

ПОГОДЖЕНО

Протокол засідання наглядової ради

ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА

«УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»

№ 5 від 10.03.2026

ЩОРІЧНИЙ ЗВІТ
ПРО ДОСЯГНЕННЯ ЦІЛЕЙ ДІЯЛЬНОСТІ
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА
ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»
(код згідно з ЄДРПОУ - 44098710),
ВИЗНАЧЕНИХ У ЛИСТІ ОЧІКУВАНЬ ВЛАСНИКА
за 2025 рік

Цей щорічний звіт про досягнення цілей діяльності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі – Товариство, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), визначених у листі очікувань власника (далі – Звіт) підготовлений на основі Листа очікувань власника (далі – Лист), який був затверджений акціонером - наказом Мінекономіки від 15.04.2025 № 2178, та з урахуванням щоквартальної деталізації, складеної Товариством на підставі Листа та фінансового плану.

Звіт містить аналіз досягнення поставлених цілей та включає опис ключових викликів, з якими стикалося Товариство протягом звітного періоду, та аналіз їхнього впливу на досягнення цілей.

Метою цього Звіту є забезпечення прозорості та підзвітності діяльності Товариства перед уповноваженим органом управління / загальними зборами Товариства, а також надання інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень щодо оцінювання діяльності органів управління Товариства та своєчасного реагування на ризики, пов'язані з діяльністю Товариства, залежністю від взаємодії із державою, змінюваними умовами ринку та зовнішнього середовища.

Фінансові цілі діяльності Товариства

Фінансові цілі діяльності Товариства – цілі, спрямовані на забезпечення фінансової стійкості Товариства, ефективного використання капіталу, здатності виконувати свої зобов'язання за рахунок власного майна, зростання прибутковості та частини чистого прибутку, що відраховується до державного бюджету.

Товариство протягом 2025 року підтримувало фінансову стійкість та забезпечило отримання доходів, достатніх для покриття витрат, зокрема:

1. За підсумками 2025 року за результатами фінансово-господарської діяльності, Товариством нараховано доходів на загальну суму 13 761 084 тис. грн, що менше планового показника на 3 574 953 тис. грн (план – 17 336 037 тис. грн) [12], в тому числі від операційної діяльності складають 2 756 302 тис. грн, при плані – 5 486 654 тис. грн (50% виконання плану) [13].

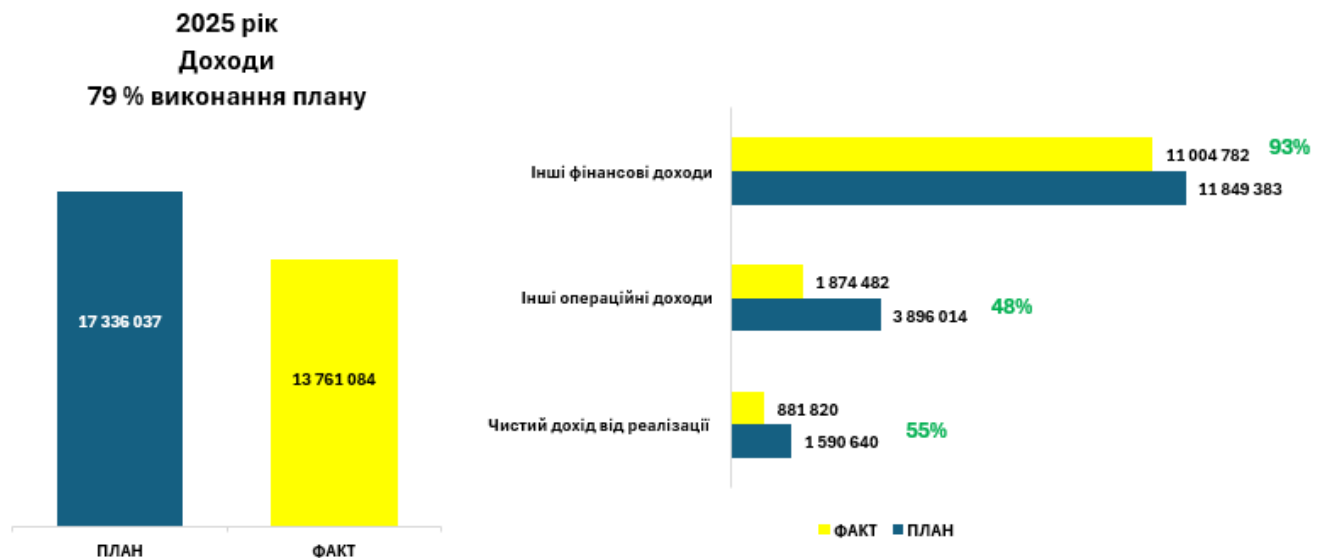


Рис. Стан виконання дохідної частини фінансового плану за 2025 рік(тис. грн)

Виконання дохідної частини фінансового плану за 2025 рік складає 79 %, в тому числі:

- виконання чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) (нараховані проценти за залишком заборгованості за кредитами, виданими уповноваженим банкам, на фінансування програми доступного іпотечного кредитування громадян України (далі – програма «Оселя»), нараховані проценти на залишок заборгованості за іпотечними договорами, що були викуплені у банків-партнерів та нараховані проценти на залишок заборгованості за договорами фінансового лізингу, укладеними Товариством з позичальниками) за 2025 рік становить 55% плану і складає 881 820 тис. грн (план 2025 року – 1 590 640 тис. грн;), що обумовлено станом виконання плану фінансування програми «Оселя» (82%) (19 грудня 2024 року у роботі державних реєстрів стався масштабний збій на рівні мережевої інфраструктури, в наслідок наймасштабнішої за останній час кібератаки росії на державні реєстри України (далі – кібератака), у наслідок чого призупинили роботу державні реєстри, які адмініструє Мін'юст; лише 20 січня 2025 року інфраструктура державних реєстрів була повністю відновлена після кібератаки, а також, Товариство здійснювало фінансування програми в межах наявних фінансових ресурсів, оскільки погодження укладання нових угод із залучення було неможливе до моменту затвердження фінансового плану Товариства - 21.04.2025. Крім того, був запланований викуп кредитів фізичних осіб у банків - уповноважених суб'єктів на баланс Товариства в сумі 22,5 млрд грн, фактично було викуплено 1,4 млрд грн, також в II півріччі 2025 року було заплановано приєднати Державну іпотечну установу (далі – ДІУ) і отримання доходу від портфелю фінансового лізингу ДІУ, а також в II півріччі 2025 року було заплановано відновити фінансування операцій з фінансового лізингу (для внутрішньо переміщених осіб), що фактично не відбулось [11];

- виконання іншого операційного доходу становить 48% плану, що обумовлено відсутністю фінансування операцій з фінансового лізингу для ВПО в II півріччі 2025 року, що було заплановано і вартість об'єкта нерухомості (2 млрд грн) повинна була б відобразитись в інших операційних доходах [14];

- виконання інших фінансових доходів становить 93 % плану та включає в себе відсотки нараховані за облігаціями внутрішньої державної позики (далі – ОВДП) на балансі Товариства та відсотковий дохід нарахований на залишки коштів на рахунках Товариства [15].

За підсумками 2025 року за результатами фінансово-господарської діяльності, Товариством нараховані витрати склали 6 888 621 тис. грн, що менше планового показника на 4 929 197 тис. грн (план – 11 817 818 тис. грн) [22].

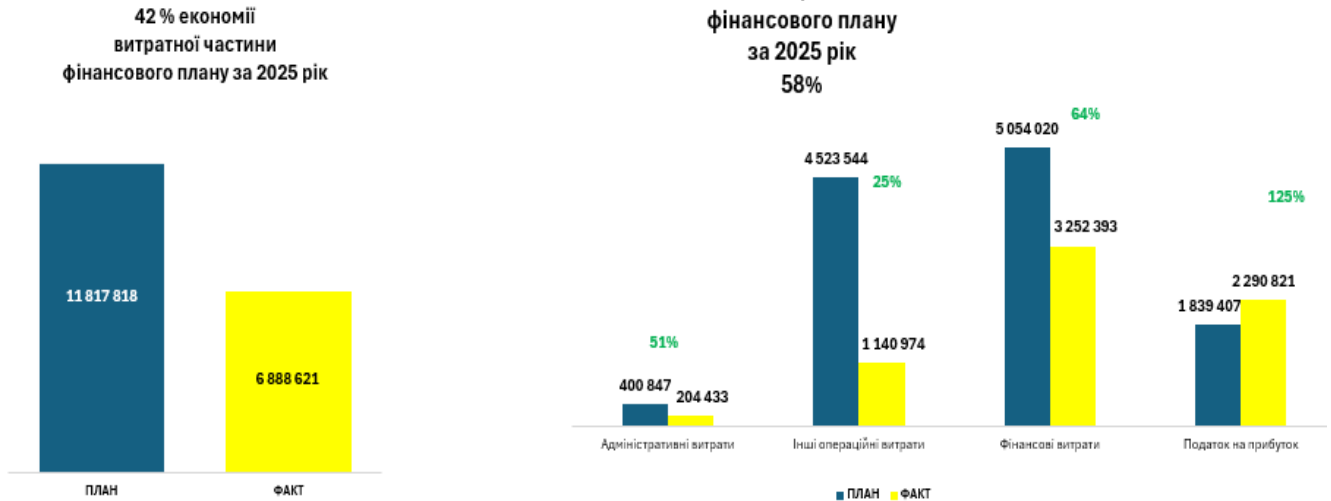


Рис. Стан виконання витратної частини фінансового плану Товариства за 2025 р. (тис. грн)

Економія витратної частини фінансового плану за 2025 рік (42%) виникла за рахунок:

- економії за статтею адміністративні витрати на 196 414 тис. грн, або 49% від планового показника (план – 400 847 тис. грн, факт – 204 433 тис. грн), в тому числі економією витрат на аудиторські послуги на 66% [17], що обумовлено заповненням штатного розпису на 49 % [16];

- економією інших операційних витрат на 3 382 570 тис. грн (план – 4 523 544 тис. грн, факт – 1 140 974 тис. грн) за рахунок:

- відсутністю витрат, пов'язаних з фінансуванням фінансового лізингу, що фактично не відбулось (відображення собівартості нерухомості переданої у фінансовий лізинг, витрати до Пенсійного фонду, податок на нерухомість, винагорода агенту за обслуговування фінлізингу);

- відсутністю витрат, пов'язаних з приєднанням ДПУ, що фактично не відбулось (нотаріальні послуги);

- відсутністю витрат, пов'язаних із зовнішнім залученням фінансових ресурсів, що фактично не відбулось (комісійна винагорода за зовнішнє залучення фінансових ресурсів);

- зменшенням витрат на послуги банків за обслуговування іпотечних кредитів, викуплених на баланс Товариства (протягом 2025 року було запланований викуп кредитів фізичних осіб у банків - уповноважених суб'єктів на баланс Товариства в сумі 22,5 млрд грн, фактично було викуплено 1,4 млрд грн);

- сформування резерву під знецінення (зменшення корисності) активів менше ніж запланованого, в результаті відхилення від плану викупу іпотечних кредитів на баланс Товариства [19];

- економією фінансових витрат на 1 801 627 тис. грн, або на 36 % (план 2025 року – 5 054 020 тис. грн, факт 2025 року – 3 252 393 тис. грн), що обумовлена відхиленням процентної ставки за залученими коштом, фактичний розмір якої в межах 15,85%-20,05%, що нижче від планового показника (25%) [20];

- відсутністю витрат на збут [18].

- при цьому за підсумками фінансово-господарської діяльності Товариства нараховано до сплати податок на прибуток в розмірі 2 290 821 тис. грн, що становить 125% планового показника (план – 1 839 407 тис. грн) (ставка – 25%) [21].

Фактичне покриття витрат доходами становить – 200% при плановому – 147 %, що свідчить про оптимізацію витрат і отримання доходів, достатніх для покриття витрат Товариства. Ураховуючи, що Товариство має на меті здійснення залучення фінансових ресурсів для забезпечення безперебійного фінансування житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом, обсяг доходів покриває обсяг операційних витрат та фінансових витрат (обсяг витрат по обслуговуванню залученого фінансування).

Чистий фінансовий результат за підсумками 2025 року складає 6 872 463 тис. грн, що становить 125% плану (план – 5 518 219 тис. грн). Фінансовий результат 2025 року сформувався за рахунок нарахування процентного доходу від операцій з ОВДП (10 889 997 тис. грн), залишків коштів на рахунку (114 785 тис. грн), процентного доходу від основної діяльності (від кредитування уповноважених банків по іпотечному кредитуванню, фінансового лізингу та доходу від іпотечного кредитування - викуплених іпотечних кредитів 881 820 тис. грн), доходу від бюджетного фінансування за бюджетною програмою КПКВК 1201380 «Реалізація приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом», в тому числі освоєння залишку невикористаних коштів за 2024 рік - 422 тис. грн - 1 874 436 тис. грн, та інших доходів (46 тис. грн) з урахуванням здійснених адміністративних та інших операційних і фінансових витрат, що включають в себе витрати по обслуговуванню залучених фінансових ресурсів у звітному періоді [23].

Елементи операційних витрат складають 1 345 407 тис. грн, при плані 4 924 391 тис. грн [26]. Економія –73%, виникла за рахунок економії:

- матеріальних витрат (план – 3 307 тис. грн, факт – 715 тис. грн) [27];
- витрат на оплату праці (план – 271 074 тис. грн, факт – 152 956 тис. грн) [28];
- відрахувань на соціальні заходи (план – 56 928 тис. грн, факт – 29 576 тис. грн) [29];
- амортизації (план – 16 922 тис. грн, факт – 8 228 тис. грн) [30];
- інших операційних витрат (план – 4 576 160 тис. грн, факт – 1 153 932 тис. грн) [31].

Економія витрат за підсумками звітного періоду підтверджує ефективне і раціональне використання коштів, передбачених для забезпечення діяльності Товариства

2. За підсумками 2025 року витрати по обслуговуванню зобов'язань за залученими фінансовими ресурсами становлять 3 247 149 тис. грн (план – 4 907 694 тис. грн), які покриваються повністю обсягом купонних доходів від ОВДП в розмірі – 10 889 997 тис. грн (план – 11 739 440 тис. грн). При цьому процентні ставки по залучених ресурсах відповідають ринковим умовам і становлять максимальне значення – 20,05 %, що не перевищує планову максимальну процентну ставку по кредитах – 25% річних [25].

3. Товариство не має майна, закріпленого за ним на праві господарського відання чи оперативного управління.

4. Товариством протягом 2025 року було сплачено вчасно і в повному обсязі податок на прибуток за результатами діяльності за IV квартал 2024 року і 9 місяців 2025 року в розмірі 2 234 897 тис. грн, що більше планового показника на 45% (план – 1 541 039 тис. грн) [33], та дивіденди на державну частку частини чистого прибутку за результатами фінансово-господарської діяльності товариства за 2024 рік в розмірі 1 874 014 тис. грн (100% плану) [38]. Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 08 квітня 2025 року № 313-р “Про визначення приватному акціонерному товариству “Українська фінансова житлова компанія” розміру

виплати дивідендів до державного бюджету за результатами фінансово-господарської діяльності за 2024 рік” передбачено розмір виплати дивідендів до державного бюджету – 30 відсотків чистого прибутку [39].

В 2025 році Товариством було отримано державне фінансування за бюджетною програмою КПКВК 1201380 “Реалізація приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом” в розмірі 1 874 014 тис. грн.

За рахунок бюджетних коштів видано 1 012 іпотечних кредитів на суму 1 874 436,23 тис. грн (в тому числі освоєння залишку невикористаних коштів за 2024 рік - 422 тис. грн), з них:

- військовослужбовцям та правоохоронцям видано 399 іпотечних кредитів на суму 727 344,34 тис. грн;
- медичним працівникам – 55 кредитів на суму 99 676,91 тис. грн;
- педагогічним працівникам – 43 кредитів на суму 69 423,50 тис. грн;
- науковцям та науково-педагогічним працівникам – 27 кредитів на суму 49 145,26 тис. грн;
- ветеранам війни та членам їх сімей, учасникам бойових дій – 27 кредитів на суму 51 124,17 тис. грн;
- внутрішньо переміщеним особам – 111 кредитів на суму 214 082,76 тис. грн;
- іншим – 350 кредитів на суму 663 639,29 тис. гривень.

Залишок - 528,41 грн, буде використаний в 2026 році, оскільки видатки за бюджетною програмою «Реалізація приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом» передбачені Законом України «Про Бюджет України на 2026 рік» (п.7 Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для реалізації приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 01.03.2024 № 223) [42], [43].

Квазіфіскальні операції відсутні [44].

5. За підсумками 2025 року Товариством перевиконані показники рентабельності та платоспроможності Товариства, показник поточної ліквідності в межах нормативного значення, а саме:

- Коефіцієнт рентабельності EBITDA – 1,6093 при плані – 0,3641, відповідає нормативному значенню (більше 0), що говорить про те, що фінансовий результат від операційної діяльності покриває операційні витрати Товариства [2];
- Коефіцієнт рентабельності власного капіталу – 0,0599 при плані – 0,0504, менше нормативного значення (менше 0,1), але більше планового показника на 0,0095. Зазначений показник розраховується як відношення чистого прибутку до власного капіталу, при цьому показник власного капіталу у Товариства зростає значно швидше ніж показник чистого прибутку. Це обумовлено соціальною спрямованістю програми доступного іпотечного кредитування України, яка чітко визначає відсоткові ставки для пільгових категорій – 3% річних, та 7% для інших категорій громадян визначені постановою (КМУ № 856 від 02.08.2022), що впливає на дохідну частину діяльності Товариства. Та необхідність пошуку джерел фінансування програми «єОселя», за допомогою використання такого фінансового інструменту як облігації внутрішньої державної позики, що внесені до капіталу Товариства. Залучення додаткових фінансових ресурсів чи продаж ОВДП забезпечує фінансування програми в запланованих обсягах, при цьому збільшує фінансові витрати Товариства, що впливає на зниження прибутку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Зазначене вище унеможливує

виконання нормативного значення показника рентабельності власного капіталу більше 0,1 [3].

- Коефіцієнт рентабельності операційних витрат – 1,0487 при плані 0,1142, відповідає нормативному значенню (більше 0) і показує рівень ефективності операційної діяльності Товариства [9];
- Коефіцієнт фінансової стійкості – 4,5783 більше планового показника на 0,1865 (план - 4,3918), відповідає нормативному значенню (більше 0,4), що говорить про здатність Товариства залишатися платоспроможним в довгостроковій перспективі [4];
- Коефіцієнт відношення боргу до ЕВІТДА – 11,0908 при плані – 40,3898, поза межами нормативного значення (від 0 до 4,5). Зазначений показник розраховується як відношення суми фінансових зобов'язань за мінусом грошових коштів до показника ЕВІТДА (фінансовий результат від операційної діяльності + амортизація), використовується для визначення рівня боргового навантаження компанії. Оскільки для забезпечення фінансування програми «Оселя» Товариство використовує довгострокові фінансові запозичення під заставу ОВДП і постійно їх збільшує, то фінансові зобов'язання постійно будуть зростати значно швидше ніж чистий прибуток до тих пір доки Товариство не погасить зобов'язання по фінансовим запозиченням (момент погашення ОВДП). Зазначене вище унеможливує виконання нормативного значення показника відношення боргу до ЕВІТДА (від 0 до 4,5) [5].
- Коефіцієнт відношення боргу до власного капіталу – 0,1869; в межах нормативного значення від 0 до 2,5, що підтверджує факт ефективного використання власного капіталу Товариства [10].
- Коефіцієнт поточної ліквідності – 1,2237, в межах нормативного значення від 1 до 3, що підтверджує ефективність використання наявних оборотних активів Товариства, крім того їх достатність для покриття поточних зобов'язань [6].

Крім того, оскільки ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» є небанківською фінансовою установою, то відповідно до постанови правління Національного банку України «Про затвердження Положення про пруденційні вимоги до фінансових компаній» № 192 від 27.12.2023 Товариство дотримується пруденційних вимог, а саме:

- власний капітал фінансової компанії, до ліцензії якої включено право на надання коштів та банківських металів у кредит або факторингу, або фінансового лізингу повинен складати не менше 10 млн грн (станом на 31.12.2025 власний капітал Товариства становить 114 818,223 млн грн, що більше планового показника на 5 231,083 млн грн (план – 109 587,140 млн грн) (планом було передбачено продаж ОВДП і приєднання ДІУ з його непокритим збитком, що фактично не відбулось) і більше нормативного значення (10 млн грн) [8];
- нормативне значення показника левериджу має бути не менше ніж три відсотки (станом на 31.12.2025 показник левериджу становить 308%) [7].

6. Товариством вчасно і в повному обсязі в 2025 році було сплачено 804 млн 231 тис. грн компенсації частини процентної ставки, в тому числі:

- 700 млн 643 тис. грн за кредитами пільгової категорії позичальників на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» (із змінами);
- 103 млн 588 тис. грн за кредитами пільгової категорії позичальників на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 16.12.2022 № 1397 «Про внесення змін до деяких

постанов Кабінету Міністрів України щодо забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України».

7. Товариством в 2025 році забезпечено фінансова стійкість та стала прибутковість Товариства, в тому числі зростання чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) в порівнянні з попередніми роками і в свою чергу з попередніми кварталами.

В порівнянні з 2024 роком зростання чистого доходу складає 375 769 тис. грн (факт 2025 року – 881 820 тис. грн, факт 2024 року 506 051 тис. грн).

Крім того, поступове зростання чистого доходу спостерігалось поквартально в 2025 році: I квартал - 180 812 тис. грн, II квартал -201 222 тис. грн, III квартал 2025 року– 231 790 тис. грн, IV квартал – 267 996 тис. грн.

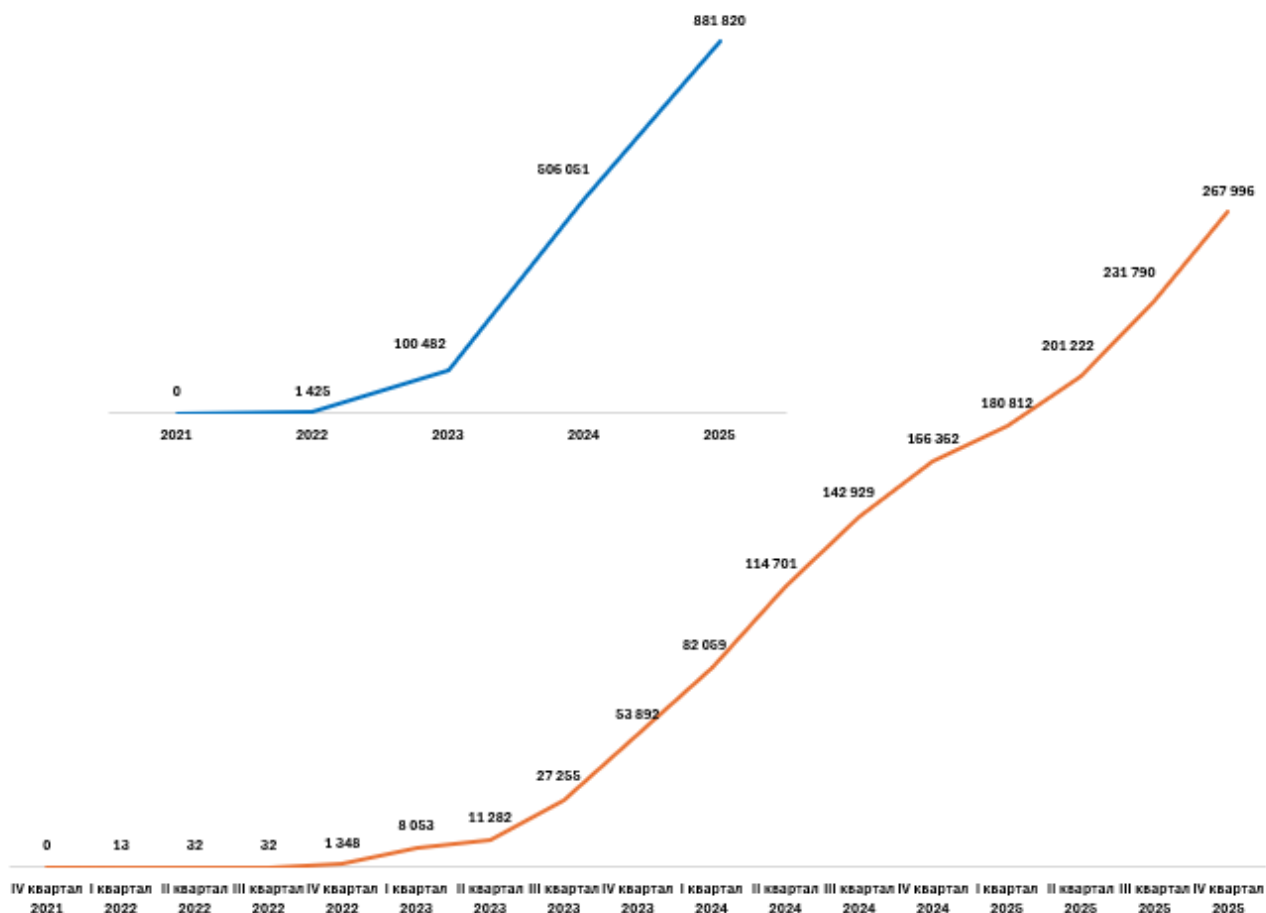


Рис. Динаміка зростання чистого доходу в 2021 – 2025 роках, в тому числі поквартально (тис. грн)

Товариство в 2025 році не досягло планового показника чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) – 1 590 640 тис. грн, оскільки недоотримало дохід від операцій з фінансового лізингу (не відбулось відновлення фінансування операцій з фінансового лізингу для ВПО і приєднання ДГУ), також від іпотечних кредитів, викуплених на баланс Товариства (було запланований викуп кредитів фізичних осіб у банків - уповноважених суб'єктів на баланс Товариства в сумі 22,5 млрд грн, фактично було викуплено 1,4 млрд грн); і станом виконання плану фінансування програми «Оселя» (82%).

Чистий фінансовий результат за 2025 рік – 6 872 463 тис. грн, що становить 125 % планового показника (план – 5 518 219 тис. грн) і на 10% перевищує показник 2024 року (факт 2024 року - 6 246 714 тис. грн).

Виплат на користь держави за 2025 рік здійснено в розмірі 4 171 959 тис. грн, що становить 117% плану (план – 3 564 138 тис. грн) [41], з них податкових платежів 2 269 314 тис. грн (план – 1 633 196 тис. грн) [32], неподаткових платежів – 1 902 645 тис. грн (план – 1 930 942 тис. грн), в тому числі дивіденди на державну частку частини чистого прибутку за результатами фінансово-господарської діяльності товариства у 2024 році в розмірі 1 874 014 тис. грн (100% плану) [36]. Відхилення від запланованого обсягу сплати податків, зборів та інших обов'язкових платежів до бюджетів всіх рівнів обумовлено економією щодо сплати податків і зборів у вигляді єдиного соціального внеску (ЄСВ) (план – 56 928 тис. грн, факт – 28 631 тис. грн, зменшення на 28 297 тис. грн) [37] та інших податків (план – 92 157 тис. грн, факт – 34 417 тис. грн) [35], а саме податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) та військового збору, яка виникла у зв'язку з економією витрат на оплату праці за підсумками 2025 року, що обумовлено не повним заповненням штатного розпису, та податків, пов'язаних з фінансуванням фінансового лізингу, що фактично не відбулось (витрати до Пенсійного фонду України, податок на нерухомість, тощо).

Податку на прибуток було сплачено 2 234 897 тис. грн, що більше планового платежу на 693 858 тис. грн (план 2025 року – 1 541 039 тис. грн) [33]. Рентна плата [34] та інші неподаткові платежі [40] відсутні.

8. Товариством забезпечено рентабельність діяльності – 7,7935, при плані –3,4692, відповідає нормативному значенню (більше 0) і характеризує діяльність Товариства як ефективну та прибуткову [1].

9. Товариством протягом 2025 року було забезпечено фінансування програми доступного іпотечного кредитування громадян України та фінансового лізингу в розмірі 14 млрд 843 млн 705 тис. грн (74% плану, план 2025 року – 20 млрд грн). Виконання плану фінансування програми «Оселя» складає – 82% (план – 18 млрд грн, факт – 14,8 млрд грн). Фінансовий лізинг для внутрішньо переміщених осіб не був впроваджений. При цьому слід зазначити, що на фінансування програми «Оселя» в 2025 році було спрямовано найбільший обсяг фінансування починаючи з 2022 року – 14,8 млрд гривень.

Зменшення обсягу фінансування програми «Оселя», обумовлено, тим що 19 грудня 2024 року у роботі державних реєстрів стався масштабний збій на рівні мережевої інфраструктури, в наслідок наймасштабнішої за останній час кібератаки росії на державні реєстри України, у наслідок чого призупинили роботу державні реєстри, які адмініструє Мін'юст; лише 20 січня 2025 року інфраструктура державних реєстрів була повністю відновлена після кібератаки.

Крім того, в 2025 році планувалось продаж ОВДП, що не відбулось, оскільки за результатами проведеного економічного аналізу було прийнято рішення що здійснення даного правочину є економічно-недоцільним.

Також, на зменшення фінансування програми «Оселя» в I півріччі 2025 року вплинуло відсутність затвердженого фінансового плану на 2025 рік (фінансовий план затверджено 21.04.2025), що унеможливило отримувати погодження на укладання нових угод по залученню кредитних ресурсів в I півріччі 2025 році для фінансування програми «Оселя». При цьому всього залучених коштів за кредитами/ операціями РЕПО в 2025 році – 14 848 036 тис. грн при плані

14 млрд грн (106% плану). Перевиконання плану залучень обумовлено високим попитом на програму «Оселя» наприкінці 2025 року, основним джерелом фінансування якої є залучені кошти (оскільки 74% річного купонного доходу за ОВДП (7 360 млн грн) Товариством було отримано 25.12.2025 і 29.12.2025). [24].

10. Протягом 2025 року Товариством було погашено залучених кредитів в розмірі 3 084 162 тис. грн (58% планового показника), при плані 5 319 904 тис. грн. У зв'язку з відсутністю затвердженого фінансового плану на 2026 рік і неможливістю отримати погодження на залучення грошових коштів (постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання погодження залучення державними підприємствами та господарськими товариствами (крім банків), у статутному капіталі яких 50 і більше відсотків акцій (часток) належать державі, зовнішніх, внутрішніх довгострокових (більше одного року) і короткострокових (до одного року) кредитів (позик), надання гарантій або поруки за такими зобов'язаннями» № 1050 від 26.08.2025), які Товариство використовує для фінансування програми «Оселя», було прийнято рішення для забезпечення ліквідності на початку 2026 року і безперервного фінансування програми «Оселя» не погашати в повному обсязі короткострокову заборгованість за операціями РЕПО. Заборгованість по операціям РЕПО буде погашена в 2026 році.

11. Протягом 2025 року з метою створення передумов для залучення міжнародного фінансування Товариством було підписано Меморандум про взаєморозуміння з міжнародною організацією Habitat for Humanity International щодо розвитку сталого житлового фінансування в Україні та розширення доступу до житла для громадян України, зокрема внутрішньо переміщених осіб. Співпраця передбачає опрацювання спільних рішень, орієнтованих на підтримку вразливих категорій населення.

Крім того, у 2025 році розпочато переговорний процес зі Світовим банком щодо реалізації спільного проєкту, спрямованого на впровадження компенсаційної моделі іпотечного кредитування. Зазначена модель передбачає надання іпотечних кредитів українськими комерційними банками за рахунок власних ресурсів із подальшою компенсацією Товариством частини процентної ставки.

Паралельно тривали переговори з Європейським банком реконструкції та розвитку щодо можливості реалізації спільного проєкту, який передбачає створення змішаного фінансового інструменту у форматі співпраці ЄБРР, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та банків-партнерів. Ініціатива спрямована на розвиток іпотечного ринку України шляхом запровадження механізму надання комерційних іпотечних кредитів із субсидійним компонентом для розширення доступу до житла визначених категорій громадян.

Крім того, Товариством підписано Меморандум про взаєморозуміння з бельгійською компанією Revive Fund Management щодо реалізації в Україні проєкту «Житло для працівників» (Workforce Housing Project), спрямованого на розвиток моделей забезпечення житлом працівників критично важливих секторів економіки.

Також, було проведено переговори з Японською експортно-кредитною агенцією Nippon Export and Investment Insurance (NEXI) щодо можливості залучення фінансового інструменту у формі кредитного страхування. Зазначений механізм передбачає надання гривневого кредиту від міжнародного банку, що здійснює діяльність в Україні (зокрема Citibank, BNP Paribas), на користь Товариства з метою фінансування та масштабування програми «Оселя», а також мінімізації валютних ризиків.

У розвиток зазначеної співпраці 04.08.2025 підписано Меморандум про взаєморозуміння між ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та NEXI. Документ визначає рамки взаємодії сторін у сфері розроблення фінансових механізмів для розширення доступу громадян України до житла, зокрема шляхом впровадження гарантійних інструментів та підтримки інвестицій у житлове фінансування.

Товариство на постійній основі проводило консультації та робочі обговорення з провідними міжнародними фінансовими інституціями, зокрема ЄБРР, МФК (IFC), СЕВ, ЕІВ, ВГК, Development Bank of Japan (DBJ), LBBW та В4Р щодо можливості застосування різних інструментів боргового фінансування з метою залучення додаткових коштів для фінансування реалізації програми «Оселя».

Зазначена робота спрямована на диверсифікацію джерел фінансування, підвищення операційної стійкості Товариства та зміцнення його позицій як надійного та інвестиційно привабливого партнера на міжнародному фінансовому ринку.

Операційні цілі діяльності Товариства

Операційні цілі діяльності Товариства – цілі, спрямовані на підвищення ефективності та результативності операційної діяльності Товариства, оптимізацію його виробничих процесів стимулювання ефективного використання його майна, здійснення капітальних інвестицій, зниження операційних витрат, розширення діяльності, кола постачальників, досягнення певного рівня задоволеності споживачів, провадження діяльності в межах затверджених лімітів ризику.

Товариство протягом 2025 року досягло операційні цілі, визначені у Листі очікувань власника, зокрема:

1. Товариством протягом 2025 року було забезпечено фінансування програм доступного іпотечного кредитування громадян України в розмірі 14 млрд 843 млн 705 тис. грн (74% плану, план на 2025 рік – 20 млрд грн). Виконання плану фінансування програми «Оселя» складає 82 % (план – 18 млрд грн, факт – 14,8 млрд грн), в тому числі в IV кварталі 2025 року було спрямовано найбільший обсяг фінансування починаючи з 2022 року – 4 млрд 815 млн грн. Фінансовий лізинг для внутрішньо переміщених осіб не був впроваджений.

Зменшення обсягу фінансування програми «Оселя» у звітному періоді обумовлено кібератакою росії з 19.12.2024 по 19.01.2025 на державні реєстри України, які адмініструє Мін'юст 19 грудня 2024 року у роботі державних реєстрів стався масштабний збій на рівні мережевої інфраструктури, в наслідок наймасштабнішої за останній час кібератаки росії на державні реєстри України, у наслідок чого призупинили роботу державні реєстри, які адмініструє Мін'юст; лише 20 січня 2025 року інфраструктура державних реєстрів була повністю відновлена після кібератаки, а також, Товариство здійснювало фінансування програми в межах наявних фінансових ресурсів, оскільки погодження укладання нових угод із залучення було неможливе до моменту затвердження фінансового плану Товариства - 21.04.2025[45].

2. У 2025 році забезпечено зростання кредитного портфеля за виданими Товариством кредитами за житловими програмами на 155,5% (станом на 31.12.2024 кредитний портфель за виданими Товариством банкам - уповноваженим суб'єктам кредитів за житловими програмами становить 22,895 млрд грн (без урахування резерву, дисконту/премії); станом на 31.12.2025 - 35 666 911 тис. грн без урахування резерву, дисконту/премії)). Відхилення фактичного зростання

кредитного портфелю у 2025 році від заплановано на 5 156 295 тис. грн (план - 43 047 896 тис. грн без урахування резерву, дисконту/премії) пояснюється зменшенням фінансування програми доступного іпотечного кредитування громадян України, що обумовлено кібератакою росії з 19.12.2024 по 19.01.2025 на державні реєстри України, які адмініструє Мін'юст та неможливістю погодження укладання нових угод із залучення товариством фінансових ресурсів до моменту затвердження фінансового плану Товариства - 21.04.2025, та відсутністю укладання договорів з фінансового лізингу для внутрішньо переміщених осіб [46].

3. Товариством протягом 2025 року було здійснено погашення заборгованості за залученими фінансовими ресурсами в розмірі 3 084 162 тис. грн при плані 5 319 904 тис. грн, що становить 58 % виконання плану. Оскільки ОВДП не можуть бути використані, як грошовий інструмент і для забезпечення безперервного фінансування програми «єОселя», Товариство використовує різні фінансові інструменти, такі як кредит, операції РЕПО під заставу ОВДП. У зв'язку з відсутністю затвердженого фінансового плану на 2026 рік і неможливістю отримати погодження на залучення грошових коштів (постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання погодження залучення державними підприємствами та господарськими товариствами (крім банків), у статутному капіталі яких 50 і більше відсотків акцій (часток) належать державі, зовнішніх, внутрішніх довгострокових (більше одного року) і короткострокових (до одного року) кредитів (позик), надання гарантій або поруки за такими зобов'язаннями» № 1050 від 26.08.2025) Товариством було прийнято рішення для забезпечення ліквідності на початку 2026 року і безперервного фінансування програми «єОселя» не погашати в повному обсязі короткострокову заборгованість за операціями РЕПО. Заборгованість по операціям РЕПО буде погашена в 2026 році [47].

Нефінансові цілі діяльності Товариства

Нефінансові цілі діяльності Товариства – цілі, спрямовані на такі напрями діяльності, як реалізація окремих цілей державної політики, визначених у Політиці державної власності, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2024 № 1369 «Деякі питання Політики державної власності», задоволення суспільних інтересів (ураховуючи національну безпеку, захист довкілля), виконання спеціальних обов'язків, корпоративну соціальну відповідальність, сталий розвиток, розвиток працівників.

Товариство протягом 2025 року досягло нефінансові цілі, визначені у Листі очікувань власника, зокрема:

1. Станом на 31.12.2025 укладені генеральні угоди з 11 банківськими установами щодо співпраці за програмою «єОселя» АТ «Ощадбанк» АТ «ПриватБанк», АБ «УКРГАЗБАНК», АТ «Сенс Банк» АТ «ТАСКОМБАНК» АТ «СКАЙ БАНК», АТ «АБ «РАДАБАНК», АТ «УКРЕКСІМБАНК», КБ «ГЛОБУС», АТ БАНК «КРЕДИТ ДНПРО» та АТ «БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЦАДЖЕНЬ» (зменшення на 1 банківську установу ПАТ «МТБ БАНК», який не видав жодного кредиту). Проводиться робота по укладанню договору з АТ «ОТП БАНК» [48].

2. Протягом 2025 року Товариство збільшило кількість забудовників, які мають акредитацію в уповноважених суб'єктах (банках-партнерах) до 124 забудовників при плані 99 забудовників [49].

3. Товариством забезпечена реалізація антикорупційної програми Товариства, (здійснення контролю впровадження системи управління щодо протидії корупції відповідно до вимог національного законодавства та стандарту ДСТУ ISO 37001:2018 (ISO 37001:2016, IDT) «Системи управління щодо протидії корупції. Вимоги та настанови щодо застосування»), та створення служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм.

30.04.2025 наглядовою радою Товариства (протокол засідання № 14) погоджено, наказом в.о. голови правління №29-од затверджено та введено в дію нову Організаційну структуру ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», де створено підрозділ - Служба із забезпечення дотримання антикорупційних норм, яка підпорядковується наглядовій раді Товариства. В Товаристві призначено начальника Служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм, якого погоджено з акціонером.



Товариством у звітному періоді успішно пройдено сертифікаційний аудит за міжнародним стандартом ISO 37001 - «Системи управління протидії корупції», що підтверджено листом репутабельної міжнародної компанії «Бюро верітас». За результатами аудиту встановлено, що процедури Товариства повністю відповідають найкращим міжнародним практикам. 18.08.2025 Товариством отримано сертифікат ISO 37001:2016 у сфері сертифікації «Фінансові послуги, пов'язані з пільговим (субсидованим) іпотечним кредитуванням та фінансовим лізингом у рамках державної програми». Оприлюднено https://ukrfinzhytlo.in.ua/corporativne_upravlinna/.

Також протягом звітного періоду здійснено самооцінку корупційних ризиків Товариства, за результатами якої складено управлінську звітність правлінню та наглядовій раді Товариства та регуляторну звітність акціонеру – Мінекономіки.

Товариством налагоджено механізм конфіденційного повідомлення про неприйнятну поведінку в Товаристві/ порушення в діяльності, в тому числі щодо корупційних ризиків через Єдиний портал повідомлень викривачів НАЗК.

4. Станом на 31.12.2025 забезпечено житлом 22 612 українських родин, які потребували покращення житлових умов. Тобто за програмою доступного іпотечного кредитування громадян України банками - уповноваженими суб'єктами видано громадянам України 22 612 іпотечних кредитів (починаючи з жовтня 2022 року) за ставкою 3% та 7% річних на суму 38 909,2 млн грн, в тому числі:

- 65% (14 750 кредитів) видано пільговим категоріям громадян за ставкою 3% річних (військовослужбовці, медики, науковці, педагоги);
- 35% (7 862 кредитів) видано іншим категоріям громадян, які отримали іпотеку під 7% річних.

В тому числі:

у I кварталі 2025 року уповноваженими банками було видано за програмою «ЄОселя» громадянам України 1 353 кредитів на суму 2 487,1 млн грн, а саме:

- 47% - 640 кредитів (1 146,6 млн грн) було видано пільговим категоріям за ставкою 3% річних;
- 53% - 713 кредитів (1 340,5 млн грн) за ставкою 7% річних.

У II кварталі 2025 року уповноваженими банками було видано за програмою «єОселя» громадянам України 1 633 кредитів на суму 2 998,5 млн грн, а саме:

- 49% - 804 кредитів (1 453,7 млн грн) було видано пільговим категоріям за ставкою 3% річних;
- 51% - 829 кредитів (1 544,8 млн грн) за ставкою 7% річних.

У III кварталі 2025 року уповноваженими банками було видано за програмою «єОселя» громадянам України 2 420 кредитів на суму 4 508,7 млн грн, а саме:

- 53% - 1 292 кредитів (2 357,2 млн грн) було видано пільговим категоріям за ставкою 3% річних;
- 47% - 1 128 кредитів (2 151,5 млн грн) за ставкою 7% річних.

У IV кварталі 2025 року уповноваженими банками було видано за програмою «єОселя» громадянам України 2 366 кредитів на суму 4 847,5 млн грн, а саме:

- 46% - 1 091 кредитів (2 181,6 млн грн) було видано пільговим категоріям за ставкою 3% річних;
- 54% - 1 275 кредитів (2 665,9 млн грн) за ставкою 7% річних.

5. У відповідності до стратегії цифрового розвитку інновацій на період до 2030 року, яка була схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 липня 2019 р. № 526, та Національної економічної стратегії на період до 2030 року, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179, було визначено ключові орієнтири щодо розвитку цифрової економіки як одного із драйверів економічного зростання України та добробуту її громадян. Розділом II стратегічного курсу економічної політики за напрямом макроекономіки є створення ефективного фінансового сектору, частиною якого є великий напрям з фінансування розвитку іпотечного кредитування.

Цифровізація іпотечного кредитування скорочує час на збір документів, необхідних для отримання кредиту, та їх обробку, які одночасно мають і цифрову, і документальну форми, що у свою чергу забезпечує коректність отриманих даних, можливість їх автоматизованої обробки, а також підвищує операційну ефективність і прозорість процесу отримання та супроводу іпотечного кредиту. Як результат, це робить дану послугу простішою, комфортнішою і доступнішою для користувачів, з одного боку, та ефективною а також менш затратною у процесі супроводу, з іншого боку. Окрім того, одночасно зі створенням та розвитком продукту цифрової іпотеки, Україна оцифровує та модернізує державні реєстри даних. Цифрова іпотека – це не лише форма онлайн-заявки на отримання кредиту, а й автоматизація повного процесу видачі та операційного супроводу з мінімальними операційними витратами і мінімальним впливом людського фактору.

За оцінкою КPMG, цифрові рішення знижують витрати на оформлення іпотеки на 25-50% і на 25-40% скорочують вартість обслуговування. Основою цифровізації є доступність до державних реєстрів, що є бар'єром для розвитку цифрової іпотеки. Досвід США показує, що понад 33% позичальників бажають отримувати іпотеки через цифрові канали.

Діюча версія програми «єОселя» дозволяє користувачу подати заявку на кредит за декілька хвилин за допомогою мобільного застосунку порталу «Дія» і протягом 24 годин отримати відповідні пропозиції. Це досягається завдяки інтеграції з відкритими державними реєстрами.

Таким чином, онлайн-обмін даними між державними реєстрами, застосунком порталу «Дія» і банками забезпечує швидке прийняття рішення і дає позичальнику комфорт вибору пропозицій від банків без їх відвідування.

Для забезпечення цифровізації процесу акредитації забудовників в програмі «єОселя» попередньо було укладено меморандум з Асоціацією українських девелоперів про спільну розробку кабінету девелопера.

Наразі:

- погоджено технічне завдання;
- погоджені/підписані всі договірні відносини з розробником;
- узгоджено покроковий план розробки;
- розпочата робота над структурою форм, набором даних та параметрів кабінету девелопера;
- також частково розпочата технічна частина розробки, і найближчим часом розпочнуться ІТ-налаштування, інтеграції

6. Протягом звітнього періоду ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» системно здійснювало діяльність, спрямовану на залучення грантових ресурсів для підтримки інституційного розвитку та реалізації інноваційних проєктів у сфері житлового фінансування.

З метою створення робочої моделі залучення грантової допомоги від міжнародних донорів для забезпечення фінансування стратегічних цілей Товариства, рішенням правління від 19.12.2024 № 84 було затверджено Реєстр потреб ПрАТ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі - Реєстр), які можуть бути покриті за рахунок партнерів з розвитку (донорів).

Крім того, у рамках стратегічної роботи з пошуку донорів та інвесторів, Товариство розмістило на платформі Київської школи економіки (KSE) проєкт yeOSELIA+: Scaling the Affordable Mortgage Program with Additional Funding. Ініціатива передбачає розширення державної програми «єОселя» та спрямована на підвищення доступності якісного житла для громадян України.

Товариство активно здійснює пошук джерел міжнародної технічної допомоги. Зокрема, Японське агентство міжнародного співробітництва (JICA) забезпечило участь представників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в навчальному турі, присвяченому питанням залучення фінансування та розвитку фінансових механізмів.

Забезпечено участь представників ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" у навчанні The Green Homes-Accredited Finance Professional programme від компанії Smarter Finance for EU. Навчання присвячено переходу до енергоефективного та сталого житла. Програма охоплює найновіші рішення у сфері «зеленого» фінансування, політичні стимули та ринкові тенденції щодо екологічно відповідальних і фінансово життєздатних інвестицій у житло.

З метою забезпечення безперервності операційної діяльності та впровадження сучасних рішень у сфері інформаційної та кібербезпеки ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ініціювало залучення грантового фінансування. Зокрема, Товариством подано заявку до Civilian Research and Development Foundation (CRDF) на отримання гранту для придбання ліцензійного програмного забезпечення з моніторингу діяльності користувачів із привілейованим доступом до інформаційних систем, а також для участі у проєкті «Кібербезпека критично важливої інфраструктури України». Водночас донори повідомили про обмеженість наявних ресурсів для надання технічної допомоги на даному етапі та зазначили, що у разі розширення фінансування повернуться до розгляду поданих заявок.

Також, протягом 2025 року, з метою посилення міжнародної експертизи та розвитку стратегічного діалогу у сфері житлового фінансування, Товариство спільно з Європейською іпотечною федерацією (European Mortgage Federation, скорочено – EMF) надавало супровід та

підтримку Міністерству економіки, довіклля та сільського господарства України у створенні Дорадчої ради з питань фінансування житла в Україні (Advisory Council on Housing Finance in Ukraine). Раду засновано для сприяння співпраці та надання рекомендацій щодо розроблення ефективних механізмів фінансування житлового сектору. Дорадча рада об'єднує представників міжнародних фінансових інституцій, провідних інвестиційних банків, наукових інститутів та експертного середовища у сфері житла та економіки, і спрямована на впровадження найкращих міжнародних практик у сфері іпотечного ринку, розвиток інструментів сек'юритизації, гарантій і зеленого фінансування, а також зміцнення довіри міжнародних партнерів до системи житлового фінансування в Україні. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» бере участь у роботі Дорадчої ради як постійний спостерігач.

7. Сталий приток інвестиційного капіталу в ринок житлової нерухомості забезпечено Товариством шляхом фінансування програми «ЄОселя» в частині надання банкам – уповноваженим суб'єктам кредитів на придбання нерухомості населенням на первинному ринку та у забудовника.

Станом на 31.12.2025 за програмою «ЄОселя» видано 22 612 іпотечних кредитів (починаючи з жовтня 2022 року), в тому числі:

- 58% (13 063 кредитів) на вторинному ринку;
- 32% (7 196 кредитів) у забудовника;
- 10% (2 353 кредитів) на первинному ринку.

В I кварталі 2025 року видано 1 353 іпотечних кредитів, в тому числі:

- 46% (616 кредитів) на вторинному ринку;
- 37% (501 кредитів) у забудовника;
- 17% (236 кредитів) на первинному ринку.

В II кварталі 2025 року видано 1 633 іпотечних кредитів, в тому числі:

- 35% (573 кредитів) на вторинному ринку;
- 46% (745 кредитів) у забудовника;
- 19% (315 кредитів) на первинному ринку.

В III кварталі 2025 року видано 2 420 іпотечних кредитів, в тому числі:

- 35% (842 кредитів) на вторинному ринку;
- 47% (1 139 кредитів) у забудовника;
- 18% (439 кредитів) на первинному ринку.

В IV кварталі 2025 року видано 2 366 іпотечних кредитів, в тому числі:

- 36% (859 кредитів) на вторинному ринку;
- 42% (998 кредитів) у забудовника;
- 22% (509 кредитів) на первинному ринку.

Аналізуючи видані кредити в цілому та за 2025 рік окремо, видно що, частина придбаної нерухомості на первинному ринку і у забудовника значно зросла за 2025 рік.

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

8. Відповідно до Порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (надалі – Порядок), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 р. № 945 (надалі – Постанова 945) здійснюється приєднання Державної іпотечної

установи до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Процедура приєднання Державної іпотечної установи у 2025 році не була завершена.

При цьому звертаємо увагу, наразі існує декілька проблемних питань, пов'язаних з реорганізацією ДІУ, які уповільнюють процес приєднання до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», а саме:

- редакція ст.104 Цивільного кодексу України (надалі – ЦКУ), яка діяла у 2021 році забороняла перетворення установи, крім випадків, передбачених законом. Разом з тим, п.16 Прикінцевих та перехідних положень ЦКУ установлено, що під час здійснення приєднання ДІУ до Укрфінжитла положення частин другої і третьої статті 104 цього Кодексу не застосовуються;

- у п.13 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про акціонерні товариства» № 514-VI, який діяв до 31.12.2022 було установлено, що, як виняток з частин другої і третьої статті 104 ЦКУ, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, може бути здійснено приєднання ДІУ до Укрфінжитла;

- п. 14 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про акціонерні товариства» зобов'язано Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку (далі - НКЦПФР) розробити порядок приєднання ДІУ до Укрфінжитла.

В той же час, протягом строку дії Закону України “Про акціонерні товариства” № 514-VI (який діяв до 31.12.2022) Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку не було розроблено порядок приєднання ДІУ до Укрфінжитла, що стало однією із причин незавершення процесу приєднання ДІУ до Укрфінжитла.

Згідно ч.3 ст.3 Закону України «Про акціонерні товариства» № 2465-IX (який набув чинності 01.01.2023), акціонерне товариство може бути створено шляхом заснування, злиття, поділу, виділу чи перетворення підприємницького товариства (підприємницьких товариств), державного (державних), комунального (комунальних) та інших підприємств в акціонерне товариство.

Ч.1 ст.119 Закону України «Про акціонерні товариства» № 2465-IX передбачено, що до акціонерного товариства може приєднуватися лише інше акціонерне товариство, крім випадку приєднання до акціонерного товариства іншого господарського товариства, єдиним власником якого є таке акціонерне товариство.

Відповідно до п. 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про акціонерні товариства» №2465-IX установлено, що процедури припинення (поділу, приєднання, злиття, перетворення) та виділу, розпочаті до дня набрання чинності цим Законом, здійснюються відповідно до законодавства, що діяло на момент початку такої процедури.

Таким чином, чинна редакція Закону України «Про акціонерні товариства» дозволяє приєднувати до акціонерного товариства лише інше акціонерне товариство, в той же час дозволяє завершити процедуру приєднання ДІУ до Укрфінжитла відповідно до законодавства, яке діяло на момент початку процедури такого приєднання.

Проте, порядок, відповідно до якого повинно було відбутись приєднання (згідно Закону України “Про акціонерні товариства” №514-VI) НКЦПФР не було розроблено, що є однією із обставин, яка не дозволила приєднати ДІУ до Укрфінжитла.

Інше проблемне питання полягає у наступному. Так, відповідно до Порядку заходи, пов'язані з приєднанням Установи, здійснюються за результатами інвентаризації майна, активів та зобов'язань, проведеної комісією з інвентаризації майна, активів та зобов'язань, яка утворюється Установою з метою визначення наявності її майна, активів та зобов'язань.

В той же час, Порядком не врегульовано питання інвентаризації майна, яке зареєстровано та/або перебуває на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією.

Крім того, Порядком не врегульовано питання передачі від ДПУ до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» майна (об'єктів житлової нерухомості), яке, відповідно до статутної діяльності ДПУ, передане в лізинг громадянам України.

Так, відповідно до Статуту ДПУ один із видів діяльності Установи – фінансовий лізинг (передача об'єктів житлової нерухомості в лізинг громадянам України).

В свою чергу, відповідно до Закону України «Про фінансовий лізинг» фінансовий лізинг – це вид правових відносин, за якими лізингодавець зобов'язується відповідно до договору фінансового лізингу на строк та за плату, визначені таким договором, передати лізингоодержувачу у володіння та користування як об'єкт фінансового лізингу майно, що належить лізингодавцю на праві власності та набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем.

Так, керуючись вимогами Закону ДПУ набуло у власність об'єкти житлової нерухомості (квартири), які в подальшому було передано в лізинг громадянам України.

В свою чергу, відповідно до Постанови 945 за договорами, укладеними ДПУ, здійснюється перехід прав та обов'язків до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в обсязі та на умовах, що існуватимуть на момент підписання передавального акта.

Тобто, до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» мають перейти права та обов'язки лізингодавця відповідно до умов договорів фінансового лізингу.

В той же час, відповідно до Порядку державне майно, яке обліковується в Установі, передається ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на праві господарського відання, що унеможливило передачу такого майна в фінансовий лізинг ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Поряд із цим, 28.08.2025 введено в дію Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб», частиною третьою статті 13 якого визначено, що закріплення (передача) майна за юридичними особами на праві господарського відання або на праві оперативного управління забороняється.

Також, проблемним є питання передачі 118 квартир від ДПУ до сфери управління деяких державних органів, а саме: Міністерства внутрішніх справ України (102 квартири), Міністерства оборони України (13 квартир) та Офісу Генерального прокурора (3 квартири), які були придбані Установою для реалізації Урядової програми забезпечення житлом окремих категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Так, на виконання Постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 832 «Питання забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов» (далі – Постанова № 832) та цілого ряду окремих розпоряджень Кабінету Міністрів України, Державна іпотечна установа у 2009 році купувала готове житло або майнові права на незавершені будівництвом об'єкти нерухомого майна.

Після придбання житла ДПУ здійснювала передачу квартир, за актами прийому-передачі, до головних розпорядників бюджетних коштів та органів місцевого самоврядування для проживання громадянам, які потребували поліпшення житлових умов.

У зв'язку із змінами законодавства відповідні державні органи відмовились приймати окремі квартири з причин виведення їх станом на 2011-2012р.р. зі статусу службових та часткової приватизації.

Відмова відповідних державних органів від підписання актів приймання-передачі квартир, укладених за формою визначеною Постановою № 855 (після фактичного набуття цими органами права оперативного управління квартирами за актами приймання-передачі підписаними у 2009 р.) позбавила можливості Установу здійснити списання цих квартир зі свого балансового рахунку та відкоригувати статутний капітал на їх вартість.

Приєднання ДПУ до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» буде завершено після урегулювання вищенаведених проблемних питань.

9. Стратегічний план розвитку товариства на 2025–2029 роки, затверджений наглядовою радою 27.06.2025 (протокол наглядової ради №24 від 27.06.2025) з урахуванням рекомендацій Національного банку України, Світового банку та Мінфіну. Товариство керується ним в своїй діяльності і забезпечує його виконання. Товариство щорічно подає загальним зборам звіт про виконання стратегічного плану розвитку за результатами останнього звітного року.

10. Правління та наглядова рада забезпечують здійснення контролю за досягненням цілей Товариства, включаючи виконання запланованих показників його діяльності відповідно до Статуту, фінансового та інвестиційного планів Товариства та Листа очікувань власника. З цією метою правлінням щоквартально подається на розгляд наглядовій раді Товариства та органу управління звіт про фінансово-економічний стан Товариства за підсумками звітного періоду та про виконання фінансового та інвестиційного планів. Крім того, в Товаристві впроваджений управлінський облік, що надає актуальну інформацію для оперативного прийняття управлінських рішень.

11. Товариством забезпечувалася організація корпоративного управління. З 01.01.2025 до 28.09.2025 (закінчення терміну дії цивільно-правових договорів) в Товаристві діяла наглядова рада, у складі якої було п'ять осіб, з яких відповідно до вимог законодавства України, три члена - незалежні. Протягом звітного періоду відбулись зміни у складі наглядової ради. Рішенням акціонера від 15.12.2025 було обрано новий склад наглядової ради, у складі якої чотири особи, з яких відповідно до вимог законодавства України, три члени – незалежні.

Протягом 2025 року відбулося 37 засідання наглядової ради та 2 спільних засідання наглядової ради та правління Товариства. Наглядовою радою розглянуто та прийнято рішення з 142 питань.

Для забезпечення ефективної роботи наглядової ради Товариства створені та діють комітети наглядової ради: комітет з питань аудиту та комітет з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства. Протягом 2025 року відбулося 10 засідань комітету з аудиту, 10 засідань комітету з призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства.

У звітному періоді комітетом з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства розроблені та схвалені звіти про винагороду членів наглядової ради та членів правління за 2024 рік та надані на затвердження акціонеру Товариства.

Протягом звітного періоду наглядовою радою була проведена оцінка діяльності наглядової ради за 2024 рік на підставі діючих в Товаристві Правил оцінки ефективності діяльності наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», за результатами якої був складений звіт та затверджений план

заходів щодо покращення організації та ефективності діяльності наглядової ради. Також, проводилося оцінювання наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» відповідно до вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 10.01.2025 №12 «Деякі питання оцінювання діяльності наглядової ради та звітування про роботу наглядової ради державного унітарного підприємства, господарського товариства, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі» проведено оцінювання наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за 2024 рік шляхом самооцінки, затверджені результати оцінювання, за розглядом яких, був складений та затверджений план заходів щодо покращення організації та ефективності діяльності наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». З урахуванням результатів оцінювання наглядової ради відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 10.01.2025 № 12 був оновлений звіт про роботу наглядової ради за 2024 рік та наданий на розгляд Акціонеру.

Наглядовою радою проведено оцінку ефективності діяльності правління за 2024 рік на підставі діючих Правил оцінки ефективності діяльності правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», за результатами якої був складений звіт та затверджений план заходів щодо покращення організації та ефективності діяльності правління Товариства.

Для виконання ліцензійних умов діяльності Товариством здійснено щорічну перевірку відповідності керівників та ключових осіб Товариства кваліфікаційним вимогам. Результати щорічної перевірки відповідності керівників та ключових осіб ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» кваліфікаційним вимогам щодо ділової репутації та професійної придатності затверджені рішенням наглядової ради (протокол № 33 від 12.09.2025) та надані регулятору – Національному банку України.

У звітному періоді наглядовою радою затверджені ключові показники ефективності членів правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025 рік.

Протягом звітнього періоду розроблені та впроваджені в Товаристві наступні внутрішні документи, які забезпечують організацію корпоративного управління: Статут Товариства в новій редакції, Положення про правління в новій редакції, Кодекс корпоративної етики в новій редакції, актуалізовані внутрішні документи щодо системи внутрішнього контролю, в т. ч. системи управління ризиками. Розроблені Принципи (Кодекс) корпоративного управління та Положення про наглядову раду Товариства та надані на затвердження Акціонеру.

У звітному періоді в процесі використання положень Статуту Товариства в роботі були виявлені суперечності між його окремими положеннями. Задля забезпечення юридичної визначеності та приведення у відповідність правовим нормам, правлінням та наглядовою радою погоджені пропозиції щодо внесення змін до діючого Статуту Товариства та направлені для розгляду та затвердження акціонеру Товариства. В результаті чого 10.11.2025 наказом Мінекономіки № 1236 затверджено нову редакцію Статуту Товариства.

У звітному періоді наглядовою радою Товариства затверджені стратегічний план розвитку Товариства на 2025 – 2029 роки, інвестиційний план на середньострокову перспективу (3-5 років) на 2025-2029 роки, фінансовий та інвестиційний плани ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025 рік.

12. Товариством забезпечено функціонування (контроль ефективності) системи внутрішнього контролю, у тому числі системи управління ризиками.

Протягом 2025 року, на виконання Постанови НБУ № 185, Товариство привело структуру управління ризиками та систему внутрішнього контролю у відповідність вимогам регулятора. 30.04.2025 наглядовою радою Товариства (протокол засідання № 14) погоджено, наказом

в.о. голови правління №29-од затверджено та введено в дію нову Організаційну структуру ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», де департамент управління ризиками та головного ризик-менеджера підпорядковано наглядовій раді Товариства та змінено структуру департаменту управління ризиками.

В Товаристві для забезпечення ефективного внутрішнього контролю впроваджена періодична квартальна та щомісячна управлінська звітність правлінню та наглядовій раді щодо системи внутрішнього контролю, управління ризиками, управління комплаєнс ризиком, в тому числі корупційного ризику та ризиком конфлікту інтересів. Така звітність формується підрозділами 2-ї та 3-ї лінії захисту системи внутрішнього контролю – службою внутрішнього аудиту, департаментом управління ризиками, службою комплаєнс, службою із забезпеченням дотримання антикорупційних норм, відповідальним працівником за проведення фінансового моніторингу.

Оновлено та затверджено внутрішні нормативні документи щодо системи внутрішнього контролю та системи управління ризиками, а саме Політику внутрішнього контролю, Стратегію управління ризиками, Політику управління ризиками та інші документи.

Система внутрішнього контролю побудована з урахуванням вимог оновленого Статуту Товариства (наказ Мінекономіки № 1236 від 10.11.2025) та вимог нормативно правових актів «Положення про вимоги до системи корпоративного управління та системи внутрішнього контролю фінансової компанії», затвердженого постановою НБУ №185 від 27.12.2024, Політики державної власності, затвердженої постановою КМУ № 1369 від 29.11.2024 .

З огляду на вимоги постанов КМУ № 1369 та НБУ № 185 Товариством актуалізовано та оприлюднено Кодекс корпоративної етики. В Товаристві проведені процедури щорічного ознайомлення під підпис працівників з Кодексом корпоративної етики, політикою запобігання та врегулювання конфлікту інтересів, з системою повідомлень про порушення, з політиками системи внутрішнього контролю та управління ризиками, антикорупційною програмою тощо.

Департаментом управління ризиками та службою комплаєнс, як підрозділами контролю 2-ї лінії захисту, у I кварталі 2025 року проведена самооцінка процедур контролю на 1-й та 2-й лінії захисту за 2024 рік, у 2 кварталі 2025 року проведено самооцінку комплаєнс ризиків, в т ч. корупційного ризику, результати яких надані до розгляду правлінню та наглядовій раді.

13. Відповідно до законодавства фінансовий та інвестиційні плани Товариства на 2025 рік, інвестиційний план Товариства на середньострокову перспективу на 2025-2029 роки були затверджені наглядовою радою Товариства 21.04.2025 (протокол засідання № 13). Стратегічний план розвитку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025 - 2029 роки, затверджений наглядовою радою Товариства 27.06.2025 (протокол засідання №24) з урахуванням рекомендацій Національного банку України, Світового банку та Мінфіну.

Таблиця. Цільові показники ефективності Товариства

	Номер примітки [...]	Відповідний період минулого року	Поточний період (план)	Поточний період (факт)	Відхилення (+/-)
ФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ					
<i>Основні фінансові показники</i>					
Коефіцієнти рентабельності:					
коефіцієнт рентабельності діяльності, од.	1	12,3440	3,4692	7,7935	4,3243
коефіцієнт рентабельності EBITDA, од.	2	2,7389	0,3641	1,6093	1,2452
коефіцієнт рентабельності власного капіталу, од.	3	0,0775	0,0504	0,0599	0,0095
Коефіцієнти платоспроможності					
коефіцієнт фінансової стійкості, од.	4	6,1592	4,3918	4,5783	0,1865
коефіцієнт відношення боргу до EBITDA, од.	5	7,3395	40,3896	11,0908	-29,2988
Коефіцієнти ліквідності:					
коефіцієнт поточної ліквідності, од.	6	1,0942	2,8298	1,2237	-1,6061
<i>Інші фінансові показники</i>					
Показник левериджу, %	7	568	429	308	-121
Власний капітал, тис. грн	8	80 637 060	109 587 140	114 818 223	5 231 083
Коефіцієнт рентабельності операційних витрат, од.	9	1,5258	0,1142	1,0487	0,9345
Коефіцієнт відношення боргу до власного капіталу, од.	10	0,1491	0,2238	0,1869	-0,0369
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис. грн	11	506 051	1 590 640	881 820	-708 820
Всього доходів, в тому числі: (тис. грн)	12	10 348 825	17 336 037	13 761 084	-3 574 953
від операційної діяльності	13	2 289 258	5 486 654	2 756 302	-2 730 352
Інші операційні доходи, тис. грн	14	1 783 207	3 896 014	1 874 482	-2 021 532
Інші фінансові доходи, тис. грн	15	8 059 567	11 849 383	11 004 782	-844 601
Адміністративні витрати, в тому числі (тис. грн),	16	133 368	400 847	204 433	-196 414
витрати на аудиторські послуги	17	935	3 500	1 186	-2 314
Витрати на збут, тис. грн	18	0	0	0	0
Інші операційні витрати, тис. грн	19	772 992	4 523 544	1 140 974	-3 382 570
Фінансові витрати, тис. грн	20	1 824 521	5 054 020	3 252 393	-1 801 627

Витрати з податку на прибуток, тис. грн	21	1 371 230	1 839 407	2 290 821	451 414
Всього витрат, тис. грн	22	4 102 111	11 817 818	6 888 621	-4 929 197
Чистий фінансовий результат, тис. грн	23	6 246 714	5 518 219	6 872 463	1 354 244
Обсяги залучення кредитів/операцій РЕПО, тис. грн	24	14 643 409	14 000 000	14 848 036	848 036
Максимальна відсоткова ставка за кредитами (%)	25	19,67	25	20,05	-4,95
Елементи операційних витрат, в тому числі: (тис. грн)	26	906 360	4 924 391	1 345 407	-3 578 984
матеріальні витрати	27	900	3 307	715	-2592
витрати на оплату праці	28	100 599	271 074	152 956	-118 118
відрахування на соціальні заходи	29	18 592	56 928	29 576	-27 352
амортизація	30	3 104	16 922	8 228	-8 694
інші операційні витрати	31	783 165	4 576 160	1 153 932	-3 422 228
Виплати на користь держави, тис. грн					
Податкові, разом, з них:	32	1 502 849	1 633 196	2 269 314	636 118
Податок на прибуток	33	1 482 923	1 541 039	2 234 897	693 858
Рентна плата	34	0	0	0	0
Інші	35	19 926	92 157	34 417	-57 740
Неподаткові, разом, з них	36	1 801 252	1 930 942	1 902 645	-28 297
Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування	37	18 252	56 928	28 631	-28 297
Частина чистого прибутку/дивіденди	38	1 783 000	1 874 014	1 874 014	0
Розмір частини чистого прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів за результатами фінансово-господарської діяльності товариства у відповідному році, (%)	39	30	30	30	0
Інші	40	0	0	0	0
Усього виплат на користь держави	41	3 304 101	3 564 138	4 171 959	607 821
Обсяги бюджетного фінансування, тис. грн					
Напрями, цілі (у розрізі видатків споживання та видатків розвитку)	42	1 783 000	1 874 014	1 874 014	0
Реалізація Товариством житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом	43	1 783 000	1 874 014	1 874 014	0

<i>Обсяги квазіфіскальних операцій, тис. грн</i>					
Найменування операції	44	-	-	-	-
ОПЕРАЦІЙНІ ПОКАЗНИКИ					
«Забезпечення фінансування програм доступного іпотечного кредитування громадян України та фінансового лізингу», тис. грн	45	14 397 614	20 000 000	14 843 705	-5 156 295
«Забезпечення зростання кредитного портфелю за виданими Товариствам кредитами за житловими програмами», тис. грн	46	22 911 769	43 047 896	35 666 911	-7 380 985
«Забезпечення погашення заборгованості за залученими фінансовими ресурсами», тис. грн	47	5 633 810	5 319 904	3 084 162	-2 235 742
НЕФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ					
«Забезпечення збільшення уповноважених банків-партнерів для реалізації програм доступного іпотечного кредитування»	48	12	12	11	-1
«Кількість забудовників, які мають акредитацію в уповноважених суб'єктів (банків-партнерів)»	49	83	99	124	25

Показник [46] відображений без урахування резерву, дисконту/премії.

Корпоративне управління

Товариство в своїй діяльності дотримувалося Господарського кодексу України (до моменту його скасування) та дотримується Закону України «Про акціонерні товариства», розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення корпоративного управління», положень щодо корпоративного управління, визначених у Політиці державної власності, Положенням про вимоги до системи корпоративного управління та системи внутрішнього контролю фінансової компанії, а також рекомендацій з корпоративного управління Організації економічного співробітництва та розвитку в частині, що не суперечить вимогам законодавства України.

Члени органів управління Товариства, а також інші особи, які відповідно до Статуту виступають від його імені, діють в інтересах Товариства, розумно, у межах повноважень, наданих їм Статутом.

Члени органів управління Товариства уникають конфлікту інтересів, забезпечують належну обачність у своїх діях і рішеннях, ставлять інтереси Товариства вище за особисті інтереси.

У Товаристві створено комплексну, адекватну та ефективну систему внутрішнього контролю, яка включає функції комплаєнсу, управління ризиками та внутрішнього аудиту, систему запобігання та врегулювання конфлікту інтересів, систему запобігання корупції та систему повідомлень про порушення (неприйнятну поведінку) з урахуванням особливостей діяльності Товариства, характеру та обсягів відповідних операцій, а також притаманних його діяльності ризиків.

З метою здійснення належного корпоративного управління Товариство забезпечує:

1. У Товаристві здійснюється виважена та обґрунтована політика оплати праці, яка спрямована на забезпечення справедливого винагородження працівників відповідно до їхнього професійного рівня, обсягу виконуваних завдань та досягнутих результатів. Така політика базується на принципах прозорості, конкурентоспроможності та дотримання норм чинного законодавства України.

Управління системою оплати праці здійснюється відповідно до Статуту Товариства, затвердженої організаційної структури та штатного розпису, що дозволяє ефективно організувати робочі процеси та забезпечити обґрунтовану диференціацію оплати праці для різних категорій персоналу.

Важливим елементом регулювання трудових і соціально-економічних відносин є Колективний договір, у якому визначено основні положення щодо умов праці, системи оплати, преміювання, соціального захисту та інших важливих аспектів трудової діяльності.

Завдяки чітко налагодженій системі оплати праці, що відповідає потребам Товариства та інтересам працівників, забезпечується стабільність у трудових відносинах і зростає загальна ефективність Товариства. Виважена політика винагороди сприяє підвищенню професіоналізму працівників, їхній відданості справі та прагненню до досягнення високих результатів. Це дозволяє Товариству зміцнювати свої конкурентні позиції на ринку, створюючи стабільне та сприятливе середовище для подальшого розвитку і досягнення визначених цілей.

2. Стратегічний план розвитку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025 - 2029 роки, затверджений наглядовою радою Товариства 27.06.2025 (протокол засідання №24) з урахуванням рекомендацій Національного банку України, Світового банку та Мінфіну.

3. Здійснення контролю за досягненням цілей Товариства, включаючи виконання запланованих показників його діяльності відповідно до Статуту, фінансового та інвестиційного планів Товариства та Листа очікувань власника. З цією метою щоквартально правлінням подається на розгляд наглядовій раді Товариства та органу управління звіт про фінансово-економічний стан Товариства за підсумками звітного періоду та про виконання фінансового та інвестиційного планів. Крім того, в Товаристві впроваджений управлінський облік, що надає актуальну інформацію для оперативного прийняття управлінських рішень.

4. Товариством забезпечена реалізація антикорупційної програми Товариства, (здійснення контролю впровадження системи управління щодо протидії корупції відповідно до вимог національного законодавства та стандарту ДСТУ ISO 37001:2018 (ISO 37001:2016, IDT) «Системи управління щодо протидії корупції. Вимоги та настанови щодо застосування»), створено службу із забезпечення дотримання антикорупційних норм.

30.04.2025 наглядовою радою Товариства (протокол засідання № 14) погоджено, наказом в.о. голови правління №29-од затверджено та введено в дію нову Організаційну структуру ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», де створено підрозділ - Служба із забезпечення дотримання антикорупційних норм, яка підпорядковується наглядовій раді Товариства. В Товаристві призначено начальника Служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм, якого погоджено з акціонером.

Товариством протягом звітного періоду успішно пройдено сертифікаційний аудит за міжнародним стандартом ISO 37001 - «Системи управління протидії корупції», що підтверджено листом репутабельної міжнародної компанії «Бюро варітас». За результатами аудиту встановлено, що процедури Товариства повністю відповідають найкращим міжнародним практикам.

18.08.2025 Товариством отримано сертифікат ISO 37001:2016 у сфері сертифікації «Фінансові послуги, пов'язані з пільговим (субсидованим) іпотечним кредитуванням та фінансовим лізингом у рамках державної програми».

Також протягом звітного періоду здійснено самооцінку корупційних ризиків Товариства, за результатами якої складено управлінську звітність правлінню та наглядовій раді Товариства та регуляторну звітність акціонеру – Мінекономіки.

В Товаристві діє механізм конфіденційного повідомлення про неприйнятну поведінку в Товаристві/ порушення в діяльності, в тому числі щодо корупційних ризиків через Єдиний портал повідомлень викривачів НАЗК.

5. Товариством забезпечувалася організація корпоративного управління. З 01.01.2025 до 28.09.2025 (закінчення терміну дії цивільно-правових договорів) в Товаристві діяла наглядова рада, у складі якої було п'ять осіб, з яких відповідно до вимог діючого законодавства України, три члена - незалежні. Протягом звітного періоду відбулись зміни у складі наглядової ради. Рішенням акціонера від 15.12.2025 було обрано новий склад наглядової ради, у складі якої чотири особи, з яких відповідно до вимог діючого законодавства України, три члени – незалежні.

Для забезпечення ефективної роботи наглядової ради Товариства створені та діяли комітети наглядової ради: комітет з питань аудиту та комітет з питань призначень та визначення винагороди посадовим особам Товариства.

В Товаристві постійно діючим колегіальним органом, що здійснює управління поточною діяльністю Товариства, є правління, яке складається з п'яти осіб, а саме: голови правління, першого заступника та трьох заступників (члени правління).

Правління може делегувати свої повноваження шляхом утворення комітетів з її членів та інших працівників Товариства для попереднього вивчення та підготовки до розгляду на засіданні правління, а також для прийняття самостійних рішень з питань, що належать до їх компетенції. Наразі, в Товаристві діють: Кредитно-інвестиційний комітет (далі - КІК), Комітет по управлінню активами і пасивами (далі – КУАП), ESG-Комітет та Тендерна комісія.

Протягом звітного періоду було проведено 85 засідань правління, 63 засідання КІК, 20 засідань КУАП, 4 - ESG-Комітет та 138 засідань Тендерної комісії.

Протягом звітного періоду розроблені та впроваджені в Товаристві наступні внутрішні документи, які забезпечують організацію корпоративного управління: Статут Товариства в новій редакції, Положення про правління в новій редакції, Кодекс корпоративної етики в новій редакції, актуалізовані внутрішні документи щодо системи внутрішнього контролю, в т. ч. система управління ризиками. Розроблені Принципи (Кодекс) корпоративного управління та Положення про наглядову раду Товариства та надані на затвердження Акціонеру. 10.11.2025 затверджено нову редакцію Статуту Товариства (наказ Мінекономіки від 10.11.2025 № 1236), який діє з 10.12.2025.

Відповідно до вимог законодавства, Статуту та внутрішніх документів Товариства наглядовою радою здійснювався контроль діяльності Товариства, зокрема, шляхом розгляду звітів правління, служби комплаєнс, підрозділу з управління ризиками, служби внутрішнього аудиту, служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм, відділу проведення фінансового моніторингу, корпоративного секретаря.

У звітному періоді була проведена щорічна перевірка відповідності керівників та ключових осіб ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» кваліфікаційним вимогам, результати якої були затверджені наглядовою радою.

У звітному періоді були затверджені КРІ для голови та членів правління на 2025 рік.

6. Для належного функціонування системи внутрішнього контролю (далі – СВК) в Товаристві впроваджено низку організаційних заходів, зокрема:

- формування контрольного середовища в організаційній структурі;
- затвердження внутрішніх нормативних документів щодо організації та забезпечення функціонування системи внутрішнього контролю відповідно до вимог законодавства України;
- впровадження компонентів системи внутрішнього контролю.

Контрольне середовище Товариства охоплює наступних суб'єктів:

- наглядову раду та комітет з питань аудиту;

3-тя лінія захисту СВК :

- службу внутрішнього аудиту.

2-га лінія захисту СВК :

- департамент управління ризиками;
- службу комплаєнс,
- службу із забезпечення дотримання антикорупційних норм;
- відповідального працівника за проведення фінансового моніторингу

1-ша лінія захисту СВК:

- правління, кредитно-інвестиційний комітет, комітет з управління активами та пасивами;
- бізнес-підрозділи та підрозділи супроводження/підтримки, які безпосередньо залучені до надання послуг.

У Товаристві чітко розмежовано функції та обов'язки підрозділів у межах системи внутрішнього контролю. Визначено відповідальність відповідно до моделі трьох ліній захисту:

- перша лінія — бізнес-підрозділи, підрозділи підтримки діяльності та їх працівники.
- друга лінія — структурні підрозділи/особи, відповідальні за управління ризиками, комплаєнс, антикорупційну діяльність та фінансовий моніторинг (у сфері ПВК/ФТ; за окремими напрямками можуть залучатися до першої лінії). Ці підрозділи забезпечують ефективність заходів першої лінії, їх відповідність законодавству та внутрішнім нормативним документам.

- третя лінія — служба внутрішнього аудиту, яка здійснює незалежну оцінку ефективності першої та другої ліній, а також загальної ефективності системи внутрішнього контролю відповідно до вимог законодавства.

Регламентуючі документи, що забезпечують функціонування системи внутрішнього контролю в Товаристві:

- Політика внутрішнього контролю ПрАТ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»;
- Методика оцінки процедур внутрішнього контролю на 1-й та 2-й лініях захисту ПрАТ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»;
- Методика оцінки ефективності системи внутрішнього контролю ПрАТ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ».

Моніторинг як компонент внутрішнього контролю реалізується в межах взаємодії трьох ліній захисту, як по вертикалі, так і по горизонталі. Протягом звітнього періоду підрозділи другої лінії захисту забезпечили формування та подання таких звітів:

- Звіт про результати моніторингу системи внутрішнього контролю та ефективності процедур контролю на першій та другій лініях захисту у ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за IV квартал 2024 року, I квартал 2025 року, II квартал 2025 року та III квартал 2025 року;

- Звіт про результати щорічної самооцінки системи внутрішнього контролю ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за 2024 рік.

- Звіт про щорічну самооцінку комплаєнс-ризиків, в т.ч. корупційних ризиків ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за 2024 рік.

Результати моніторингу засвідчують, що на дату звіту недоліки процедур внутрішнього контролю не призвели до настання значних подій, пов'язаних з реалізацією операційних, комплаєнс-, корупційних ризиків чи ризиків ПВК/ФТ, а також не спричинили прямих фінансових втрат.

Відповідно до внутрішніх вимог, за результатами оцінки процедур внутрішнього контролю на 1-й та 2-й лініях захисту за IV квартал 2024 року, I квартал 2025 року, II квартал 2025 року та III квартал 2025 року, ефективність визначено на рівні «прийнятна, достатня» / «задовільно».

Службою внутрішнього аудиту відповідно до:

- Закону України «Про акціонерні товариства»,
- Постанови НБУ №185,
- Методики оцінки ефективності СВК ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»,

проведено загальну оцінку ефективності системи внутрішнього контролю за 2024 рік. Оцінювання здійснено як частина періодичних моніторингових заходів у розрізі шести компонентів:

- Контрольне середовище;
- Управління ризиками;
- Контрольна діяльність;
- Контроль інформаційних потоків і комунікацій;
- Моніторинг ефективності (за результатами 2-ї лінії);
- Результати перевірок внутрішнього аудиту протягом 2024 року.

Результат: загальна оцінка ефективності СВК на трьох лініях захисту визначена на рівні «прийнятна, достатня» / «задовільно».

Водночас встановлено, що станом на дату перевірки деякі положення Постанови НБУ №185 ще не були впроваджені в повному обсязі. Це свідчить про необхідність завершення адаптації системи внутрішнього контролю до нових вимог відповідно до Постанови НБУ №185 до 30.04.2025. Відповідно Наказом № 22-од від 27.03.2025 в Товаристві було запроваджено ряд заходів для приведення корпоративного управління до встановлених вимог Постановою НБУ №185 в установлені строки, які на дату цього звіту виконані.

У межах звітування протягом звітного періоду 2025 року було сформовано також Звіт про стан організації та здійснення внутрішнього контролю за 2024 рік, який направлено до Мінекономіки.

Висновок: функціонування системи внутрішнього контролю, запроваджені організаційні заходи та результати моніторингу її ефективності свідчать про прийнятний (достатній) рівень СВК у Товаристві станом 31.12.2025.

7. Діяльність Товариства чітко регламентована внутрішніми документами з урахуванням вимог законодавства.

З метою ефективного функціонування корпоративного управління в звітному періоді затверджено ряд внутрішніх документів:

- Статут Товариства в новій редакції,

- Положення про правління в новій редакції,
- Кодекс корпоративної етики в новій редакції,
- актуалізовані внутрішні документи щодо системи внутрішнього контролю та системи управління ризиками, а саме Політика внутрішнього контролю, Стратегія управління ризиками, Політика управління ризиками та іншими документами,
- актуалізовані внутрішні документи щодо системи внутрішнього контролю, а саме: Методика оцінки процедур внутрішнього контролю на 1-й та 2-й лініях захисту, Методика оцінки ефективності системи внутрішнього контролю, інші документи,
- розроблені Принципи (Кодекс) корпоративного управління та Положення про наглядову раду Товариства та надані на затвердження Акціонеру.

Станом на 31.12.2025 структура внутрішніх нормативних документів на дату цього звіту має вигляд:



На постійній основі в Товаристві моніториться зміна законодавства, його вплив на процеси Товариства, оновлюються внутрішні нормативні документи з урахуванням змін до законодавства.

8. Організація оплати праці членів наглядової ради та членів правління здійснюється з урахуванням укладених цивільно-правових договорів та контрактів. Оплата праці працівників здійснюється відповідно до колективного договору між адміністрацією приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» та трудовим колективом приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» на 2022 – 2026 роки (із змінами). Витрати на оплату праці за 2025 рік не перевищують планові показники відповідно до затвердженого фінансового плану на 2025 рік.

Заходи визначені в поквартальному плані досягнення цілей діяльності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ», що визначені у листі очікувань власника на 2025 рік виконані в звітному періоді 2025 року в повному обсязі, а саме:

- забезпечено здійснення належного корпоративного управління;
- забезпечено функціонування (контроль ефективності) системи внутрішнього контролю в Товаристві, в тому числі системи управління ризиками та реалізації антикорупційної програми Товариства;
- забезпечено ліквідність для фінансування програми доступного іпотечного кредитування громадян України;
- з метою висвітлення результатів програми доступного іпотечного кредитування громадян України, її можливостей та переваг, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» спільно з Міністерством економіки, довілля та сільського господарства України був проведений Перший Форум Доступної іпотеки;
- своєчасно подана звітність до регуляторних/контролюючих органів відповідно до законодавства.

Голова правління:

Голова наглядової ради



Євген МЕЦГЕР

Ілля МИХАЙЛОВ