нараховані проценти, неамортизовану премію/дисконт та переоцінку).

Списання фінансових активів, оцінених за справедливою вартістю, здійснюється відповідно до їх облікової категорії з відображенням впливу у складі прибутку або збитку чи іншого сукупного доходу.

Опис облікової політики щодо фінансових витрат

Товариство визнає витрати за принципом нарахування — у тому звітному періоді, до якого вони відносяться, незалежно від дати їх фактичної сплати.

До складу фінансових витрат включаються:

- процентні витрати за борговими зобов'язаннями (у тому числі забезпеченими облігаціями внутрішньої державної позики, а також за операціями РЕПО);
- амортизація премії/дисконту із застосуванням методу ефективної процентної ставки;
- фінансові витрати за договорами довгострокової оренди;
- комісії, що є невід'ємною частиною кредитних інструментів, які амортизуються протягом строку їх дії.

Процентні витрати визнаються відповідно до умов договорів, але не рідше одного разу на місяць, зокрема у дати, передбачені договором, а також у дати модифікації або припинення визнання фінансових інструментів.

Амортизація премії/дисконту здійснюється одночасно з нарахуванням процентів. Нарахування та амортизація здійснюються окремо за кожним договором та за кожним траншем у межах кредитної лінії.

Опис облікової політики щодо фінансових активів

Фінансовими активами є грошові кошти та їх еквіваленти, інструменти власного капіталу інших суб'єктів господарювання, а також договірні права на отримання грошових коштів або інших фінансових активів (надані кредити, депозити, фінансовий лізинг, боргові цінні папери, дебіторська заборгованість, похідні фінансові інструменти).

Фінансові активи визнаються у звіті про фінансовий стан з дати, коли Товариство стає стороною договору. Операції з придбання або продажу фінансових активів обліковуються за датою операції або за датою розрахунку відповідно до обраного методу, який застосовується послідовно.

Первісна оцінка здійснюється за справедливою вартістю з урахуванням витрат на здійснення операції (крім активів, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток).

Після первісного визнання фінансові активи класифікуються залежно від бізнес-моделі управління та характеристик договірних грошових потоків у такі категорії:

- за амортизованою собівартістю;
- за справедливою вартістю через інший сукупний дохід;
- за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові активи оцінюються за амортизованою собівартістю, якщо вони утримуються з метою отримання договірних грошових потоків, що є виключно платежами основної суми боргу та процентів.

Активи оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо вони утримуються як для отримання договірних грошових потоків, так і для продажу.

Інші фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Товариство здійснює оцінку бізнес-моделі на рівні груп фінансових активів.

Фінансовий актив припиняє визнаватися, коли:

- закінчується строк дії договірних прав на грошові потоки; або
- актив передається іншій стороні та передані всі суттєві ризики і вигоди, пов'язані з правом власності.

У разі якщо ризики і вигоди не передані повністю, Товариство оцінює, чи збережено контроль над активом.

Списання фінансового активу здійснюється у випадку відсутності обґрунтованих очікувань щодо його відшкодування. Списання є подією припинення визнання активу та здійснюється за рахунок сформованого резерву.

Рекласифікація фінансових активів здійснюється виключно у випадку зміни бізнес-моделі управління такими активами та застосовується перспективно з дати рекласифікації без перерахунку раніше визнаних результатів.

Опис облікової політики щодо фінансових інструментів

Фінансовий інструмент — це будь-який контракт, що призводить до виникнення фінансового активу у одного суб'єкта та фінансового зобов'язання або інструмента власного капіталу у іншого.

Фінансові активи

До фінансових активів належать грошові кошти та їх еквіваленти, інструменти власного капіталу інших суб'єктів, а також договірні права на отримання грошових коштів або інших фінансових активів (кредити, депозити, фінансовий лізинг, боргові цінні папери, дебіторська заборгованість).

Фінансові активи класифікуються та оцінюються відповідно до бізнес-моделі управління та характеристик грошових потоків:

- за амортизованою собівартістю (AC);
- за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (FVOCI);
- за справедливою вартістю через прибуток або збиток (FVTPL).

Фінансові зобов'язання

Фінансові зобов'язання включають залучені кредити, боргові цінні папери власної емісії, кредиторську заборгованість, договори фінансових гарантій та похідні інструменти.

Після первісного визнання фінансові зобов'язання, як правило, оцінюються за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки. Похідні інструменти та зобов'язання, призначені для торгівлі, обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Інструменти власного капіталу

Інструмент власного капіталу — це контракт, який засвідчує залишкову частку в активах Товариства після вирахування його зобов'язань. До них належать прості акції.

Похідні фінансові інструменти

Похідні фінансові інструменти (форварди, ф'ючерси, СВОП тощо) первісно визнаються за справедливою вартістю та надалі переоцінюються з відображенням результату у прибутках або збитках.

Первісне визнання

Фінансові активи та зобов'язання визнаються у звіті про фінансовий стан з дати, коли Товариство стає стороною договору. Операції з купівлі та продажу можуть визнаватися за датою операції або за датою розрахунку — відповідно до обраного та послідовно застосовуваного методу.

Фінансові інструменти припиняються визнаватися у разі припинення дії договірних прав або зобов'язань чи їх виконання.

Опис облікової політики фінансових зобов'язань

Фінансові зобов'язання включають залучені кредити, боргові цінні папери власної емісії, кредиторську заборгованість, договори фінансових гарантій, зобов'язання з надання кредитів, а також похідні фінансові інструменти.

Фінансові зобов'язання визнаються у звіті про фінансовий стан з дати, коли Товариство стає стороною відповідного договору. Первісна оцінка здійснюється за справедливою вартістю з урахуванням витрат на операцію (крім зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток).

Після первісного визнання фінансові зобов'язання, як правило, оцінюються за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки. Похідні інструменти та зобов'язання, призначені для торгівлі, обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Договори фінансових гарантій та зобов'язання з надання кредитів за ставкою нижче ринкової після первісного визнання оцінюються за більшою з двох величин: суми резерву під зменшення корисності або первісно визнаної суми за вирахуванням накопиченої амортизації.

У разі суттєвої модифікації умов фінансового зобов'язання Товариство припиняє визнання первісного зобов'язання та визнає нове з відображенням різниці у складі прибутків або збитків. Якщо зміни не є суттєвими, коригування враховуються через перегляд балансової вартості зобов'язання з подальшою амортизацією.

Фінансове зобов'язання припиняється визнаватися, коли воно погашається, анулюється або строк його дії закінчується.

Рекласифікація фінансових зобов'язань Товариством не здійснюється.

Опис облікової політики щодо функціональної валюти

Функціональною валютою Товариства є національна валюта України — гривня. Річна фінансова звітність подається у гривнях у тисячах гривень.

Операції в іноземній валюті при первісному визнанні відображаються у функціональній валюті за офіційним курсом гривні до відповідної іноземної валюти, встановленим Національним банком України на дату здійснення операції (дату визнання активу або зобов'язання).

Монетарні активи та зобов'язання в іноземній валюті:

- первісно визнаються за офіційним курсом на дату операції;
- на кожен дату балансу переоцінюються за офіційним курсом Національного банку України, що діє на звітну дату.

Курсові різниці, що виникають у результаті переоцінки монетарних статей, визнаються у складі прибутку або збитку звітного періоду.

Немонетарні статті в іноземній валюті:

- якщо обліковуються за історичною (первісною) вартістю — відображаються за офіційним курсом на дату здійснення операції та не переоцінюються в подальшому;
- якщо обліковуються за справедливою вартістю — перераховуються за офіційним курсом на дату визначення справедливої вартості.

Немонетарні статті, що оцінюються за історичною вартістю, не підлягають переоцінці у зв'язку зі зміною валютного курсу.

Опис облікової політики інвестицій, утриманих до погашення

Інвестиції, утримані до погашення, відображаються за амортизованою собівартістю (АС), якщо одночасно виконуються такі умови:

- актив утримується в межах бізнес-моделі з метою отримання передбачених договором грошових потоків;
- договірні умови передбачають виключно платежі в рахунок погашення основної суми боргу та процентів на непогашений залишок.

Подальша оцінка

Після первісного визнання інвестиції, утримані до погашення, оцінюються за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки.

Амортизована собівартість визначається як первісна вартість активу, скоригована на:

- погашення основної суми;
- накопичену амортизацію дисконту або премії;
- оціночний резерв під очікувані кредитні збитки.

Валова балансова вартість фінансового активу — це амортизована собівартість до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки.

Метод ефективної процентної ставки

Метод ефективної процентної ставки застосовується для розподілу процентного доходу протягом строку дії фінансового інструмента.

Ефективна процентна ставка — це ставка, яка дисконтує очікувані майбутні грошові потоки протягом очікуваного строку дії інструмента до валової балансової вартості фінансового активу.

До розрахунку ефективної процентної ставки включаються всі суттєві комісії, винагороди, премії та дисконти, які є невід'ємною частиною доходності інструмента, зокрема:

- комісії за надання або придбання фінансового інструмента;
- комісії за зобов'язання надати позику;
- щомісячні комісії, що є складовою процентного доходу;
- витрати, пов'язані з випуском фінансового зобов'язання.

Такі суми амортизуються протягом очікуваного строку дії інструмента.

Фінансові активи з кредитним ризиком при первісному визнанні

Для придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів застосовується ефективна процентна ставка, скоригована на кредитний ризик. При її визначенні очікувані кредитні збитки враховуються у прогнозних грошових потоках.

Знецінення

За фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою собівартістю або через інший сукупний дохід, Товариство формує резерв під очікувані кредитні збитки відповідно до вимог МСФЗ 9.

Плаваюча процентна ставка

За фінансовими інструментами з плаваючою процентною ставкою Товариство переглядає майбутні грошові потоки у зв'язку зі зміною ринкових ставок. Такий перегляд призводить до перерахунку ефективної процентної ставки. Зміна кредитного спреду не призводить до перегляду ефективної процентної ставки.

Опис облікової політики щодо зменшення корисності активів

Товариство визнає оціночний резерв під очікувані кредитні збитки відповідно до вимог МСФЗ 9 та внутрішнього Положення про формування та використання резерву під знецінення (зменшення корисності) активів.

Оціночний резерв формується щодо:

- боргових фінансових активів, що обліковуються за амортизованою собівартістю (зокрема кредити, фінансовий лізинг, облігації внутрішньої державної позики, депозити, залишки на поточних та ескроу рахунках, фінансова дебіторська заборгованість);
- боргових фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід;
- зобов'язань з надання кредиту та договорів фінансової гарантії і поручительства, які не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- договірних активів та дебіторської заборгованості відповідно до МСФЗ 15.

Оціночний резерв не створюється щодо інвестицій в інструменти капіталу та фінансових інструментів, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Підходи до оцінки

Товариство застосовує:

Загальний підхід — оцінка:

- у розмірі очікуваних кредитних збитків протягом 12 місяців;
- у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії інструмента у разі суттєвого зростання кредитного ризику;
- для знецінених активів — за весь строк дії інструмента.

Спрощений підхід — для окремої дебіторської заборгованості — на підставі строків прострочення та залишків на рахунках на підставі кількості календарних днів затримки / не виконання банком платіжної інструкції Товариства у порівнянні з встановленими строками виконання.

Підхід для придбаних або створених кредитно-знецінених активів — у розмірі накопичених змін очікуваних кредитних збитків за весь строк з моменту первісного визнання.

Кошки зменшення корисності

Оцінка кредитного ризику здійснюється із застосуванням трьох кошків:

- **Кошник 1** — фінансові активи, за якими кредитний ризик не зазнав суттєвого зростання з моменту первісного визнання;
- **Кошник 2** — фінансові активи, за якими відбулося суттєве зростання кредитного ризику (зокрема прострочення понад 30 днів; для банків-контрагентів — понад 7 днів);
- **Кошник 3** — знецінені фінансові активи (прострочення понад 90 днів; для банків — понад 30 днів або інші ознаки дефолту).

Суттєві фінансові активи оцінюються на індивідуальній основі, інші — на колективній.

Методологія розрахунку

Очікувані кредитні збитки визначаються з урахуванням:

- неупередженого результату, зваженого за ймовірністю декількох сценаріїв;
- вартості грошей у часі шляхом дисконтування за відповідною ефективною процентною ставкою або іншою релевантною ставкою;
- обґрунтованої та доступної інформації про минулі події, поточні умови та прогнозні економічні фактори.

Оціночний резерв переглядається на кожну звітну дату. Зміна його розміру визнається у складі прибутку або збитку звітного періоду.

Опис облікової політики щодо податку на прибуток

Податок на прибуток — це сума поточного та відстроченого податку, яка визнається у складі прибутку або збитку звітного

періоду.

Об'єкт оподаткування визначається шляхом коригування фінансового результату до оподаткування, сформованого відповідно до МСФЗ, на податкові різниці згідно з вимогами Податкового кодексу України.

Поточний податок визначається виходячи з оподаткованого прибутку за звітний період. Авансові внески з податку на прибуток обліковуються як дебіторська заборгованість з подальшим заліком у рахунок податкового зобов'язання.

Відстрочений податок визнається щодо тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань та їх податковою базою.

Відстрочені податкові активи визнаються щодо тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню, а також перенесених податкових збитків і пільг, за умови ймовірності отримання в майбутньому оподаткованого прибутку.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються щодо всіх оподаткованих тимчасових різниць.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання оцінюються за ставками податку, що діятимуть у періоді реалізації активу або погашення зобов'язання, та переглядаються на кожну звітну дату.

Опис облікової політики нематеріальних активів за винятком гудвілу

Нематеріальний актив — це ідентифікований немонетарний актив, який не має фізичної форми та контролюється Товариством.

Актив визнається нематеріальним за умови, що Товариство може його ідентифікувати та контролювати майбутні економічні вигоди від його використання. Вартісні критерії суттєвості для визнання нематеріальних активів не встановлюються.

Нематеріальні активи первісно оцінюються за собівартістю, яка включає ціну придбання та витрати, безпосередньо пов'язані з підготовкою активу до використання за призначенням.

Внутрішньо генеровані нематеріальні активи визнаються за умови виконання критеріїв капіталізації. Витрати на етапі дослідження визнаються витратами періоду, а витрати на етапі розробки — капіталізуються. До собівартості включаються прямі витрати, пов'язані зі створенням активу.

Подальша оцінка здійснюється за моделлю собівартості. Амортизація нараховується прямолінійним методом протягом строку корисного використання, встановленого при введенні активу в експлуатацію. Ліквідаційна вартість приймається рівною нулю.

Витрати, які були раніше визнані витратами періоду, не капіталізуються у наступних періодах.

Опис облікової політики процентних доходів та процентних витрат

Процентні доходи

Процентні доходи є компенсацією вартості грошей у часі та кредитного ризику щодо непогашеної суми основного боргу.

Товариство визнає процентні доходи за кредитами, наданими уповноваженим суб'єктам (банкам) та фізичним особам за іпотечними кредитами відповідно до умов, визначених Постановою Кабінету Міністрів України № 856 та відповідними договорами.

Процентні доходи за борговими фінансовими активами визнаються із застосуванням методу ефективної процентної ставки (ЕПС), а для кредитно-знецінених активів — ЕПС, скоригованої на кредитний ризик. Процентний дохід включає:

- нарахування процентів за номінальною ставкою, визначеною договором;
- амортизацію премії/дисконту та комісій, що є невід'ємною частиною фінансового інструмента.

За активами на 1-й та 2-й стадіях знецінення процентний дохід визначається шляхом застосування ЕПС до валової балансової вартості активу, на 3-й стадії — до амортизованої собівартості.

Процентні витрати

Процентні витрати визнаються за фінансовими зобов'язаннями, зокрема за залученими коштами (кредитами, позиками, випущеними цінними паперами та іншими борговими інструментами), із застосуванням методу ефективної процентної ставки протягом строку їх дії.

Процентні витрати включають:

- нарахування процентів за номінальною ставкою, визначеною договором;
- амортизацію премії/дисконту та інших витрат, що є невід'ємною частиною фінансового зобов'язання.

Процентні витрати визнаються з дати первісного визнання зобов'язання до дати його припинення визнання або перекласифікації.

Опис облікової політики щодо статутного капіталу

Збільшення або зменшення статутного капіталу Товариства здійснюється відповідно до законодавства України та Статуту Товариства.

Статутний капітал може формуватися та/або збільшуватися за рахунок грошових внесків, державних облигацій у випадках, передбачених законодавством, зокрема законами про Фінансові послуги та фінансові компанії та про Державний бюджет України на відповідний рік.

Збільшення статутного капіталу здійснюється шляхом:

- додаткової емісії акцій; або
- підвищення номінальної вартості акцій.

Рішення про зміну розміру статутного капіталу приймається в порядку, визначеному Законом України «Про акціонерні товариства» та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

У разі збільшення статутного капіталу за рахунок облигацій внутрішньої державної позики одночасно визнаються відповідні фінансові інвестиції згідно з обліковою політикою Товариства.

Облік операцій зі зміни статутного капіталу здійснюється відповідно до внутрішніх нормативних документів Товариства.

Опис облікової політики щодо оренди

Товариство виступає в договорах оренди як орендар та орендодавець. Облік операцій оренди здійснюється відповідно до вимог МСФЗ 16 «Оренда».

Товариство як орендар

На дату початку оренди Товариство визнає актив з права користування та орендне зобов'язання.

Актив з права користування первісно оцінюється за собівартістю, яка включає суму первісної оцінки орендного зобов'язання, прямі витрати та інші платежі, передбачені договором. Надалі актив обліковується переважно за моделлю собівартості з нарахуванням амортизації та, за потреби, з урахуванням зменшення корисності.

Орендні зобов'язання первісно оцінюються за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів, дисконтованих за ставкою додаткових запозичень Товариства. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою собівартістю з відображенням процентних витрат та зменшенням зобов'язання на суму здійснених платежів.

Товариство застосовує спрощення щодо короткострокової оренди (до 12 місяців) та оренди малоцінних активів. За такими договорами орендні платежі визнаються витратами прямолінійно протягом строку оренди.

Товариство як орендодавець

Оренда класифікується як фінансова або операційна залежно від передачі ризиків і вигід, пов'язаних із правом власності на актив.

Фінансова оренда

На дату початку фінансової оренди Товариство припиняє визнавати базовий актив та визнає чисту інвестицію в оренду, що дорівнює теперішній вартості майбутніх орендних платежів. Процентний дохід визнається протягом строку оренди із застосуванням ставки, неявно передбаченої договором.

Резерв під очікувані кредитні збитки за чистими інвестиціями в оренду формується відповідно до МСФЗ 9.

Операційна оренда

Активи, передані в операційну оренду, продовжують обліковуватися відповідно до їх класифікації (наприклад, як основні засоби або інвестиційна нерухомість). Орендні платежі визнаються доходом прямолінійно протягом строку оренди, якщо інший метод не краще відображає характер отримання вигід.

Опис облікової політики щодо кредитів та дебіторської заборгованості

Облік виданих кредитів відповідно до постанови КМУ № 856

Кредити, надані відповідно до Постанови КМУ № 856, первісно визнаються за справедливою вартістю та в подальшому обліковуються за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки (ЕПС), за умови відповідності бізнес-моделі утримання для отримання договірних грошових потоків та проходження SPPI-тесту.

Процентні доходи визнаються із застосуванням ЕПС та включають амортизацію дисконту/премії та комісії, що є невід'ємною частиною фінансового інструмента. Комісії, які не є складовою ЕПС, визнаються доходом у періоді їх нарахування.

Товариство формує резерв під очікувані кредитні збитки відповідно до вимог МСФЗ 9. За кредитами, що обліковуються за амортизованою собівартістю, резерв зменшує балансову вартість активу.

У випадку модифікації умов договору або перегляду очікуваних грошових потоків Товариство здійснює коригування балансової вартості активу або припиняє його визнання — залежно від характеру змін.

Кредити припиняють визнаватися у разі погашення, передачі, списання або в інших випадках, що відповідають критеріям припинення визнання фінансового активу.

Нарахування процентів та комісій за проблемними активами припиняється у випадках, передбачених законодавством та внутрішніми нормативними документами Товариства. Таке припинення не є прощенням заборгованості.

Облік дебіторської заборгованості за порядком КМУ № 1201

Заборгованість за договорами фінансового лізингу первісно визнається за справедливою вартістю об'єкта нерухомості, придбаного з метою передачі у фінансовий лізинг, та в подальшому обліковується за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки (за умови відповідності бізнес-моделі утримання для отримання договірних грошових потоків та проходження SPPI-тесту).

Лізингові платежі включають погашення вартості об'єкта та винагороду лізингодавцю. Винагорода нараховується на залишок заборгованості відповідно до умов договору.

Резерв під очікувані кредитні збитки формується відповідно до вимог МСФЗ 9. Прострочена заборгованість обліковується окремо.

Опис облікової політики щодо оцінки запасів

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

Запаси включають матеріальні цінності, що використовуються для забезпечення операційної діяльності Товариства, надання послуг та ремонту основних засобів, зі строком використання до одного року.

Запаси визнаються активом за умови існування ймовірності отримання майбутніх економічних вигід та можливості достовірної оцінки їх вартості.

Первісна оцінка запасів здійснюється за собівартістю, яка включає витрати на придбання, доставку, невідшкодовані податки та інші безпосередні витрати. На дату балансу запаси оцінюються за меншою з двох величин: собівартістю або чистою вартістю реалізації.

Списання запасів у витрати здійснюється за методом ФІФО («перше надходження — перший видаток»).

Опис облікової політики щодо основних засобів

Основні засоби — це матеріальні активи, які Товариство утримує для використання у своїй діяльності, надання послуг або для адміністративних потреб зі строком корисного використання понад один рік та первісною вартістю понад 20 000 грн за одиницю (комплект).

Необоротні матеріальні активи вартістю до 20 000 грн та строком корисного використання понад один рік визнаються малоцінними необоротними матеріальними активами (МНМА).

Первісна оцінка

Основні засоби первісно визнаються за собівартістю, яка включає:

- ціну придбання (з урахуванням невідшкодованих податків та мит, за мінусом знижок);
- витрати, безпосередньо пов'язані з доставкою та приведенням активу у стан, придатний до використання;
- попередню оцінку витрат на демонтаж і переміщення, якщо такі зобов'язання виникають.

Витрати на щоденне обслуговування визнаються у складі витрат періоду. Витрати на заміну значних компонентів або проведення технічних оглядів включаються до балансової вартості за умови відповідності критеріям визнання, при цьому залишкова вартість заміненних частин припиняється до визнання.

Подальша оцінка та амортизація

Амортизація основних засобів (крім МНМА) нараховується прямолінійним методом протягом строку корисного використання, встановленого при введенні об'єкта в експлуатацію. Ліквідаційна вартість приймається рівною нулю.

МНМА амортизуються у розмірі 100 % їх первісної вартості у місяці введення в експлуатацію.

Опис облікової політики щодо перекласифікації фінансових інструментів

Товариство здійснює перекласифікацію фінансових активів виключно у разі зміни бізнес-моделі управління такими активами. Зміна бізнес-моделі має місце лише тоді, коли Товариство починає або припиняє суттєвий вид діяльності, що впливає на спосіб управління фінансовими активами. Таке рішення затверджується виконавчим органом або наглядовою радою в межах їх повноважень.

Перекласифікація застосовується перспективно з дати перекласифікації (перший день звітного періоду, наступного за періодом зміни бізнес-моделі). Раніше визнані прибутки, збитки (у тому числі від знецінення) та проценти не перераховуються.

Зміною бізнес-моделі не вважаються:

- зміна намірів щодо окремих фінансових активів;
- тимчасове зникнення активного ринку.

До дати перекласифікації фінансові активи обліковуються відповідно до попередньої бізнес-моделі, тоді як нові активи класифікуються згідно з новою бізнес-моделлю з дати її зміни.

Особливості перекласифікації

При перекласифікації між категоріями амортизованої собівартості (АС) та справедливої вартості через інший сукупний дохід (FVOCI):

- процентний дохід продовжує визнаватися із застосуванням первісної ефективної процентної ставки;
- оцінка очікуваних кредитних збитків не змінюється, при цьому:
 - при перекласифікації з (FVOCI) до (АС) резерв під кредитні збитки коригує балансову вартість активу;
 - при перекласифікації з (АС) до (FVOCI) резерв під кредитні збитки визнається у складі іншого сукупного доходу.

У разі перекласифікації фінансового активу з категорії справедливої вартості через прибуток або збиток (FVTPL) до категорії (АС) або (FVOCI), для цілей оцінки знецінення дата перекласифікації вважається датою первісного визнання, а ефективна процентна ставка визначається виходячи зі справедливої вартості активу на цю дату.

Опис облікової політики щодо визнання доходу від звичайної діяльності

Дохід — це збільшення активів або зменшення зобов'язань, що призводить до зростання власного капіталу, за винятком внесків власників. Доходи визнаються одночасно з первісним визнанням або збільшенням балансової вартості активу чи з припиненням визнання або зменшенням балансової вартості зобов'язання.

Доходи від звичайної діяльності Товариства включають процентні доходи, які визнаються за принципом нарахування у тому звітному періоді, до якого вони належать, незалежно від дати отримання коштів.

Процентні доходи за фінансовими активами визнаються із застосуванням методу ефективної процентної ставки (ЕПС) та нараховуються за кожним договором (та окремим траншем у межах кредитної лінії) з періодичністю, визначеною умовами договору, але не рідше одного разу на місяць, у тому числі на дати модифікації або припинення визнання фінансового інструмента.

Процентні витрати визнаються за принципом нарахування та включають проценти за борговими зобов'язаннями, амортизацію премії або дисконту із застосуванням методу ефективної процентної ставки (ЕПС), фінансові витрати за договорами оренди, а також комісії, що є невід'ємною частиною фінансових інструментів і амортизуються протягом строку їх дії. Амортизація премії або дисконту здійснюється не рідше одного разу на місяць.

Детальний опис облікової політики щодо процентних доходів та витрат наведено у відповідному розділі приміток.

Опис облікової політики щодо звітності за сегментами

Товариство розкриває інформацію про операційні сегменти відповідно до вимог МСФЗ (IFRS) 8 «Операційні сегменти» з метою надання користувачам фінансової звітності можливості оцінити характер діяльності Товариства, її фінансовий вплив та економічні умови функціонування.

Операційний сегмент — це компонент Товариства, результати діяльності якого регулярно переглядаються керівництвом для прийняття рішень щодо розподілу ресурсів та оцінки ефективності, і щодо якого доступна окрема фінансова інформація.

Сегмент визнається звітним у разі відповідності кількісним порогам, установленим IFRS 8 (10 % за доходом, фінансовим результатом або активами). Якщо сукупний зовнішній дохід звітних сегментів становить менше 75 % загального доходу Товариства, визнаються додаткові звітні сегменти.

Товариство розкриває інформацію про активи, зобов'язання, доходи та фінансові результати за такими сегментами:

- послуги фізичним особам (іпотечне кредитування, фінансовий лізинг);
- послуги корпоративним клієнтам (кредитні лінії банкам та кредити іншим суб'єктам господарювання);
- казначейські операції (залучення фінансування, випуск цінних паперів, інвестування та розміщення коштів у банках).

Опис облікової політики щодо податків, окрім податку на прибуток

Ставки та порядок нарахування і сплати інших податкових зобов'язань, що виникають у процесі діяльності Товариства, визначаються Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими актами чинного законодавства України з питань оподаткування.

Визнання та відображення в бухгалтерському обліку інших податкових зобов'язань здійснюється у тих звітних періодах, у яких визначено суму відповідного податкового зобов'язання з урахуванням строків та вимог, установлених законодавством України.

Опис облікової політики щодо операцій з пов'язаними сторонами

Товариство розкриває у фінансовій звітності інформацію про пов'язані сторони, а також про операції та залишки за розрахунками з такими сторонами, у тому числі за зобов'язаннями, відповідно до вимог МСБО (IAS) 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

Для цілей розкриття інформації Товариство застосовує визначення, критерії та підходи до ідентифікації пов'язаних сторін, передбачені МСБО (IAS) 24.

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною, або якщо сторона є членом провідного управлінського персоналу Товариства чи його материнського підприємства.

Операція з пов'язаною стороною — це передача ресурсів, послуг або зобов'язань між Товариством і пов'язаною стороною незалежно від того, чи встановлюється ціна за такою операцією.

У фінансовій звітності Товариство розкриває інформацію:

- про характер відносин із пов'язаними сторонами, у тому числі з акціонером;
- про здійснені операції з пов'язаними сторонами;
- про залишки за розрахунками з пов'язаними сторонами, зокрема за наданими та отриманими кредитами, дебіторською та кредиторською заборгованістю, іншими фінансовими та нефінансовими зобов'язаннями;
- про доходи та витрати, визнані у звітному періоді внаслідок операцій із пов'язаними сторонами;
- про винагороду та інші виплати провідному управлінському персоналу (розкриваються окремо).

Перелік пов'язаних з Товариством осіб затверджується уповноваженим колегіальним органом у межах наданих йому повноважень та є підставою для формування відповідного розкриття у фінансовій звітності щодо відносин та операцій із такими сторонами.

Відносини контролю

Єдиним акціонером Товариства є держава Україна в особі Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України, якій належить 100% статутного капіталу Товариства. Вказаний орган управління здійснює повноваження з управління корпоративними правами Товариства без скликання загальних зборів відповідно до законодавства та Статуту Товариства.

Діяльність Товариства регламентується його Статутом.

Станом на 31 грудня 2025 року 100% статутного капіталу Товариства належить державі Україна в особі Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України.

5. ОБЛІКОВА ПОЛІТИКА, ЗМІНИ В ОБЛІКОВИХ ОЦІНКАХ ТА ПОМИЛКИ

Для складання фінансової звітності за звітний період застосовувалися всі МСФЗ, чинні станом на початок звітного періоду та зміни до МСФЗ, що оприлюднені державною мовою на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує та реалізує державну політику у сфері бухгалтерського обліку (Міністерство фінансів України).

При формуванні річної фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами нормативно-правових актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ.

Зміни до МСФЗ, що набрали чинності з 01.01.2025

Зміни, що вносяться до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 21 "Вплив змін валютних курсів" (далі – МСБО 21) – "Неможливість обміну".

Суть змін.

Зміни стосуються визначення наявної можливості обміну валюти на іншу валюту. МСБО 21 надає уточнення щодо визначення, коли для валюти "наявна можливість обміну (exchangeable)", і передбачає, що суб'єкт господарювання оцінює, чи є можливість обміну валюти на іншу валюту: (а) на дату оцінки; та (б) з визначеною метою. Також встановлюється, як визначити валютний курс "spot", якщо для валюти немає можливості обміну, та як розкрити це у фінансовій звітності, зокрема МСБО 21 передбачає розкриття інформації про:

- (а) характер і фінансові впливи неможливості обміну валюти на іншу валюту;
- (б) валютний курс (валютні курси) "spot", що використовуються;
- (в) процес оцінки; та
- (г) ризики, на які суб'єкт господарювання наражається через неможливість обміну валюти на іншу валюту.

Станом на звітну дату, Товариство не вносило зміни в облікову політику, оскільки зміни стандарту не впливають на звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ, що набирають чинності з 01.01.2026 (більш ранні застосування дозволяється).

Зміни до МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" (далі – МСФЗ 7) та МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" (далі – МСФЗ 9) – "Зміни до Класифікації та оцінки фінансових інструментів".

Суть змін.

Унесені зміни уточнюють класифікацію та оцінку фінансових інструментів, включаючи вимоги до розкриття інформації, та стосуються вимог щодо припинення визнання фінансових інструментів під час здійснення розрахунків за фінансовими зобов'язаннями за допомогою системи електронних платежів; оцінки договірних характеристик грошових потоків фінансових активів, у тому числі тих, що пов'язані з екологічними, соціальними та управлінськими аспектами (ESG). Також змінено вимоги до розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти власного капіталу, що призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, додано вимоги до розкриття інформації для фінансових інструментів з умовними характеристиками, які не стосуються безпосередньо основних кредитних ризиків і витрат.

Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку за МСФЗ – Том 11.

Зміни є незначними, проте Товариство розглянуло ступінь впливу, щоб переконатися, чи призводять вони до змін в обліковій політиці. Зміни спрямовані на уточнення та вдосконалення стандартів для підвищення зрозумілості та узгодженості облікових підходів.

Облік хеджування суб'єктом господарювання, який уперше застосовує МСФЗ [Зміни до МСФЗ 1 "Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності" (далі – МСФЗ 1)].

Зокрема, внесено зміни до МСФЗ 1 для забезпечення їх відповідності вимогам МСФЗ 9, додано перехресні посилання для підвищення зрозумілості МСФЗ 1. Такі зміни спрямовані на усунення потенційної плутанини, що виникала через невідповідність між формулюванням пункту Б6 у МСФЗ 1 та вимогами до обліку хеджування у МСФЗ 9.

Відповідно до внесених змін суб'єкти господарювання не повинні відображати у своєму першому звіті про фінансовий стан за МСФЗ будь-яких відносин хеджування, які не відповідають критеріям обліку хеджування за МСФЗ 9.

Прибуток або збиток від припинення визнання (Зміни до МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації").

Зміни оновлюють формулювання щодо закритих входних даних та передбачають перехресне посилання на пункти МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості" (далі – МСФЗ 13).

Розкриття відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною операції (Зміни до Основи для висновків щодо МСФЗ 7).

Зміни стосуються розкриття інформації, пов'язаної з визнанням різниць між ціною операції та справедливою вартістю на дату первісного визнання. Ці зміни спрямовані на узгодження формулювання положень Основи для висновків щодо МСФЗ 7 з відповідними положеннями МСФЗ 7, формулюваннями та концепціями МСФЗ 9 і МСФЗ 13.

Вступ та розкриття інформації про кредитний ризик (Зміни до Основи для висновків щодо МСФЗ 7).

Зміни внесені з метою уточнення того, що рекомендації необов'язково ілюструють усі вимоги, встановлені МСФЗ 7, та спрощення пояснення аспектів вимог МСФЗ, які не проілюстровані.

Припинення визнання зобов'язань з оренди (Зміни до МСФЗ 9).

Зміни стосуються уточнень вимог щодо припинення визнання орендарем зобов'язань з оренди відповідно до вимог МСФЗ 9.

Ціна операції (Зміни до МСФЗ 9).

Унесено зміни до пункту 5.1.3 МСФЗ 9 щодо оцінки під час первісного визнання торговельної дебіторської заборгованості та відповідні зміни до визначення термінів МСФЗ 9.

Визначення "фактичного агента" [(Зміни до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність" (далі – МСФЗ 10)].

Зміни внесені до пункту Б74 МСФЗ 10 з метою уточнення, що відносини, які описані в пункті Б74, є лише одним із прикладів обставини, за якої потрібно застосовувати судження, чи діє сторона як фактичний агент, чи ні.

Метод обліку за собівартістю [Зміни до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 7 "Звіт про рух грошових коштів" (далі – МСБО 7)].

Зміна полягає в оновленні формулювання пункту 37 МСБО 7 щодо заміни терміну "метод собівартості" на "за собівартістю", яку не було внесено під час прийняття проекту змін до МСФЗ "Вартість інвестиції у дочірнє підприємство, підприємство під спільним контролем або асоційоване підприємство" у 2008 році.

Зміни до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 – Контракти щодо електроенергії з природних джерел

Контракти щодо електроенергії з природних джерел – це контракти, за якими суб'єкт господарювання наражається на ризик коливання базового обсягу електроенергії, оскільки джерело виробництва електроенергії залежить від неконтрольованих природних умов (наприклад, погоди). До контрактів щодо електроенергії з природних джерел включають як контракти на купівлю або продаж електроенергії з природних джерел, так і фінансові інструменти, які стосуються такої електроенергії.

З метою покращення звітування суб'єкта господарювання про фінансові наслідки контрактів на електроенергію, що залежить від природних ресурсів, які часто структуровані як угоди про купівлю електроенергії, внесені зміни, які передбачають:

- уточнення застосування вимог щодо "власного використання";
- дозвіл на облік хеджування, якщо ці контракти використовуються як інструменти хеджування;
- додавання нових вимог до розкриття інформації для того, щоб інвестори могли зрозуміти вплив цих контрактів на фінансові результати та грошові потоки компанії.

Нові стандарти, що набирають чинності з 01.01.2027.

МСФЗ 19 "Дочірні підприємства, що не є підзвітними суспільству: розкриття інформації" (далі – МСФЗ 19). Надаємо оновлену інформацію з урахуванням офіційного перекладу, розміщеного на сайті Міністерства фінансів України (МСФЗ 19).

МСФЗ 19 дозволяє спростити звітність суб'єктів господарювання, зменшуючи витрати на підготовку фінансової звітності відповідних дочірніх підприємств і зберігаючи розкриття корисної інформації у фінансовій звітності для її користувачів.

МСФЗ 19 надає можливість дочірнім підприємствам вести лише один набір бухгалтерських записів для задоволення потреб як материнського підприємства, так і користувачів їхньої фінансової звітності, що послаблює вимоги до розкриття інформації: МСФЗ 19 дозволяє скорочення обсягу розкриття інформації, що водночас задовольняє потреби користувачів фінансової звітності дочірніх підприємств.

Суб'єкт господарювання має право застосовувати МСФЗ 19, якщо:

- суб'єкт господарювання не є публічно підзвітним суспільству (див. пункти 11–12 МСФЗ 19); та має кінцеве або проміжне материнське підприємство, яке складає консолідовану фінансову звітність для оприлюднення, що відповідає міжнародним стандартам бухгалтерського обліку.

Зміни до МСФЗ 19 "Дочірні підприємства, що не є підзвітними суспільству: розкриття інформації".

Ці зміни до МСФЗ 19 спрямовані на врахування послаблення вимог до розкриття інформації, які були визначені новими та зміненими МСФЗ у період з лютого 2021 року до травня 2024 року. Рада міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (далі – РМСБО) буде розглядати необхідність внесення змін до МСФЗ 19 кожного разу під час прийняття нових стандартів чи змін до чинних МСФЗ.

Зміни до МСБО 21, МСФЗ 19, МСБО 29 "Фінансова звітність в умовах гіперінфляції" – Переведення у валюту подання в умовах гіперінфляції.

Зміни визначають процедури переведення звітності у валюту подання в умовах гіперінфляційної економіки.

Ці зміни спрямовані на підвищення корисності отриманої інформації економічно ефективним способом, а також зменшення варіативності на практиці.

Зміни до МСФЗ 10 та МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані і спільні підприємства" (далі – МСБО 28) – Операція продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.

У грудні 2015 року РМСБО вирішила відкласти дату набрання чинності змінами до МСФЗ 10 та МСБО 28 до дати, що буде визначена РМСБО.

Дострокове застосування поправок все ще дозволяється.

Ці зміни враховують визнану невідповідність між вимогами МСФЗ 10 та МСБО 28 (2011) щодо продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.

Змінами передбачено, що повний прибуток або збиток визнається, коли операція стосується бізнесу. Частковий прибуток або збиток визнається, коли операція стосується активів, які не становлять бізнес, однак визнається лише в межах часток непов'язаних інвесторів в асоційованій компанії або спільному підприємстві.

МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності" (далі – МСФЗ 18).

Новий МСФЗ 18 замінює МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Надаємо оновлену інформацію з урахуванням офіційного перекладу, розміщеного на сайті Міністерства фінансів України (МСФЗ 18).

Відповідно до МСФЗ 18 мета фінансової звітності полягає в наданні фінансової інформації про активи, зобов'язання, власний капітал, доходи та витрати суб'єкта господарювання, що звітує, яка є корисною для користувачів фінансової звітності в оцінюванні перспектив майбутніх чистих грошових надходжень до суб'єкта господарювання та оцінюванні того, як управлінський персонал розпоряджається економічними ресурсами суб'єкта господарювання.

Для досягнення мети фінансової звітності суб'єкт господарювання надає інформацію в основних фінансових звітах і розкриває її в примітках, реалізуючи це в наданні структурованих зведень визнаних активів, зобов'язань, власного капіталу, доходу, витрат і грошових потоків суб'єкта господарювання, що звітує, які є корисними для користувачів фінансової звітності.

Серед нових вимог МСФЗ 18, що покращують якість фінансової звітності, є вимоги щодо обов'язкового визначення проміжних підсумків у звіті про прибутки та збитки, вимоги щодо розкриття інформації про показники ефективності, визначені керівництвом, та додавання нових принципів агрегування та дезагрегування інформації.

МСФЗ 18 запроваджує нову структуру для звіту про прибутки або збитки та передбачає, що суб'єкт господарювання повинен буде класифікувати всі доходи та витрати у своєму звіті про прибутки або збитки за однією з п'яти категорій: операційна, інвестиційна, фінансова, податки на прибуток і припинена діяльність. МСФЗ 18 запроваджує нові обов'язкові підсумки та проміжні підсумки і вимагає їх подання у звіті про прибутки та збитки, зокрема "операційні прибутки або збитки", "прибутки або збитки до фінансування та податку на прибуток", "прибутки або збитки".

МСФЗ 18 установлює вимоги щодо визначення суб'єктом господарювання свого основного виду господарської діяльності, що впливає на класифікацію доходів та витрат за зазначеними вище категоріями. Залежно від основного виду господарської діяльності деякі доходи та витрати можуть бути класифіковані не в інвестиційній чи фінансовій категорії, а в операційній категорії. Це, зокрема, може стосуватися суб'єктів господарювання, які інвестують в активи певних типів або надають фінансування клієнтам. Для визначення основного виду господарської діяльності та класифікації доходів і витрат за відповідними категоріями радимо детально вивчити відповідні пункти МСФЗ 18.

Також МСФЗ 18 уводить нові розкриття (за наявності): визначені управлінським персоналом показники результатів діяльності, що визначаються як проміжні підсумки доходів та витрат, які:

- суб'єкт господарювання використовує в публічній комунікації за межами фінансової звітності;
- суб'єкт господарювання використовує для донесення до користувачів фінансової звітності думки управлінського персоналу щодо певного аспекту фінансових результатів суб'єкта господарювання в цілому; та
- не зазначено в пункті 118 МСФЗ 18 або МСФЗ конкретно не вимагають їх подавати чи розкривати.

МСФЗ 18 вимагає розкриття інформації про всі основні визначені управлінським персоналом показники результатів діяльності суб'єкта господарювання в одній примітці до фінансової звітності, а також про кожен такий показник, включаючи те, як управлінський персонал бачить суть цього показника та як цей показник порівнюється із відповідними показниками, подання яких вимагається МСФЗ 18. Ця інформація має розкриватися в складі фінансової звітності, яка підлягатиме обов'язковому аудиту.

МСФЗ 18 також установлює вдосконалені вимоги стосовно агрегування та дезагрегування інформації в основних фінансових звітах та/або примітках, спрямовані на забезпечення більш глибокого і чіткого розуміння фінансових результатів. МСФЗ 18 вимагає, щоб агрегування та дезагрегування інформації здійснювалося з посиланням на спільні та відмінні характеристики. Також суб'єкт господарювання позначає та описує статті, подані в основних фінансових звітах або примітках у спосіб, що правдиво подає характеристики статті, надаючи всі описи та пояснення, необхідні користувачеві фінансової звітності для розуміння таких статей. Передбачено вимоги щодо подання детальнішої інформації з униканням загальних позначень, таких як "інше" / "інші".

Ураховуючи суттєві зміни до подання інформації у фінансовій звітності суб'єктам господарювання потрібно завчасно розпочати вивчення МСФЗ 18 та підготовку до звітування за ним. Слід почати із визначення його впливу на розкриття інформації у фінансовій звітності, з перегляду облікової політики, агрегування даних, адаптації облікових систем і процесів для підготовки фінансової звітності. МСФЗ 18 застосовується ретроспективно.

Товариство при підготовці річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2025 року, не застосовувало достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.

Керівництво ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» наразі здійснює оцінку впливу поправок та нових стандартів на річну фінансову звітність Товариства у майбутніх періодах.

Перекласифікації

Станом на 31 грудня 2025 року керівництвом було прийнято рішення щодо приведення формату розкриття показників та назв статей основних форм фінансової звітності до вимог подання фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі XBRL. Зазначене рішення прийнято відповідно до Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19 вересня 2025 року № 09/21/2902/К03, яким встановлено обов'язкове подання фінансової та консолідованої фінансової звітності за міжнародними стандартами виключно у форматі XBRL через Центр збору фінансової звітності.

Відповідно до зазначених вимог було актуалізовано структуру та формат розкриття статей фінансової звітності, що застосовуються Товариством, з метою забезпечення узгодженості із законодавством України та нормативними документами регулятора.

В зв'язку з вище наведеним, було зроблено певні зміни у представлені порівняльної інформації за 2024 рік, а саме:

Звіт про фінансовий стан, у порядку ліквідності

	Станом на 31 грудня 2024 року (згідно попередньої звітності)	Ефект від переведення в новий формат	Станом на 31 грудня 2024 року (перераховано)
АКТИВИ			
Фінансові інвестиції в цінні папери	68 901 901	(68 901 901)	-
Кредити надані	22 950 466	(22 950 466)	-
Фінансовий лізинг	2 094	(2 094)	-
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	-	91 854 461	91 854 461
Інші активи	455	(455)	-
Інші нефінансові активи	-	60	60
Поточні податкові активи	-	216	216
Витрати майбутніх періодів	-	179	179
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Кредити отримані	12 953 951	(12 953 951)	-
Довгострокові банківські кредити	-	11 060 737	11 060 737
Інші фінансові зобов'язання	1 525	1 893 214	1 894 739
Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток	125 206	(125 206)	-
Поточні податкові зобов'язання	-	125 287	125 287
Інші зобов'язання	11 535	(11 535)	-
Інша кредиторська заборгованість	-	4 344	4 344
Забезпечення винагород працівникам	-	6 962	6 962
Інші нефінансові зобов'язання	-	148	148

ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Резервний капітал	377 357	(377 357)	-
Цільовий фонд	694 863	(694 863)	-
Інші резерви	-	1 072 220	1 072 220

Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за характером витрат

Звіт перейменовано відповідно до вимог Таксономії, а саме зі звіту «Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід» у «Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за характером витрат», а також статті звіту, що наведено нижче:

	Станом на 31 грудня 2024 року (згідно попередньої звітності)	Ефект від переведення в новий формат	Станом на 31 грудня 2024 року (перераховано)
Процентні витрати	(1 821 236)	1 821 236	-
Фінансові витрати	-	(1 821 236)	(1 821 236)
Чистий прибуток (збиток) від зменшення корисності фінансових активів	(764 583)	764 583	-
Чистий прибуток (збиток) від зменшення корисності для нефінансових активів	3	(3)	-
Збиток від зменшення корисності (прибуток від зменшення корисності і сторнування збитку від зменшення корисності), визначений згідно з МСФЗ 9	-	(764 580)	(764 580)

6. ПІДКЛАСИФІКАЦІЇ АКТИВІВ, ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ

	На кінець звітного періоду	На початок звітного року
Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу		
Основні засоби		
Будівлі	15 228	-
Загальна сума землі та будівель	15 228	-
Приспосовування та приладдя	21	32
Офісне обладнання	753	348
Комунікаційне та мережеве обладнання	4	15
Інші основні засоби	3 095	2 625
Загальна сума основних засобів	3 873	3 020
Комп'ютерне програмне забезпечення	23 592	16 967
Загальна сума нематеріальних активів за винятком гудвілу	23 592	16 967
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		
Поточні аванси постачальникам	70	41
Поточні попередньо сплачені витрати	270	179
Загальна сума попередніх платежів	340	220
Поточна дебіторська заборгованість за податками за винятком податку на прибуток	-	216
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	18
Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	340	455
Торговельна та інша дебіторська заборгованість		
Інша дебіторська заборгованість	134 129 029	91 854 461
Загальна сума торговельної та іншої дебіторської заборгованості	134 129 029	91 854 461
Категорії фінансових активів		
Фінансові активи за амортизованою собівартістю	139 853 389	93 708 687
Кредити та аванси за амортизованою собівартістю	35 692 981	22 952 560
Кредити та аванси банкам за амортизованою собівартістю	34 029 464	22 599 976
Кредити та аванси клієнтам за амортизованою собівартістю	1 663 517	352 584
Боргові інструменти, утримувані за амортизованою собівартістю	98 436 048	68 901 901
Загальна сума фінансових активів	139 853 389	93 708 687
Кредити та аванси за амортизованою собівартістю		

Кредити та аванси за амортизованою собівартістю, валова балансова вартість	35 756 759	22 968 002
Кредити та аванси за амортизованою собівартістю, резерв під очікувані кредитні збитки	(63 778)	(15 441)
Чисті кредити та аванси за амортизованою собівартістю	35 692 981	22 952 561
Кредити та аванси банкам за амортизованою собівартістю	34 029 464	22 599 976
Кредити та аванси клієнтам за амортизованою собівартістю	1 663 517	352 585
Класи поточних запасів		
Інші поточні запаси	537	148
Загальна сума поточних запасів	537	148
Грошові кошти та їх еквіваленти		
Залишки на рахунках в банках	5 724 360	1 854 226
Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів	5 724 360	1 854 226
Різні активи		
Кредити та аванси банкам	34 029 464	22 599 976
Кредити та аванси іншим кредитним установам	34 029 464	22 599 976
Кредити покупцям	1 663 517	352 584
Іпотечні кредити	1 663 517	352 584
Грошові кошти та банківські залишки банках	5 724 360	1 854 226
Інші активи	877	387
Класи інших забезпечень		
Інші поточні забезпечення	12 016	6 962
Загальна сума інших забезпечень	12 016	6 962
Позики, за типами		
Кредити отримані	24 864 557	12 953 951
Забезпечені банківські кредити отримані	24 864 557	12 953 951
Загальна сума запозичень	24 864 557	12 953 951
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		
Поточна кредиторська заборгованість для придбання непоточних активів	755	4 343
Короткострокові нарахування за виплатами працівникам	205	148
Поточна кредиторська заборгованість за соціальним забезпеченням та податками за винятком податку на прибуток	48	81
Загальна сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості	803	4 424
Категорії фінансових зобов'язань		
Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю	24 885 264	12 959 820
Загальна сума фінансових зобов'язань	24 885 264	12 959 820
Різні зобов'язання		
Проценти до сплати	327 603	170 432
Інші зобов'язання	182 211	129 779
Статутний капітал		
Статутний капітал, звичайні акції	100 010 000	70 010 000
в т.ч. внески за незареєстрованим статутним капіталом	30 000 000	20 000 000
Загальна сума статутного капіталу	100 010 000	70 010 000
Нерозподілений прибуток		
Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період	6 872 463	6 246 714
Нерозподілений прибуток, за винятком прибутку (збитку) за звітний період	6 434 105	3 308 126
Загальна сума нерозподіленого прибутку	13 306 568	9 554 840
Різний власний капітал		
Інші резерви		
Резервний капітал	689 693	377 357
Цільовий фонд	811 962	694 863
Загальна сума інших резерви	1 501 655	1 072 220
Чисті активи (зобов'язання)		
Активи	139 896 959	93 729 277
Зобов'язання	(25 078 736)	(13 092 217)
Чисті активи (зобов'язання)	114 818 223	80 637 060

7. АНАЛІЗ ДОХОДІВ ТА ВИТРАТ

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від звичайної діяльності		
<i>Дохід від надання послуг</i>	11 886 602	8 565 618
Процентні доходи	11 886 602	8 565 618
Процентні доходи від грошових коштів та їх еквівалентів	114 785	48 327
Процентні доходи від інвестицій, утримуваних до погашення	10 889 997	8 011 240
Процентні доходи від кредитів та авансів банкам	822 668	496 370
Процентні доходи від кредитів та авансів клієнтам	59 152	9 681
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	11 886 602	8 565 618
Суттєві доходи та витрати		
<i>Збиток від зменшення корисності (сторнування збитку від зменшення корисності), торговельна дебіторська заборгованість</i>		
Сторнування збитку від зменшення корисності, визнаного у прибутку чи збитку, торговельна дебіторська заборгованість	(11)	(3)
Чистий збиток від зменшення корисності (сторнування збитку від зменшення корисності), визнаний у прибутку чи збитку, торговельна дебіторська заборгованість	(11)	(3)
<i>Збиток від зменшення корисності (сторнування збитку від зменшення корисності), визнаний у складі прибутку чи збитку, кредити та аванси</i>		
Збиток від зменшення корисності, визнаний у прибутку або збитку, кредити та аванси	1 107 476	764 583
Процентні витрати	3 247 421	1 821 236
Процентні витрати за банківськими кредитами та овердрафтами	2 811 096	1 244 724
Процентні витрати за іншими фінансовими зобов'язаннями	436 325	576 512
Процентні доходи (витрати)	8 639 181	6 744 382
Інші операційні доходи (витрати)	1 874 482	1 783 207
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
<i>Загальні та адміністративні витрати</i>	4 115	1 641
Загальна сума витрат з продажу, загальних та адміністративних витрат	4 115	1 641
Орендні витрати	5 514	6 121
Витрати за характером		
Витрати на страхування	2	2
Витрати на оплату професійних послуг	35 207	9 561
Транспортні витрати	735	-
Банківські та подібні нарахування	3 715	3 285
Витрати на відрядження	2 685	1 999
Класи витрат на виплати працівникам		
<i>Короткострокові витрати на виплати працівникам</i>		
Заробітна плата	152 956	100 599
Внески на соціальне забезпечення	29 576	18 592
Загальна сума витрат на виплати працівникам	182 532	119 191
Амортизація матеріальних та нематеріальних активів та збитки від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), які визнаються у прибутку або збитку		
<i>Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів</i>		
Амортизаційні витрати (для матеріальних активів)	6 933	2 099
Амортизаційні витрати (для нематеріальних активів)	1 295	1 005
Загальна сума амортизаційних витрат	8 228	3 104
Інші витрати	51 169	22 770
Загальна сума витрат, за характером	241 929	145 065
Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності		
Сукупний дохід від діяльності, що триває	6 872 463	6 246 714
Загальна сума сукупного доходу	6 872 463	6 246 714

8. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Розкриття інформації про основні засоби

Основні засоби - це матеріальні об'єкти, які Товариство утримує з метою використання у процесі своєї діяльності, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість перевищує вартість МНМА, яка встановлена Податковим кодексом України.

Облік основних засобів та нематеріальних активів Товариство об'єднує у групи, які однакові за характером і способом використання.

Основи оцінки основних засобів

Основні засоби визнаються в обліку за первісною вартістю, що включає витрати на їх придбання, доставку, монтаж, встановлення та приведення у стан, придатний для використання за призначенням.

Подальша оцінка здійснюється за моделлю обліку за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

До складу основних засобів належать:

- пристосування та приладдя;
- офісне обладнання;
- комп'ютерне обладнання;
- комунікаційне та мережеве обладнання;
- інші основні засоби.

Об'єкти визнаються активами за умови, що існує ймовірність отримання майбутніх економічних вигід та їх вартість може бути достовірно визначена.

Методи амортизації основних засобів

Амортизація основних засобів нараховується систематично протягом строку їх корисного використання.

Для відповідних груп основних засобів застосовується прямолінійний метод амортизації, за яким вартість об'єкта рівномірно розподіляється протягом усього строку його корисного використання.

Амортизація починається з місяця, наступного за місяцем введення об'єкта в експлуатацію, та припиняється з місяця, наступного за місяцем його вибуття або повного замортування. **Норми амортизації, %**

Норми амортизації визначаються виходячи зі строку корисного використання відповідних груп основних засобів. Річна норма амортизації розраховується як 100% поділено на строк корисного використання (у роках).

Строк корисного використання, що вимірюється як період часу

Строк корисного використання визначається підприємством самостійно на дату введення об'єкта в експлуатацію з урахуванням:

- очікуваного фізичного зносу;
- технічних параметрів;
- режиму використання;
- правових або інших обмежень.

Орієнтовні строки корисного використання можуть становити:

- пристосування та приладдя – 3-5 років;
- офісне обладнання - 3-7 років;
- комп'ютерне обладнання - 2-5 років;
- комунікаційне та мережеве обладнання - 3-7 років;
- інші основні засоби — відповідно до технічних характеристик.

Строк корисного використання переглядається у разі зміни очікуваних економічних вигід.

Розкриття детальної інформації про основні засоби

	Пристосування та приладдя					
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<i>Узгодження змін в основних засобах</i>						
Основні засоби на початок періоду	43	43	(11)	(1)	32	42
<i>Зміни в основних засобах</i>						
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби	-	-	-	-	-	-
Амортизація, основні засоби	-	-	(11)	(10)	(11)	(10)
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	-	-	(11)	(10)	(11)	(10)
Основні засоби на кінець періоду	43	43	(22)	(11)	21	32

продовження

Офісне обладнання						
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість		
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	
<i>Узгодження змін в основних засобах</i>						
Основні засоби на початок періоду	1 260	860	(912)	(406)	348	454
<i>Зміни в основних засобах</i>						
Приріст, крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби	603	400	-	-	603	400
Амортизація, основні засоби	-	-	(198)	(506)	(198)	(506)
<i>Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів</i>	<i>603</i>	<i>400</i>	<i>(198)</i>	<i>(506)</i>	<i>405</i>	<i>(106)</i>
Основні засоби на кінець періоду	1 863	1 260	(1 110)	(912)	753	348

продовження

Комп'ютерне обладнання						
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість		
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	
<i>Узгодження змін в основних засобах</i>						
Основні засоби на початок періоду	4 297	2 307	(1 985)	(816)	2 312	1 491
<i>Зміни в основних засобах</i>						
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби	1 371	1 990	-	-	1 371	1 990
Амортизація, основні засоби	-	-	(963)	(1 169)	(963)	(1 169)
<i>Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів</i>	<i>1 371</i>	<i>1 990</i>	<i>(963)</i>	<i>(1 169)</i>	<i>408</i>	<i>821</i>
Основні засоби на кінець періоду	5 668	4 297	(2 948)	(1 985)	2 720	2 312

продовження

Комунікаційне та мережеве обладнання						
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість		
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	
<i>Узгодження змін в основних засобах</i>						
Основні засоби на початок періоду	361	339	(346)	(169)	15	170
<i>Зміни в основних засобах</i>						
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби	-	22	-	-	-	22
Амортизація, основні засоби	-	-	(11)	(177)	(11)	(177)
<i>Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів</i>	<i>-</i>	<i>22</i>	<i>(11)</i>	<i>(177)</i>	<i>(11)</i>	<i>(155)</i>
Основні засоби на кінець періоду	361	361	(357)	(346)	4	15

продовження

	Інші основні засоби					
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<i>Узгодження змін в основних засобах</i>						
Основні засоби на початок періоду	359	283	(46)	(16)	313	267
<i>Зміни в основних засобах</i>						
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби	97	76	-	-	97	76
Амортизація, основні засоби	-	-	(35)	(30)	(35)	(30)
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	97	76	(35)	(30)	62	46
Основні засоби на кінець періоду	456	359	(81)	(46)	375	313

продовження

	Основні засоби					
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<i>Узгодження змін в основних засобах</i>						
Основні засоби на початок періоду	6 320	3 832	(3 300)	(1 408)	3 020	2 424
<i>Зміни в основних засобах</i>						
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби	2 071	2 488	-	-	2 071	2 488
Амортизація, основні засоби	-	-	(1 218)	(1 892)	(1 218)	(1 892)
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	2 071	2 488	(1 218)	(1 892)	853	596
Основні засоби на кінець періоду	8 391	6 320	(4 518)	(3 300)	3 873	3 020

Розкриття інформації про основні засоби за статусом операційної оренди

Усі основні засоби Товариства, у тому числі активи з права користування, не мають статусу операційної оренди.

Відповідно до МСФЗ 16 орендар визнає актив з права користування та орендне зобов'язання, тому такі активи класифікуються як необоротні активи, а не як активи, отримані за договорами операційної оренди.

Розкриття інформації про узгодження змін в основних засобах включно з активами з права користування

Балансова вартість основних засобів, включно з активами з права користування, узгоджується між початком та кінцем звітного періоду з урахуванням надходжень, вибуття, амортизації та інших змін відповідно до МСБО 16 та МСФЗ 16. Станом на звітну дату Товариство не визнає основні засоби, передані або отримані в операційну оренду терміном до 12 (місяців), у складі власних основних засобів. Договори операційної оренди обліковуються відповідно до вимог МСФЗ 16. У разі отримання активів в довгострокову операційну оренду Товариство визнає активи з права користування та відповідні орендні зобов'язання. Такі активи з права користування відображаються у складі основних засобів та амортизуються протягом строку оренди. У разі передання власних основних засобів в операційну оренду вони продовжують обліковуватися у складі основних засобів Товариства та амортизуються відповідно до облікової політики, а дохід від оренди визнається рівномірно протягом строку дії договорів оренди.

	Активи з права користування					
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін в основних засобах включно з активами з права користування						
Основні засоби включно з активами з права користування на початок періоду	-	-	-	-	-	-
Зміни в основних засобах включно з активами з права користування						
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби включно з активами з права користування	18 485	-	-	-	18 485	-
Амортизація, основні засоби включно з активами з права користування	-	-	(3 257)	-	(3 257)	-
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів включно з активами з права користування	18 485	-	(3 257)	-	15 228	-
Основні засоби включно з активами з права користування на кінець періоду	18 485	-	(3 257)	-	15 228	-

	Основні засоби включно з активами з права користування					
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін в основних засобах включно з активами з права користування						
Основні засоби включно з активами з права користування на початок періоду	6,320	3,832	(3,300)	(1,408)	3,020	2,424
Зміни в основних засобах включно з активами з права користування						
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби включно з активами з права користування	20,556	2,488	-	-	20,556	2,488
Амортизація, основні засоби включно з активами з права користування	-	-	(4 475)	(1,892)	(4,475)	(1,892)
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів включно з активами з права користування	20,556	2,488	(4 475)	(1,892)	16,081	596
Основні засоби включно з активами з права користування на кінець періоду	23,619	6,320	(4,518)	(3,300)	19,101	3,020

9. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Розкриття інформації про нематеріальні активи

Нематеріальні активи Товариства визнаються за умови, що існує ймовірність отримання майбутніх економічних вигід та їх вартість може бути достовірно оцінена. Первісне визнання нематеріальних активів здійснюється за собівартістю, що як правило дорівнює ціні договору. Після первісного визнання нематеріальні активи обліковуються за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення/зменшення корисності. Строки корисного використання та методи амортизації переглядаються щонайменше на кінець кожного звітного року. Нематеріальні активи з невизначеним строком

корисного використання, а також гудвіл, Товариством не визнаються. Ознаки знецінення нематеріальних активів оцінюються на кожну звітну дату відповідно до МСБО 36 «Знецінення корисності активів». Нематеріальні активи включають придбане Товариством програмне забезпечення, що використовується у процесі надання фінансових послуг та управління Товариством. Витрати на придбання нематеріальних активів амортизуються за прямолінійним методом, протягом очікуваного строку їх корисного використання, який складає не менше двох років, або відповідно до правовстановлюючих документів.

Розкриття детальної інформації про нематеріальні активи

До складу нематеріальних активів належать права користування програмним забезпеченням, ліцензії, авторські права, інші права інтелектуальної власності та інші аналогічні активи, що не мають матеріальної форми та можуть бути ідентифіковані. Нематеріальні активи визнаються за первісною вартістю, яка включає витрати на їх придбання та приведення у стан, придатний для використання за призначенням.

Якщо відповідно до правовстановлюючого документа строк дії права користування нематеріальним активом не встановлено, строк корисного використання визначається підприємством самостійно, але не може бути меншим ніж 2 роки та більшим ніж 10 років безперервної експлуатації.

Опис статті(ей) у звіті про сукупний дохід, до якої(их) включено амортизацію нематеріальних активів

Амортизація нематеріальних активів включається до складу адміністративних витрат.

Метод амортизації нематеріальних активів (за винятком гудвілу)

Для нематеріальних активів застосовується прямолінійний метод амортизації, за яким вартість активу рівномірно розподіляється протягом усього строку його корисного використання.

Амортизація починається з місяця, наступного за місяцем введення активу в експлуатацію, та припиняється з місяця, наступного за місяцем його вибуття або повного замортузування.

Ставка амортизації нематеріальних активів (за винятком гудвілу), %

Річна ставка амортизації визначається як 100% поділено на строк корисного використання активу.

Строк корисного використання, що вимірюється як період часу (нематеріальні активи)

Строк корисного використання визначається при визнанні активу з урахуванням:

- строку дії прав;
- очікуваного періоду отримання економічних вигід;
- морального старіння;
- технологічних змін.

У разі зміни очікуваного строку використання він переглядається перспективно.

Опис строку корисного використання нематеріальних активів (за винятком гудвілу)

Товариство встановлює строк корисного використання нематеріальних активів у межах 2–10 років (за відсутності визначеного строку дії прав), з урахуванням специфіки діяльності та умов використання активу.

Дати проведення переоцінки нематеріальних активів (за винятком гудвілу)

Переоцінка нематеріальних активів проводиться за наявності активного ринку для відповідного виду активів. У разі відсутності активного ринку облік здійснюється за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від зменшення корисності.

У звітному періоді переоцінка не проводилась.

Нематеріальні активи					
<i>Комп'ютерне програмне забезпечення</i>					
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Балансова вартість	
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<i>Узгодження змін у нематеріальних активах за винятком гудвілу</i>					
Нематеріальні активи за винятком гудвілу на початок періоду	17 378	477	(411)	(206)	16 967
<i>Зміни у нематеріальних активах за винятком гудвілу</i>					
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, нематеріальні активи за винятком гудвілу	7 920	16 901	-	-	7 920
Амортизація, нематеріальні активи за винятком гудвілу	-	-	(1 295)	(205)	(1 295)
<i>Загальна сума збільшення (зменшення) нематеріальних активів за винятком гудвілу</i>	7 920	16 901	(1 295)	(205)	6 625
Нематеріальні активи за винятком гудвілу на кінець періоду	25 298	17 378	(1 706)	(411)	23 592
				16 967	

10. ЗАПАСИ

Опис облікової політики щодо оцінки запасів

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

Запаси включають матеріальні цінності, призначені для забезпечення безперервної діяльності Товариства, надання послуг, а також для ремонту основних засобів і пов'язаних з ними робіт та послуг. Запаси складаються з господарських матеріалів, що використовуються протягом періоду, який не перевищує одного року.

Запаси визнаються активами за умови ймовірності отримання майбутніх економічних вигід від їх використання та можливості достовірного визначення їх вартості.

Запаси відображаються за первісною вартістю (собівартістю), яка включає витрати на придбання, доставку, податки, збори та інші обов'язкові платежі, за винятком сум, що підлягають відшкодуванню Товариству.

Списання запасів у витрати здійснюється за методом ФІФО (перше надходження - перший видаток).

	На кінець звітнього року	На початок звітнього року
Запаси, за чистою вартістю реалізації	537	148
Вартість запасів, визнаних як витрати протягом періоду	715	900

11. ОРЕНДА

Розкриття інформації про оренду

Операційна оренда, коли Товариство виступає орендарем

Відповідно до вимог МСФЗ 16 "Оренда" Товариство, як орендар, на дату початку дії договору оцінює, чи є договір орендою або чи містить він оренду. Договір (або його окремих компонент) визнається договором оренди, якщо одночасно виконуються такі умови:

- базовий актив є ідентифікованим (прямо або неявно визначеним у договорі);
- Товариство має право отримувати практично всі економічні вигоди від використання базового активу протягом строку використання;
- Товариство має право контролювати використання ідентифікованого активу (визначати, як і з якою метою він використовується) в обмін на компенсацію;
- орендодавець не має суттєвого права на заміну активу протягом строку використання.

Активи з права користування

Актив з права користування являє собою право Товариства використовувати базовий актив протягом строку оренди.

На дату початку оренди актив з права користування визнається за первісною вартістю, яка включає:

- суму первісної оцінки орендного зобов'язання;
- орендні платежі, здійснені на або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих орендних заощережень;
- первісні прямі витрати, понесені Товариством;
- оцінку витрат на демонтаж, переміщення базового активу або відновлення об'єкта оренди до стану, передбаченого умовами договору (за винятком витрат на створення запасів).

Після дати початку оренди актив з права користування обліковується за моделлю собівартості - за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення з урахуванням коригувань у разі переоцінки орендного зобов'язання.

Амортизація активів з права користування нараховується прямолінійним методом протягом строку оренди.

Орендні зобов'язання

На дату початку оренди орендне зобов'язання визнається за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів. Орендні платежі дисконтуються із застосуванням процентної ставки, яка розраховується як середньозважена ставка додаткових запозичень орендаря, станом на дату визнання орендного зобов'язання.

Розкриття інформації орендарем

Активи з права користування

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду
Активи з права користування	15 228	-

Опис статей звіту про фінансовий стан, які включають активи з права користування

Активи з права користування, у "Звіті про фінансовий стан, у порядку ліквідності" відображені у складі статті "Основні засоби включно з активами з права користування"

Орендні зобов'язання

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду
Поточні зобов'язання за орендою	5 771	-
Непоточні орендні зобов'язання	9 342	-
Орендні зобов'язання	15 113	-

Опис статей звіту про фінансовий стан, які включають зобов'язання за орендою

Орендні зобов'язання, у "Звіті про фінансовий стан, у порядку ліквідності" відображені у складі статті "Інші фінансові зобов'язання"

Опис перехресних посилань на розкриття інформації про операції оренди

Детальна інформація про склад, рух, нарахування амортизації та інші показники щодо активів з права користування розкривається у Примітці 8 «Основні засоби».

Фінансова оренда, коли Товариство виступає орендодавцем

У випадках, коли Товариство виступає орендодавцем за договором оренди, за яким орендарю передаються практично всі ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на базовий актив, така оренда класифікується як фінансова оренда.

Актив, переданий у фінансову оренду, припиняє визнаватися у складі основних засобів, а натомість визнається дебіторська заборгованість за фінансовою орендою, яка дорівнює чистим інвестиціям в оренду, та відображається окремою статтею у звіті про фінансовий стан.

Протягом 2025 року Товариство не передавало в оренду основні засоби.

12. ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ

Розкриття інформації про фінансові інструменти

Відповідно до суті угоди, Товариство класифікує фінансовий інструмент чи його складові частини як фінансовий актив, фінансове зобов'язання або інструмент власного капіталу. Фінансові активи Товариства включають: Іпотека, Кредити покупцям, Кредити корпоративним суб'єктам господарювання та Інші фінансові активи, в тому числі грошові кошти та їх еквіваленти. Товариство включає Довгострокові банківські кредити та Інші фінансові зобов'язання.

Протягом звітного періоду Товариство не проводив операцій з інструментами власного капіталу.

Фінансові інструменти по класах - загальна інформація

Фінансові інструменти Товариства при первісному визнанні оцінюються за справедливою вартістю. Подальша оцінка фінансових активів та фінансових зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної ставки відсотка відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оскільки справедлива вартість фінансових інструментів на дату первісного визнання не відрізняється суттєво від ціни операції, прибуток або збиток при первісному визнанні не виникає.

13. ФІНАНСОВІ АКТИВИ

Розкриття інформації про фінансові активи

Фінансові активи Товариства первісно визнаються за справедливою вартістю з урахуванням витрат на здійснення операції. Подальша оцінка фінансових активів здійснюється відповідно до вимог МСФЗ.

Справедлива вартість визначається як ціна, що була б отримана від продажу активу у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Класифікація оцінок справедливої вартості здійснюється із використанням ієрархії вхідних даних.

Дата визнання фінансових активів відповідає даті операції.

Відповідно до вимог МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", Товариство класифікує фінансові активи на основі бізнес-моделі управління та характеристик грошових потоків за договорами.

Станом на звітну дату всі фінансові активи Товариства обліковуються та оцінюються за амортизованою собівартістю, оскільки вони утримуються в межах бізнес-моделі, спрямованої на отримання передбачених договором грошових потоків, які відповідають критерію SPPI.

SPPI-тест застосовується Товариством на дату первісного визнання фінансового активу.

У звітному періоді зміни бізнес-моделі управління фінансовими активами не відбувались. Рекласифікація фінансових активів не здійснювалась.

Фінансові активи Товариства представлені:

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	134 129 029	91 854 461
- Іпотека	1 661 544	350 491
- Кредити покупцям (фінансовий лізинг)	1 973	2 094
- Кредити корпоративним суб'єктам господарювання (банки)	34 029 464	22 599 976
- Інші фінансові активи за амортизованою вартістю	98 436 048	68 901 900
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 724 360	1 854 226
Фінансові активи	139 853 389	93 708 687

	Іпотека		Кредити покупцям (фінансовий лізинг)	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи				
Фінансові активи	1 661 544	350 491	1 973	2 094
Фінансові активи, за справедливою вартістю	1 661 544	350 491	1 973	2 094
Номінальна сума	1 710 991	364 855	2 030	2 176
<i>Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	15 350	162	91	63
<i>Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Збільшення (зменшення) через інші зміни, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	40 430	15 188	(25)	28
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	40 430	15 188	(25)	28
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	55 780	15 188	66	91
продовження				
	Кредити корпоративним суб'єктам господарювання (банки)		Інші фінансові активи за амортизованою вартістю	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи				
Фінансові активи	34 029 464	22 599 976	104 160 408	70 756 126
Фінансові активи, за справедливою вартістю	34 029 464	22 599 976	104 160 408	70 756 126
Номінальна сума	33 953 889	22 544 738	106 511 242	72 131 088
<i>Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	-	28 060	1 403 565	889 978
<i>Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Збільшення (зменшення) через інші зміни, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	7 932	(28 060)	533 560	513 587
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	7 932	(28 060)	533 560	513 587
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	7 932	-	1 937 125	1 403 565
продовження				
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, клас		Класи фінансових активів	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи				
Фінансові активи	139 853 389	93 708 687	139 853 389	93 708 687
Фінансові активи, за справедливою вартістю	139 853 389	93 708 687	139 853 389	93 708 687
Номінальна сума	142 178 152	95 042 857	142 178 152	95 042 857
<i>Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	1 419 006	918 263	1 419 006	918 263
<i>Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Збільшення (зменшення) через інші зміни, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	581 897	500 743	581 897	500 743
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	581 897	500 743	581 897	500 743
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	2 000 903	1 419 006	2 000 903	1 419 006

	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, категорія		Категорії фінансових активів	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	продовження	
			Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<i>Розкриття інформації про фінансові активи</i>				
Фінансові активи	139 853 389	93 708 687	139 853 389	93 708 687
Фінансові активи, за справедливою вартістю	139 853 389	93 708 687	139 853 389	93 708 687
Номінальна сума	142 178 152	95 042 857	142 178 152	95 042 857
<i>Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	1 419 006	918 263	1 419 006	918 263
<i>Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів</i>				
Збільшення (зменшення) через інші зміни, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	581 897	500 743	581 897	500 743
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	581 897	500 743	581 897	500 743
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	2 000 903	1 419 006	2 000 903	1 419 006

14. ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання

	Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, клас		Класи фінансових зобов'язань	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Фінансові зобов'язання	24 885 264	12 959 820	24 885 264	12 959 820

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання (категорії)

	Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, категорія		Категорії фінансових зобов'язань	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Фінансові зобов'язання	24 885 264	12 959 820	24 885 264	12 959 820

Фінансові зобов'язання Товариства представлені:

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Довгострокові банківські кредити	20 008 937	11 060 737
Інша кредиторська заборгованість	755	4 344
Інші фінансові зобов'язання	4 875 572	1 894 739
Фінансових зобов'язань	24 885 264	12 959 820

15. Узгодження змін у величині можливих збитків та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів

Іпотека

	12-місячні очікувані кредитні збитки					
	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін у резерві під збитки та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів						
Фінансові активи на початок періоду	365 841	5 635	(15 350)	(162)	350 491	5 473
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	365 841	5 635	(15 350)	(162)	350 491	5 473
Збільшення (зменшення) фінансових активів						
Збільшення через видачу або придбання, фінансові активи	1 338 707	360 206	(37 855)	(15 188)	1 300 852	345 018
Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	1 338 707	360 206	(37 855)	(15 188)	1 300 852	345 018
Фінансові активи на кінець періоду	1 704 548	365 841	(53 205)	(15 350)	1 651 343	350 491
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	1 704 548	365 841	(53 205)	(15 350)	1 651 343	350 491

продовження

Іпотека

	Очікувані кредитні збитки за весь строк дії					
	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін у резерві під збитки та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів						
Фінансові активи на початок періоду	-	-	-	-	-	-
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	-	-	-	-	-	-
Збільшення (зменшення) фінансових активів						
Збільшення через видачу або придбання, фінансові активи	12 776	-	(2 575)	-	10 201	-
Збільшення (зменшення) через зміну потоків грошових коштів за договором, фінансові активи	-	-	-	-	-	-
Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	12 776	-	(2 575)	-	10 201	-
Фінансові активи на кінець періоду	12 776	-	(2 575)	-	10 201	-
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	12 776	-	(2 575)	-	10 201	-

продовження

Іпотека

	Типи оцінки очікуваних кредитних збитків					
	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін у резерві під збитки та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів						
Фінансові активи на початок періоду	365 841	5 635	(15 350)	(162)	350 491	5 473
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	365 841	5 635	(15 350)	(162)	350 491	5 473
Збільшення (зменшення) фінансових активів						
Збільшення через видачу або придбання, фінансові активи	1 351 483	360 206	(40 430)	(15 188)	1 311 053	345 018
Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	1 351 483	360 206	(40 430)	(15 188)	1 311 053	345 018
Фінансові активи на кінець періоду	1 717 324	365 841	(55 780)	(15 350)	1 661 544	350 491
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	1 717 324	365 841	(55 780)	(15 350)	1 661 544	350 491

Фінансові активи, крім наведених вище, підлягали оцінці на основі 12-місячних очікуваних кредитних збитків відповідно до застосовуваної методології.

продовження

Кредити покупцям (фінансовий лізинг)

	Типи оцінки очікуваних кредитних збитків					
	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін у резерві під збитки та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів						
Фінансові активи на початок періоду	2 185	2 332	(91)	(63)	2 094	2 269
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	2 185	2 332	(91)	(63)	2 094	2 269
Збільшення (зменшення) фінансових активів						
Збільшення через видачу або придбання, фінансові активи	-	-	25	(28)	25	(28)
Збільшення (зменшення) через зміну потоків грошових коштів за договором, фінансові активи	(146)	(147)	-	-	(146)	(147)
Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	(146)	(147)	25	(28)	(121)	(175)
Фінансові активи на кінець періоду	2 039	2 185	(66)	(91)	1 973	2 094
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	2 039	2 185	(66)	(91)	1 973	2 094

(у тисячах гривень, якщо не зазначено інакше)

продовження

Кредити корпоративним суб'єктам господарювання (банкам)

	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін у резерві під збитки та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів						
Фінансові активи на початок періоду	22 599 975	9 353 423	-	(28 060)	22 599 975	9 325 363
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	22 599 975	9 353 423	-	(28 060)	22 599 975	9 325 363
Збільшення (зменшення) фінансових активів						
Збільшення через видачу або придбання, фінансові активи	11 437 421	13 246 552	(7 932)	-	11 429 489	13 246 552
Збільшення (зменшення) через зміну потоків грошових коштів за договором, фінансові активи	-	-	-	28 060	-	28 060
Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	11 437 421	13 246 552	(7 932)	28 060	11 429 489	13 274 612
Фінансові активи на кінець періоду	34 037 396	22 599 975	(7 932)	-	34 029 464	22 599 975
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	34 037 396	22 599 975	(7 932)	-	34 029 464	22 599 975

продовження

Інші фінансові інструменти

	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін у резерві під збитки та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів						
Фінансові активи на початок періоду	72 423 537	52 440 348	(1 667 410)	(889 978)	70 756 127	51 550 370
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	72 423 537	52 440 348	(1 667 410)	(889 978)	70 756 127	51 550 370
Збільшення (зменшення) фінансових активів						
Збільшення через видачу або придбання, фінансові активи	34 463 420	19 983 189	(1 059 139)	(777 432)	33 404 281	19 205 757
Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	34 463 420	19 983 189	(1 059 139)	(777 432)	33 404 281	19 205 757
Фінансові активи на кінець періоду	106 886 957	72 423 537	(2 726 549)	(1 667 410)	104 160 408	70 756 127
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	106 886 957	72 423 537	(2 726 549)	(1 667 410)	104 160 408	70 756 127

продовження

Класи фінансових інструментів

Типи оцінки очікуваних кредитних збитків

	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про узгодження змін у резерві під збитки та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів						
Фінансові активи на початок періоду	95 391 538	61 801 738	(1 682 851)	(918 263)	93 708 687	60 883 475
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	95 391 538	61 801 738	(1 682 851)	(918 263)	93 708 687	60 883 475
Збільшення (зменшення) фінансових активів						
Збільшення через видачу або придбання, фінансові активи	47 252 324	33 589 947	(1 107 501)	(792 620)	46 144 823	32 797 327
Збільшення (зменшення) через зміну потоків грошових коштів за договором, фінансові активи	(146)	(147)	25	28 032	(121)	27 885
Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	47 252 178	33 589 800	(1 107 476)	(764 588)	46 144 702	32 825 212
Фінансові активи на кінець періоду	142 643 716	95 391 538	(2 790 327)	(1 682 851)	139 853 389	93 708 687
У тому числі фінансові інструменти, що не є кредитно-знецінені	142 643 716	95 391 538	(2 790 327)	(1 682 851)	139 853 389	93 708 687

16. ДОХІД, ВИТРАТИ, ПРИБУТКИ ЧИ ЗБИТКИ ВІД ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<i>Прибутки (збитки) від фінансових інструментів</i>		
Прибутки (збитки) від фінансових зобов'язань за амортизованою собівартістю	3 248 406	1 821 236
Прибутки (збитки) від фінансових активів за амортизованою собівартістю	11 886 602	8 565 618

17. АНАЛІЗ НЕПОХІДНИХ / ПОХІДНИХ ФІНАНСОВИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА СТРОКАМИ ПОГАШЕННЯ

Розкриття аналізу непохідних фінансових зобов'язань за строками погашення

ПРАТ «УКРФІНЖИТЛО» здійснює управління ліквідністю відповідно до внутрішньої політики управління ризиками, забезпечуючи:

- достатній рівень грошових коштів для виконання операційних та боргових зобов'язань;
- відповідність строків надходження та погашення зобов'язань;
- моніторинг виконання умов договорів з фінансовими установами та державними органами;
- аналіз сценаріїв та стрес-тестування портфелю.

Товариство підтримує структуру залученого фінансування таким чином, щоб довгострокові житлові програми забезпечувалися довгостроковими ресурсами, що знижує ризик рефінансування.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Товариства забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки. Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання.

Активи Товариства складаються з високоліквідних активів, коштів та ОВДП на суму 105 562 273 тис. грн. (біля 75% валюти балансу) при 25 772 269 тис. грн. (близько 18% валюти балансу) усіх зобов'язань Товариства. Крім того, наявні вільні ліміти кредитування (можливості залучення), що на кінець дня 31 грудня 2025 року складають 2 646 521 тис. грн..

Зобов'язання Товариства за строками погашення станом на 31 грудня 2025 року:

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	31 грудня 2025 року	Грошові потоки за угодами	Строки погашення				
			0-1 місяць	1-3 місяці	3-6 місяців	6-12 місяців	1-5 років
Кредити отримані	21 191 258	28 191 765	337 517	642 371	3 915 846	1 721 958	21 574 072
Зобов'язання за операціями РЕПО	3 401 003	3 569 090	507 320	578 045	2 483 724	-	-
ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	24 592 261	31 760 855	844 838	1 220 416	6 399 571	1 721 958	21 574 072

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

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

Станом на звітну дату у Товариства відсутні похідні фінансові зобов'язання.

18. АНАЛІЗ ЧУТЛИВОСТІ

	Плаваюча ставка відсотка	Фіксована ставка відсотка	За усіма типами ставок
Розкриття інформації про фінансові інструменти за типом ставки відсотка			
Фінансові активи	5 722 577	134 129 029	139 851 606
Фінансові зобов'язання	21 191 258	3 367 911	24 559 169

Позики за назвою

	Плаваюча ставка відсотка			За усіма діапазонами
	Нижня межа діапазону	Середньозважені	Верхня межа діапазону	
Розкриття детальної інформації про запозичення				
Позики		21 191 258		21 191 258
Номінальна сума	149 450	-	1 000 000	1 149 450
Позики, ставка відсотка	16.35%	18.63%	20.05%	
Позики, базова ставка відсотка	3%+UIRD 3m	-	6,25%+UIRD 6m	-
Позики, коригування за базовою ставкою відсотка	13.35%	-	13.80%	
Позики, строк погашення	23.12.2027	-	13.05.2026	13.05.2026 23.12.2027
Позики, валюта запозичення	гривна	гривна	гривна	гривна
				продовження
	Фіксована ставка відсотка			За усіма діапазонами
	Нижня межа діапазону	Середньозважені	Верхня межа діапазону	
Розкриття детальної інформації про запозичення				
Позики		3 367 911		3 367 911
Номінальна сума	503 130	-	2 311 107	
Позики, ставка відсотка	16.00%	17.18%	17.60%	
Позики, базова ставка відсотка	16.00%	17.18%	17.60%	
Позики, коригування за базовою ставкою відсотка	-	--		
Позики, строк погашення				18.02.2026
	05.01.2026	-	14.05.2026	14.05.2026
			26.05.2026	05.01.2026
				26.05.2026
Позики, валюта запозичення	гривна	гривна	гривна	гривна
				продовження
	За усіма типами ставок			За усіма діапазонами
	Нижня межа діапазону	Середньозважені	Верхня межа діапазону	
Розкриття детальної інформації про запозичення				
Позики		24 559 169		24 559 169
Номінальна сума	652 580		3 311 107	
Позики, ставка відсотка	16.00%	18.43%	20.05%	
Позики, базова ставка відсотка	3%+UIRD 3m		6,25%+UIRD 6m	
Позики, коригування за базовою ставкою відсотка	13.35%	-	13.80%	
Позики, строк погашення	05.01.2026		13.05.2026	
Позики, валюта запозичення	гривна	гривна	гривна	гривна

19. ЗДІЙСНЮВАНЕ УПРАВЛІННЯ РИЗИКОМ ЛІКВІДНОСТІ

Розкриття інформації про те, як суб'єкт господарювання здійснює управління ризиком ліквідності

Метою управління ризиком ліквідності є забезпечення підтримання достатнього рівня ліквідності як в звичайних, так і стресових ситуаціях. Результатом управління ризиком ліквідності є досягнення стратегічних цілей та планових результатів.

Завдання при управлінні ризиком ліквідності:

- виявлення, вимірювання і визначення допустимого рівня ліквідності;
- визначення потреби Товариства в ліквідних коштах;
- постійного контролю за станом ліквідності;
- прийняття заходів щодо підтримки ліквідності Товариства на рівні, який не загрожує його фінансовій стійкості та не суперечать інтересам кредиторів і інвесторів;
- створення надійної системи управління ліквідністю в кризових умовах, включаючи механізми швидкого реагування на зміни в зовнішньому середовищі для запобігання критичного для Товариства рівня ліквідності.

В рамках управління ризиком ліквідності передбачається рішення наступних основних завдань:

- визначення організаційної структури процесу управління ризиком ліквідності з урахуванням розподілу функціональних обов'язків учасників процесу, їх повноважень, відповідальності та порядку взаємодії;
- визначення підходів щодо виявлення, вимірювання, моніторингу, контролю, звітування та пом'якшення ризику ліквідності;
- визначення підходів до здійснення стрес-тестування ризику ліквідності;
- перелік лімітів для контролю за ризиком ліквідності та порядок їх встановлення;
- ідентифікація процедури визначення, затвердження та перегляду припущень, що використовуються під час вимірювання ризику ліквідності;
- підготовка звітності та своєчасне її подання відповідним колегіальним органам Товариства відповідно до встановлених / погоджених форматів та строків.

При розробці Політики, Товариство керується підходом, що забезпечує безперервність діяльності в довгостроковій перспективі. Фінансова стійкість Товариства забезпечується за допомогою своєчасного виявлення суттєвих ризиків - ризику ліквідності.

При розробці Політики Товариство керується принципом економічної доцільності розвитку ризик-менеджменту. Витрати на розвиток інструментів ризик-менеджменту не повинні перевищувати одержувані доходи від даних інструментів у вигляді більш точної оцінки ризиків і більш ефективного використання капіталу.

Товариство створює комплексну, адекватну та ефективну систему управління ризиком ліквідності, яка відповідає таким принципам:

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

Розкриття аналізу фінансових активів, утримуваних для управління ризиком ліквідності, за строками погашення

Прогнозування грошових потоків Товариства базується як на контрактних строках (кредитування, погашення кредитів та боргових цінних паперів, інше), так і на припущеннях щодо поведінки клієнтів (відтік коштів з поточних рахунків, несвоєчасне погашення кредитів, використання клієнтами коштів у рамках зобов'язань Товариства з кредитування, які є безвідкличними).

Для визначення припущень Товариством використовується метод статистичного аналізу історичних даних, аналіз трендів та очікувані зміни ринкового середовища.

Товариство формує судження щодо обґрунтованості таких припущень. Товариство здійснює перегляд цих припущень у разі зміни ринкового середовища, але не рідше одного разу на рік.

Строки погашення	Фінансові активи, утримувані для управління ризиком ліквідності, за строками погашення
Не більше одного року	11 252 334
Не більше трьох місяців	5 825 438
Не більше одного місяця	5 811 241
Більше одного місяця та не більше трьох місяців	14 197
Більше трьох місяців та не більше одного року	5 426 896
Більше трьох місяців та не більше шести місяців	5 228 176
Більше шести місяців та не більше одного року	198 720
Більше одного року	128 601 055
Більше одного року та не більше п'яти років	62 968 471
Більше одного року та не більше трьох років	37 839 059
Більше одного року та не більше двох років	31 158 616
Більше двох років та не більше трьох років	6 680 443
Більше трьох років та не більше п'яти років	25 129 412
Більше трьох років та не більше чотирьох років	13 545 111
Більше чотирьох років та не більше п'яти років	11 584 301
Більше п'яти років	65 632 584
Більше п'яти років і не більше десяти років	31 474 333
Більше п'яти років і не більше семи років	16 313 135
Більше семи років і не більше десяти років	15 161 198
Більше десяти років	34 158 251
Більше десяти років і не більше п'ятнадцяти років	23 655 273
Більше п'ятнадцяти років і не більше двадцяти років	8 856 450
Більше двадцяти років та не більше двадцяти п'яти років	1 646 528
Усього фінансові активи	139 853 389

Ринковий ризик

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

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

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

Валютний ризик.

ПрАТ «Укрфінжитло» не наражається на валютний ризик, оскільки всі суттєві операції, активи та зобов'язання Товариства обліковуються в національній валюті України, а вплив коливань валютних курсів на фінансовий стан відсутній.

Процентний ризик.

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

В частині розміщення ресурсів процентні ставки фіксовані, що передбачено основною метою створення Товариства, а саме реалізація програми «ЄОселя», відповідно до Постанови КМУ №856. Стосовно залучення також є обмеження, згідно затвердженого Фінансового плану. Однак існує ймовірність негативних змін ринкових ставок залучення, як наслідок може вплинути на обсяги та строки реалізації програми тому, з боку Товариства, пріоритетним є залучення під фіксовану ставку на строк під погашення купонних доходів від ОВДП та самих ОВДП, також з боку Товариства, у разі дефіциту фінансування під максимально можливі процентні ставки, визначених згідно Фінансового плану, передбачається можливість реалізації ОВДП.

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

Для досягнення стратегічної мети, з боку Товариства передбачаються потенційно можливі негативні зміни ставок залучення (враховані при розробці Фінансового плану на 2026 рік).

Операційний (інформаційний) ризик

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

20. ВИТРАТИ НА ПОЗИКИ

Розкриття інформації про витрати на позики

З метою забезпечення фінансування діяльності в межах державної програми доступного іпотечного кредитування Товариство залучає кошти шляхом укладання кредитних договорів з банківськими установами та здійснення операцій РЕПО.

Витрати, що виникають за такими фінансовими зобов'язаннями, визнаються у складі процентних витрат відповідного звітного періоду із застосуванням методу ефективної ставки відсотка (ЕПС).

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Витрати за позиками		
Витрати за позиками, визнані як витрати	3 247 421	1 821 236
Загальна сума витрат, понесених за занозиченнями	3 247 421	1 821 236
Витрати за процентами		
Процентні витрати	3 247 421	1 821 236
Загальна сума витрат, понесених за процентами	3 247 421	1 821 236

21. ПОДАТКИ НА ПРИБУТОК

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Значні компоненти витрат на сплату податку (доходу від повернення податку)		
<i>Поточні витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) та коригування щодо поточного податку попередніх періодів</i>		
Поточні витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	2 290 821	1 371 230
<i>Загальна сума поточних витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) та коригувань поточного податку за попередні періоди</i>	<i>2 290 821</i>	<i>1 371 230</i>
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку)	2 290 821	1 371 230
Узгодження облікового прибутку, помноженого на застосовані ставки оподаткування		
Обліковий прибуток	9 163 284	7 617 944
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) за застосованою ставкою оподаткування	2 290 821	1 371 230
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку)	2 290 821	1 371 230
Узгодження середньої ефективної ставки оподаткування та застосованої ставки оподаткування		
Обліковий прибуток	9 163 284	7 617 944
Застосовувана ставка оподаткування	25.00%	18.00%
Загальна середня ефективна ставка оподаткування	25.00%	18.00%

22. АКЦІОНЕРНИЙ КАПІТАЛ, РЕЗЕРВИ ТА ІНША ЧАСТКА УЧАСТІ В КАПІТАЛІ

Розкриття інформації про акціонерний капітал, резерви та інший додатковий капітал

Товариство здійснює управління капіталом з метою забезпечення безперервності діяльності та виконання вимог чинного законодавства України і регуляторних актів.

Станом на 31 грудня 2025 року структура власного капіталу Товариства включає зареєстрований статутний капітал, незареєстрований статутний капітал, резервний капітал, інший додатковий капітал та нерозподілений прибуток. Інший додатковий капітал представлений, зокрема, цільовим фондом, створеним з метою реалізації державної підтримки у формі компенсації частини процентної ставки за іпотечними кредитами фізичних осіб.

Статутний капітал Товариства на 100 відсотків належить державі в особі Міністерства економіки, довікля та сільського господарства України.

Розмір власного капіталу Товариства відповідає вимогам законодавства України, зокрема Закону України "Про акціонерні товариства" від 27 липня 2022 року № 2465-IX (зі змінами), Закону України "Про фінансові послуги та фінансові компанії" від 14 грудня 2021 року № 1953-IX (зі змінами), а також вимогам Постанови Правління Національного банку України від 24 грудня 2021 року № 153 "Про затвердження Положення про ліцензування та реєстрацію надавачів фінансових послуг та умови провадження ними діяльності з надання фінансових послуг".

Виплата дивідендів здійснюється відповідно до рішення загальних зборів акціонерів (рішення єдиного акціонера), які приймають рішення про розподіл чистого прибутку з урахуванням установлених нормативів та обмежень.

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

Нарахування резервного капіталу та іншого додаткового капіталу за результатами діяльності 2025 року здійснюватиметься після прийняття рішення загальними зборами акціонерів (єдиним акціонером) щодо розподілу чистого прибутку Товариства за 2025 рік.

Розкриття інформації про класи акціонерного капіталу

Станом на 31 грудня 2025 року власником та єдиним 100% акціонером Товариства є Держава в особі Міністерства економіки, довікля та сільського господарства України.

Статті	Поточний звітний період		Порівняльний звітний період	
	Звичайні акції	Привілейовані акції	Звичайні акції	Привілейовані акції
Кількість акцій, дозволених до випуску	100 010 000	-	70 010 000	-
Кількість акцій випущених				
Кількість акцій випущених та повністю оплачених	100 010 000	-	70 010 000	-
Загальна кількість випущених акцій	100 010 000	-	70 010 000	-

Розкриття інформації про резерви у власному капіталі

Статутний капітал Товариства визначено Статутом та може бути змінено за рішенням загальних зборів акціонера відповідно до вимог законодавства України.

Рішення щодо розподілу чистого прибутку та виплати дивідендів приймається загальними зборами акціонера.

Опис характеру та мети резервів у складі власного капіталу

Резерви у власному капіталі - загальна інформація

У Звіті про зміни у власному капіталі у колонці "Резервний капітал" відображено сукупні показники резервного капіталу та додаткового капіталу, сформованого у вигляді цільового фонду.

Резервний капітал

Резервний капітал Товариства формується відповідно до Статуту Товариства з метою покриття можливих збитків від провадження господарської діяльності у розмірі 15 % статутного капіталу.

До досягнення встановленого розміру резервного капіталу щорічні відрахування здійснюються у розмірі не менше 5 % чистого прибутку Товариства за звітний рік.

За рішенням загальних зборів акціонерів (єдиного акціонера) щодо розподілу прибутку за результатами діяльності Товариства за 2024 рік, резервний капітал було збільшено на суму 312 336 тис. грн.

Додатковий капітал (цільовий фонд)

Додатковий капітал Товариства представлений цільовим фондом, сформованим з метою реалізації державної програми доступного іпотечного кредитування "еОселя" шляхом здійснення компенсації частини процентної ставки за іпотечними кредитами фізичних осіб.

Формування та використання коштів цільового фонду здійснюється відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 02 серпня 2022 року № 825 "Деякі питання забезпечення громадян України доступним іпотечним кредитуванням".

Кошти цільового фонду мають цільове призначення та не можуть бути використані для виплати дивідендів або покриття витрат, не передбачених умовами державної програми.

Протягом звітного періоду Товариством було здійснено:

- відрахування з чистого прибутку до цільового фонду в сумі 934 386 тис. грн;
- використання коштів цільового фонду в межах реалізації державної програми у сумі 819 313 тис. грн.

Станом на звітну дату розмір цільового фонду становить 811 962 тис. грн.

23. ОПЕРАЦІЙНІ СЕГМЕНТИ

Розкриття інформації про операційні сегменти

Товариство створене з метою реалізації державної програми пільгового іпотечного кредитування "еОселя" відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України щодо впровадження та функціонування зазначеної програми.

Діяльність Товариства є спеціалізованою, однорідною та спрямованою виключно на виконання завдань державної програми "еОселя". Управлінська фінансова інформація формується та подається керівництву Товариства в цілому, без внутрішнього поділу на окремі напрями, продукти або географічні сегменти.

Операційні рішення щодо використання ресурсів, планування діяльності, оцінки фінансових результатів та контролю ризиків приймаються на рівні Товариства в цілому, що відповідає підходу єдиного операційного сегмента у розумінні МСФЗ 8.

У зв'язку з викладеним, Товариство ідентифікує свою діяльність як один операційний сегмент, а розподіл фінансової інформації за операційними сегментами у фінансовій звітності не здійснюється.

Поточний звітний період	Статті консолідації за сегментами		
	Всі інші сегменти	Операційні сегменти	Усі сегменти
Розкриття інформації про операційні сегменти			
Дохід від звичайної діяльності	11 886 602	11 886 602	11 886 602
Процентні доходи	11 886 602	11 886 602	11 886 602
Процентні доходи (витрати)	8 639 181	8 639 181	8 639 181
Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів	8 228	8 228	8 228
Суттєві статті доходів і витрат	1 640 782	1 640 782	1 640 782
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	2 290 821	2 290 821	2 290 821
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 163 284	9 163 284	9 163 284
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	6 872 463	6 872 463	6 872 463
Прибуток (збиток)	6 872 463	6 872 463	6 872 463
Активи	139 896 959	139 896 959	139 896 959
Зобов'язання	25 078 736	25 078 736	25 078 736
Збиток від зменшення корисності, визнаний у прибутку чи збитку	1 107 465	1 107 465	1 107 465
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	(11 913 047)	(11 913 047)	(11 913 047)
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	9 936 154	9 936 154	9 936 154
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)	6 357 047	6 357 047	6 357 047

Порівняльний звітний період	Статті консолідації за сегментами		
	Всі інші сегменти	Операційні сегменти	Усі сегменти
Розкриття інформації про операційні сегменти			
Дохід від звичайної діяльності	8 565 618	8 565 618	8 565 618
Процентні доходи	8 565 618	8 565 618	8 565 618
Процентні витрати	1 821 236	1 821 236	1 821 236
Процентні доходи (витрати)	6 744 382	6 744 382	6 744 382
Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів	3 104	3 104	3 104
Суттєві статті доходів і витрат	1 641 246	1 641 246	1 641 246
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	1 371 230	1 371 230	1 371 230
Прибуток (збиток) до оподаткування	7 617 944	7 617 944	7 617 944
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	6 246 714	6 246 714	6 246 714
Прибуток (збиток)	6 246 714	6 246 714	6 246 714
Активи	93 729 277	93 729 277	93 729 277
Зобов'язання	13 092 217	13 092 217	13 092 217
Збиток від зменшення корисності, визнаний у прибутку чи збитку	764 583	764 583	764 583
Сторнування збитку від зменшення корисності, визнаного у прибутку чи збитку	3	3	3
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	(9 567 136)	(9 567 136)	(9 567 136)
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	6 717 303	6 717 303	6 717 303
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)	2 766 913	2 766 913	2 766 913

Розкриття інформації про продукти та послуги	Продукти та послуги	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від звичайної діяльності	11 886 602	8 565 618

Розкриття інформації про продукти та послуги	Географічні регіони			
	Країна походження суб'єкта господарювання		Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період		
Дохід від звичайної діяльності	11 886 602	8 565 618	11 886 602	8 565 618

24. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ АКТИВІВ

Розкриття інформації про оцінку справедливої вартості

Справедлива вартість - це ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції на головному (або найсприятливішому) ринку на дату оцінки за поточних ринкових умов (тобто вихідна ціна), незалежно від того, чи спостерігається така ціна безпосередньо, чи оцінена за допомогою іншої методики оцінювання.

Оскільки справедлива вартість - це ціна на основі даних ринку, то її оцінюють, використовуючи припущення, які використовували б учасники ринку, складаючи ціну активу або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик. Оцінюючи справедливую вартість, Товариство бере до уваги ті характеристики активу або зобов'язання, які учасники ринку взяли б до уваги, визнаючи ціну активу або зобов'язання на дату оцінки.

Такі характеристики можуть включати:

- фактичну можливість використання активу, яка враховує фізичні характеристики активу (місцезнаходження активу, розмір об'єкту);
- юридичний дозвіл (законодавчі обмеження та відчуження або цільове використання);
- фінансове обґрунтування враховує, чи генерує фізично можливе і юридично дозволене використання адекватний дохід або грошові потоки для отримання інвестиційного доходу.

При оцінці справедливої вартості (окремого активу, групи активів або групи активів і зобов'язань) Товариство застосовує ієрархію джерел справедливої вартості, яка встановлює пріоритетність вхідних даних під час оцінки справедливої вартості:

- вхідні дані I рівня: котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання;
- вхідні дані II рівня: дані, які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано;

- вхідні дані III рівня: вхідні дані для активу або зобов'язання, яких не має у відкритому доступі.

Найкращою оцінкою справедливої вартості є котирування на активному ринку.

Товариство визначає справедливу вартість активу чи зобов'язання на основі даних ринку. Для інших активів і зобов'язань, для яких відсутня ринкова інформація або ринкові операції, Товариство керується інформацією яка є відкритою. Якщо ціна на ідентичні активи або зобов'язання не є відкритою, то Товариство оцінює справедливу вартість за іншою методикою, яка максимізує використання відповідних відкритих вхідних даних та мінімізує використання закритих вхідних даних та використовує власне професійне судження.

Станом на кінець дня 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року Товариство не має фінансових активів відображених за справедливою вартістю.

Всі фінансові активи Товариства, обліковані за амортизованою вартістю.

Фінансові активи, справедлива вартість яких розкривається, станом на 31 грудня 2025 року:

	Балансова вартість	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість
		1 рівень	2 рівень	3 рівень	
Активи					
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 724 360	-	-	5 724 360	5 724 360
Торговельна та інша дебіторська заборгованість					
Фінансові інвестиції в цінні папери	98 436 048	-	102 196 636	-	102 196 636
Іпотека	1 661 544	-	-	1 661 544	1 661 544
Кредити покупцям	1 973	-	-	1 973	1 973
Кредити корпоративним суб'єктам господарювання	34 029 464	-	-	34 029 464	34 029 464
	139 853 389	-	102 196 636	41 417 341	143 613 977

Справедлива вартість ОВДП станом на кінець дня 31 грудня 2025 року згідно даних, розміщених на офіційному сайті Національного банку України <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp/fair-value> становить:

Міжнародний код цінного паперу	Кількість	Справедлива вартість 1 (одного) ЦП	Загальна справедлива вартість
Справедлива вартість ISIN UA4000218531	5 000 000	1009,08	5 045 400
Справедлива вартість ISIN UA4000223044	15 023 300	1010,12	15 175 336
Справедлива вартість ISIN UA4000227011	30 000 000	1037,91	31 137 300
Справедлива вартість ISIN UA4000234082	5 000 000	1 045,75	5 228 750
Справедлива вартість ISIN UA4000234108	5 000 000	1 018,72	5 093 600
Справедлива вартість ISIN UA4000234090	10 000 000	1 099,25	10 992 500
Справедлива вартість ISIN UA4000238737	7 000 000	992,38	6 946 660
Справедлива вартість ISIN UA4000238745	10 000 000	990,43	9 904 300
Справедлива вартість ISIN UA4000238752	13 000 000	974,83	12 672 790
			102 196 636

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

	Балансова вартість	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість
		1 рівень	2 рівень	3 рівень	
Активи					
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 854 226	-	-	1 854 226	1 854 226
Торговельна та інша дебіторська заборгованість					
Фінансові інвестиції в цінні папери	68 901 901	-	71 024 131	-	71 024 131
Іпотека	22 950 466	-	-	22 950 466	22 950 466
Кредити покупцям					
Кредити корпоративним суб'єктам господарювання	2 094	-	-	2 094	2 094
	93 708 687	-	71 024 131	24 806 786	95 830 917

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

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

Згідно зі звітом оцінки від 08.01.2025, здійсненого СОД ПП «Академія Оцінки і права ринкова вартість облігацій (ISIN UA4000234082, ISIN UA4000234108, UA4000234090) на день розміщення акцій встановлена в розмірі номінальної вартості облігацій. Ринкова вартість облігацій затверджена наглядовою радою ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (протокол № 2 від 10.01.2025).

У 2025 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

25. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Фінансові зобов'язання обліковуються за амортизованою вартістю із застосуванням методу ефективної ставки відсотка (ЕПС). Випадки переоцінки фінансових зобов'язань за справедливою вартістю відсутні.

Фінансові зобов'язання станом на кінець дня 31 грудня 2025 року:

	Балансова вартість	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість
		1 рівень	2 рівень	3 рівень	
Зобов'язання					
Довгострокові банківські кредити	20 008 937			20 008 937	20 008 937
Інші фінансові зобов'язання	4 875 572			4 875 572	4 875 572
Інша кредиторська заборгованість	755			755	755
	24 885 264	-	-	24 885 264	24 885 264

Фінансові зобов'язання станом на кінець дня 31 грудня 2024 року:

	Балансова вартість	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість
		1 рівень	2 рівень	3 рівень	
Зобов'язання					
Довгострокові банківські кредити	11 060 737			11 060 737	11 060 737
Інші фінансові зобов'язання	1 894 739			1 894 739	1 894 739
Інша кредиторська заборгованість	4 344	-	-	4 344	4 344
	12 959 820	-	-	12 959 820	12 959 820

У 2025 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

26. ПОВ'ЯЗАНА СТОРОНА

Розкриття інформації про пов'язані сторони

Відповідно до МСБО 24 пов'язаними сторонами визнаються сторони, між якими існують відносини контролю або суттєвого впливу, що дають можливість одній стороні контролювати або суттєво впливати на прийняття фінансових та операційних рішень іншої сторони. Операцією з пов'язаною стороною є передача ресурсів, надання послуг або прийняття зобов'язань між пов'язаними сторонами незалежно від того, чи встановлюється ціна за такими операціями.

Суб'єкти господарювання, які здійснюють спільний контроль або значний вплив над суб'єктом господарювання

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

Провідний управлінський персонал суб'єкта господарювання або материнського підприємства.

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

Інші пов'язані сторони

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

Кредити пов'язаним особам виникли в результаті укладання з АТ КБ "Приватбанк" договору невідновлювальної кредитної лінії № 3-НКЛ від 28.10.2022 з метою виконання вимог Постанови Кабінету міністрів України №856 від 02.08.2022 (із змінами та доповненнями). Предмет застави за договором застави № 10-ДЗ від 23.08.2023 року (із змінами та доповнення) є цінні папери: ISIN UA4000232904 в кількості 13 900 000 шт., номінальною вартість 1 000,00 грн.

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

Розкриття інформації про те, що операції між пов'язаними сторонами були здійснені на умовах, еквівалентних тим, які існують при операціях за принципом витягнутої руки

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

Товариство вважає, що умови, за якими здійснюються операції з пов'язаними сторонами, не відрізнялись від аналогічних, що пропонуються для непов'язаних осіб.

Суб'єкти господарювання, пов'язані з органами влади:

Назва органу державної влади та характер взаємовідносин з органом державної влади

Єдиним акціонером Товариства є держава Україна в особі Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України - 100%, яке безпосередньо без скликання загальних зборів Товариства здійснює повноваження з управління корпоративними правами Товариства. Діяльність Товариства регламентується Статутом Товариства.

Характер взаємовідносин з органом державної влади – Контроль

Інформація щодо компенсації провідному управлінському персоналу

	Сума винагороди провідному управлінському персоналу	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Винагорода провідному управлінському персоналу, короткострокові виплати	52 533	41 638
Винагорода провідному управлінському персоналу - Усього	52 533	41 638

	Провідний управлінський персонал		Інші пов'язані сторони		Загальна сума для всіх пов'язаних сторін	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Операції між пов'язаними сторонами						
Послуги отримані, операції між пов'язаними сторонами	-	-	48	-	48	-
Дохід від надання послуг, операції між пов'язаними сторонами	-	-	214 771	137 173	214 771	137 173
Непогашена заборгованість за операціями між пов'язаними сторонами						
Суми кредиторської заборгованості, операції між пов'язаними сторонами на кінець звітного періоду	6 194	4 060	-	-	6 194	4 060
Суми дебіторської заборгованості, операції між пов'язаними сторонами на кінець звітного періоду	5	10	8 448 947	6 198 795	8 448 952	6 198 805

27. ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Винагорода аудитора

	<u>Поточний звітний період</u>	<u>Порівняльний звітний період</u>
Винагорода аудитора за аудиторські послуги	768	1 090
Загальна сума винагороди аудитора	768	1 090

Кількість та середня кількість працівників

	<u>Поточний звітний період</u>	<u>Порівняльний звітний період</u>
Кількість працівників	115	105
Середня кількість працівників	111	86

28. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОГО ПЕРІОДУ

Розкриття інформації про події, що не вимагають коригування після звітного періоду

Значні операції зі звичайними акціями

Опис характеру події, що не вимагає коригування після звітного періоду

На звітну дату триває процес підготовки документів для реєстрації результатів емісії акцій.

Відповідно до Положення про порядок здійснення емісії акцій, реєстрації та скасування реєстрації випуску акцій, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23.11.2023 № 1308 (далі - *Положення*), правління ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" затвердило результати емісії акцій (протокол від 04.02.2026 № 6). Звіт про результати емісії акцій засвідчено Національним депозитарієм України.

Після внесення змін до статуту ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" документи, передбачені Положенням, будуть подані до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку для реєстрації результатів емісії акцій.

Відповідно до Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", затвердження результатів емісії акцій та внесення відповідних змін до статуту емітента органом, уповноваженим приймати таке рішення, здійснюється протягом 60 днів з дати закінчення строку розміщення цінних паперів.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Акціонерам ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»

Національному банку України

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі – Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 року, звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами з незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 3 «Економічне середовище в умовах якого товариство здійснює свою діяльність» у фінансовій звітності, в якій розкривається, що 24 лютого 2022 року російські війська почали вторгнення в Україну і на даний час відбуваються активні бойові дії. Ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в Примітці 3 «Економічне середовище в умовах якого товариство здійснює свою діяльність», вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Під час аудиту фінансової звітності ми дійшли висновку, що використання управлінським персоналом принципу безперервної діяльності під час підготовки фінансової звітності є доцільним. Наша оцінка припущення управлінського персоналу щодо спроможності Товариства продовжувати застосовувати принцип безперервності діяльності в бухгалтерському обліку включала:

- оцінку негативних наслідків продовження військової агресії;
- аналіз сценаріїв розвитку ситуації, які визначив управлінський персонал Товариства, та можливих дій у відповідь керівництва України, світової спільноти та управлінського персоналу Товариства;
- аналіз можливих змін базових показників діяльності Товариства в частині знецінення активів, падіння обсягів та маржинальності операцій;
- аналіз достатності капіталу та ліквідності, шляхів їх підтримання на достатньому рівні.

Ми виявили, що прогнози щодо розвитку ситуації та відповідних негативних наслідків дуже складно будувати через непередбачуваність дій керівництва Росії. В той же час припущення управлінського персоналу щодо найбільш ймовірних сценаріїв є доречними.

Наші обов'язки та обов'язки управлінського персоналу щодо безперервної діяльності описані у відповідних розділах цього звіту.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, був проведений іншим аудитором, який 25 березня 2025 року висловив немодифіковану думку щодо цієї фінансової звітності.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Ключове питання аудиту

Очікувані кредитні збитки (Примітка 13)

Оцінка розміру очікуваних кредитних збитків є ключовою областю професійних суджень керівництва Товариства. Виявлення знецінення і визначення суми очікуваного відшкодування включають певні припущення та аналіз різних факторів, в тому числі фінансовий стан контрагента, очікувані майбутні грошові потоки та справедливу вартість забезпечення.

Використання різних припущень може стати результатом різних оцінок очікуваних кредитних збитків.

Беручи до уваги суттєвість залишків фінансових активів, та певний рівень суб'єктивності суджень, ми визначили оцінку очікуваних кредитних збитків ключовим питанням аудиту.

Як наш аудит розглядав ключове питання аудиту

Нижче наведені основні процедури, виконані нами стосовно цього ключового питання аудиту:

- Ми оцінили методологію, яка використовується для визначення очікуваних кредитних збитків, та її відповідність МСФЗ.
- Ми проаналізували документацію щодо процесів моніторингу фінансових активів та формування резервів під кредитні ризики, а також критично оцінили, чи придатні ці процеси для виявлення кредитних збитків та адекватного відображення можливості відшкодування фінансових активів. Ми також оцінили процеси та протестували ключові засоби контролю щодо їх розробки та впровадження, включаючи відповідні ІТ-системи, а також перевірили їх ефективність на вибірковій основі.
- Виконуючи аналітичні процедури, ми досліджували зміни в заборгованості з точки зору якості, обслуговування, рейтингу та рівня протягом року та в порівнянні з попереднім роком.
- Ми протестували окремі фінансові активи, відібрані на основі вибірки, визначеної відповідно до критеріїв ризику
- Ми оцінили, чи є доречним розкриття інформації в примітках до фінансової звітності щодо розрахунку очікуваних кредитних збитків та суттєвих припущень і невизначеностей оцінок.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація, отримана на дату цього звіту аудитора, це Звіт про управління (звіт керівництва) за 2025 рік та Щорічний звіт про

досягнення цілей діяльності, визначених у листі очікувань власника за 2025 рік. Інша інформація, яку ми очікуємо отримати після дати цього звіту аудитора, це Річна інформація емітента цінних паперів за 2025 рік.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення або невідповідність законодавству.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення або невідповідність законодавству цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

Коли ми ознайомимося з Річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та НКЦПФР.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Наглядова рада несе відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариство продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо Наглядовій раді інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо Наглядовій раді твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась Наглядовій раді ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Закон України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

Відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 №2258-VIII аудиторі мають надати додаткову інформацію та запевнення.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА
КОМПАНІЯ «КРОУ УКРАЇНА»

Місцезнаходження

04210, м. Київ, Оболонська Набережна 33

Інформація про реєстрацію в Реєстрі
аудиторських фірм та аудиторів

Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та
суб'єктів аудиторської діяльності 3681

Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право
проводити обов'язковий аудит фінансової
звітності

Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право
проводити обов'язковий аудит фінансової
звітності підприємств, що становлять
суспільний інтерес

Найменування органу, який призначив суб'єкта
аудиторської діяльності на проведення
обов'язкового аудиту

МІНЕКОНОМІКИ

Дата призначення суб'єкта аудиторської
діяльності

24.12.2025 (Наказ МІНЕКОНОМІКИ №3858 (15))

Загальна тривалість виконання аудиторських завдань без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень для надання послуг з обов'язкового аудиту

1-й рік

Ми підтверджуємо, що думка аудитора, наведена в Звіті щодо аудиту фінансової звітності, узгоджується з додатковим звітом для Комітету з питань аудиту.

Ми не надавали неаудиторські послуги, визначені статтею 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма незалежні від Товариства під час проведення аудиту.

Крім послуг з обов'язкового аудиту, та послуг, що розкриті у звіті про управління або у фінансовій звітності, в період, охоплений фінансовою звітністю та під час аудиту фінансової звітності, ми надавали послуги з надання обґрунтованої впевненості щодо даних звітності станом на 31.12.2025 надання обґрунтованої впевненості щодо Звіту керівництва (звіту про управління) та погоджені процедури щодо підтвердження дотримання ковенант за кредитним договором з банком.

МСА вимагають, щоб аудитор планував та проводив аудит таким чином, щоб отримати достатню впевненість у відсутності у фінансовій звітності суттєвих викривлень. Термін «достатня впевненість» допускає деякий ризик наявності суттєвих невідповідностей грошового характеру, які можуть залишитися невиявленими; також допускається, що аудитор не може надати абсолютної гарантії точності та повноти фінансової звітності. Аудит включає вибіркочку перевірку підтвердження чисел та пояснень, що наводяться у фінансовій звітності. Умови МСА вимагають планування аудиту таким чином, щоб забезпечити достатню ймовірність того, що помилки та невідповідності, здатні суттєво вплинути на фінансову звітність, були виявлені. Однак, оскільки аудитор не буде проводити перевірку всіх операцій, здійснених суб'єктом господарювання протягом року, проведений аудит не може забезпечити повну впевненість у тому, що помилки та невідповідності, у тому числі випадки шахрайства, будуть виявлені.

Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»

Відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23.02.2006 №3480-IV емітент зобов'язаний залучити аудитора, який повинен висловити свою думку щодо інформації, а також перевірити інформацію стосовно складових частин Звіту про корпоративне управління.

На нашу думку звіт адекватно відображає інформацію щодо:

- опису основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента;
- переліку осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента;
- обмеження прав участі та голосування акціонерів на загальних зборах емітента;
- порядку призначення та звільнення посадових осіб емітента;
- повноважень посадових осіб емітента.

Інші розділи звіту перевірені нами і не суперечать перевіреним нами фінансовій звітності та нашим знанням про Товариство, отриманим під час аудиту.

Вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку

Відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, які затверджені рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555, аудиторі мають надати додаткову інформацію та задоволення.

Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	33833362
Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	www.crowe.com.ua
Дата та номер договору на проведення аудиту	№ 26/2622-F від 07.01.2026
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	07.01.2026 – 23.03.2026
Обов'язковий аудит фінансової звітності	так
Завдання з надання обґрунтованої впевненості	ні

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Олександр Коновченко.

За і від імені ТОВ АК «КРОУ УКРАЇНА»

Директор з аудиту

№100594 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності



Віталій ГАВРИШ

Партнер із завдання

№101572 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Олександр КОНОВЧЕНКО

м. Київ, Україна

23 березня 2026 року