

ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»

ЗВІТ З УПРАВЛІННЯ ТОВ «ФК «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» за 2025 рік.

ЗМІСТ

- Опис діяльності та організаційна структура
- Результати діяльності у 2025 році, фінансові показники та ініціативи
- Ліквідність та зобов'язання
- Ризики
- Соціальні аспекти і кадрова політика
- Перспективи розвитку

Опис діяльності та організаційна структура Товариства

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ « ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД » (код ЄДРПОУ 34382488) (падалі – Товариство) створене (дата державної реєстрації 12.05.2006 р. номер запису 16731050024003208) та діє відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження підприємства: 29000, Хмельницька область, м. Хмельницький, вулиця Європейська, будинок 5, кімната 51

Станом на 01.01.2025 р. та 31.12.2025 року учасником Товариства є Кіперман Михайло Семенович (100%), розмір внеску до Статутного капіталу становить 19795,0 тис.грн.

Історія:

- 2006 р. - засноване Товариство, основним видом діяльності якого є інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення.
- 2006 р. – реєстрація Товариства як фінансової установи.
- 2006 р. – отримана ліцензія на право здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видала розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
- 2009 р. - змінюється юридична адреса Товариства.
- 2015 р. - отримана безстрокова ліцензія на право здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видала розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.
- 2020 р. – реєстрація Товариства у реєстрах, ведення яких здійснює НКЦІФР.

Товариство є фінансовою установою, виключним предметом діяльності якої є залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Товариство для здійснення своєї діяльності отримує необхідну ліцензію в порядку, встановленому чинним законодавством України.

Товариство є управителем фондів фінансування будівництва та від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із чинним

законодавством України, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Для цього Товариство укладає договір із забудовником, згідно з яким перераховує йому частинами (згідно графіку) потрібні для спорудження об'єкту кошти, в той же час, контролюючи їх використання та хід будівництва.

Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» Товариство утворює фонди фінансування будівництва типу «А» (надалі – ФФБ), в яких поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. Фонди фінансування будівництва не є юридичними особами. Товариству надано повноваження з управління таких фондів. Кожен ФФБ має відкритий окремий рахунок в банку, на якому утримуються кошти, що не були інвестовані в будівництво.

За період діяльності Товариства було побудовано та введено в експлуатацію 32 ФФБ, в стадії будівництва знаходяться 5 ФФБ.

Видами діяльності Товариства за КВЕД є:

66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення (основний);

64.99 – Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення)

Інформація про організаційну структуру Товариства:

Загальне керівництво Товариством здійснює директор. У штатному розписі передбачені посади головного бухгалтера, бухгалтера, економіста, юрист-консульта, менеджера, внутрішнього аудитора, системного адміністратора.

Кількість працюючих у Товаристві станом на 01 січня 2025 року та 31 грудня 2025 року складала 7 та 7 осіб відповідно.

Вищим органом Товариства загальні збори учасників Товариства.

Керування поточною діяльністю Товариства здійснюється директором.

Економічне середовище, в якому Товариство здійснювало діяльність:

У 2025 році реальний ВВП України зріс на 1,8%. Водночас економіка зростала повільніше ніж у 2024 році (3,2%) через складну безнекову ситуацію та постійні російські атаки. Основним чинником зростання залишалося внутрішнє споживання. Витрати домогосподарств у 2025 році зросли на 7,5% і дали найбільший внесок у ВВП. Також збільшилися витрати держави — на 5,7%, зокрема через бюджетну підтримку. Інвестиційна активність посилилася: капітальні вкладення зросли на 10,9%. Кошти спрямовували передусім в оборонний сектор і переробку агропродукції. Водночас негативний вплив на економіку мав зовнішній сектор. Експорт скоротився через слабкий урожай, повільні жнива та низький цінит на металургійну продукцію. Імпорт, павпаки, зростав — через закупівлі техніки, енергоносіїв та обладнання для відновлення інфраструктури. У результаті внесок чистого експорту у ВВП залишився від'ємним.

Інфляція поступово сповільнилася: з пікових 15,9% у травні до близько 12% річних наприкінці року. Національний банк тримав облікову ставку 15,5%, що разом із фіксованим курсом допомогло стримати ціни. Курс гривні залишався відносно стабільним завдяки валютним обмеженням та впливанню міжнародної допомоги, хоча закладена в бюджет-2026 середньорічна девальвація до \$45,7 за долар сигналізує про майбутній тиск на валюту. Міжнародні резерви України, павпаки, досягли рекордних \$46 млрд у серпні, що покриває понад 5 місяців імпорту та сприяє

стабільності валютного ринку. Ситуація на ринку праці теж неоднозначна: офіційне безробіття знизилося до ~12% – найнижче за час війни, але не тому, що з'явилося багато нових робочих місць, а через масову мобілізацію та міграцію. Бізнес у 2025 році навіть відчував дефіцит робочої сили в окремих секторах, адже мільйони українців виїхали за кордон або служать у війську. Загалом макроекономічна ситуація залишалася контрольованою попри воєнні ризики. Уряд дотримувався жорсткої фінансової дисципліни й продовжував структурні зміни задля мобілізації доходів і підтримки фінансової системи. Водночас фіскальний дефіцит сягнув близько 22% ВВП у 2025 році – його покривали за рахунок зовнішніх впливань коштів від партнерів. Це безпрецедентне павантаження на бюджет країни, яке відображає з одного боку колосальні воєнні видатки, а з іншого – життєво важливу роль міжнародної підтримки.

Серед секторів економіки зростають показали:

- торгівля та сфера послуг;
- будівництво (на 11,6%) — через відновлення інфраструктури та попит бізнесу;
- державне управління, оборона, освіта та медицина.

Водночас спад зафіксували у:

- сільському господарстві (-6,2%) через погоду та війну;
- добувній промисловості (-10,6%);
- енергетиці, яка постраждала від обстрілів.

За підсумками 2025 року в Україні було введено в експлуатацію понад 9,55 млн квадратних метрів житла. Порівняно з 2024 роком цей показник зменшився приблизно на 2,1%. Попри незначне скорочення загальної площі, кількість нових квартир залишилася майже на рівні попереднього року. У 2025 році введено 117,5 тисячі квартир, що на 0,7% більше, ніж роком раніше. Структура житлового будівництва демонструє відносний баланс між різними форматами забудови. Найбільшу частку за площею займають індивідуальні житлові будинки – понад 5 млн кв. м, або приблизно 53% загального обсягу. Багатоквартирні будинки сформували близько 4,5 млн кв. м, що становить майже половину нового житлового фонду. Водночас саме цей сегмент забезпечує основу частину нових квартир: понад 68% житла введено у багатоквартирних комплексах.

Ціни на первинну нерухомість плавно зростають. Основний рушійний фактор — збільшення собівартості будівництва через перебої з енергопостачанням, подорожчання будматеріалів та інфляцію, проте темпи здорожчання дещо сповільнилися порівняно з минулими роками. Найбільшою проблемою для девелоперів залишається нестача кваліфікованих будівельників та інженерів.

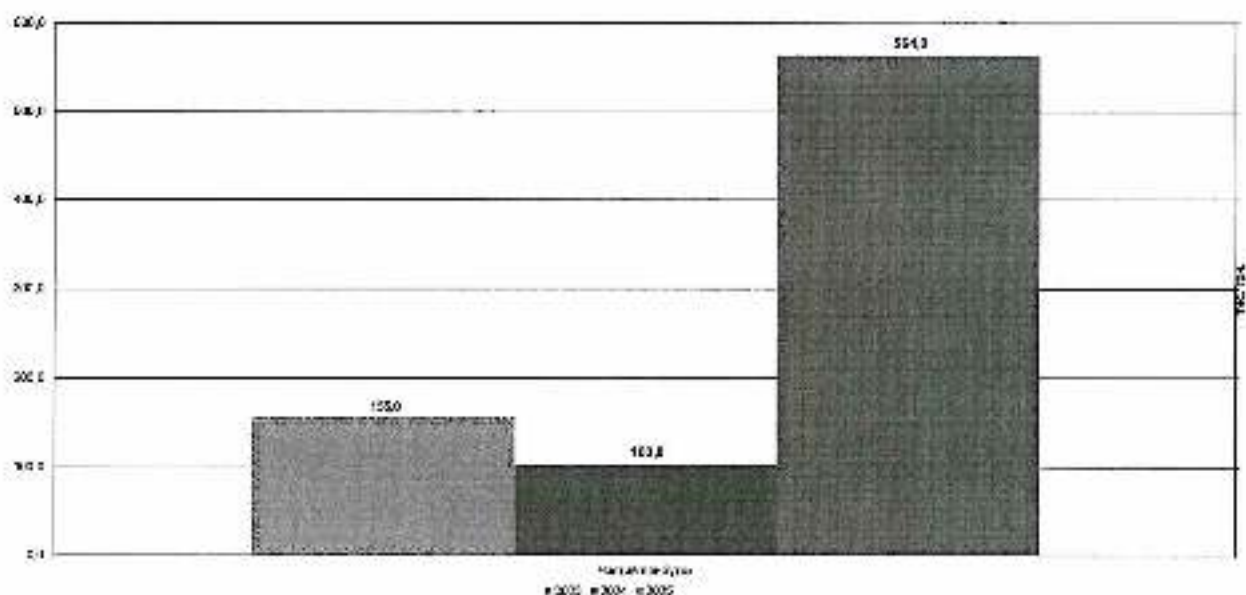
Державні іпотечні програми, зокрема «Оселя», продовжують стимулювати попит та підтримувати ліквідність на первинному ринку.

Результати діяльності у 2023-2025 роках, фінансові показники та інвестиції

Показник	2023	2024	2025
Чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг тис. грн.	1778	1275	1871
Валовий прибуток	1778	1275	1871
Фінансовий результат до оподаткування, тис. грн.	705	129	190
Чистий прибуток, тис. грн.	564	103	155
Елементи операційних витрат:			
Матеріальні витрати	14		
Витрати на оплату праці	601	767	977
Відрахування на соціальні заходи	110	102	128
Амортизація	23	17	28
Інші операційні витрати	1511	799	1067
Середня кількість працівників	6	7	7
Капітальні інвестиції	19	0	100

Стаття	За період			Абсолютна різниця, +/-		Темп приросту, %	
	2023	2024	2025	2024-2023	2025-2024	2024-2023	2025-2024
г	а	б	в	г	д	е	ж
Доход	2 984,0	1 814,0	2 950,0	-1 150,0	578,0	-38,6%	31,8%
Витрати	2 269,0	1 690,0	2 200,0	-574,0	510,0	25,4%	30,6%
Прибуток до оподаткування	705,0	129,0	150,0	-578,0	61,0	-81,7%	47,3%
Чистий прибуток	564,0	103,0	155,0	-481,0	52,0	-81,7%	50,8%

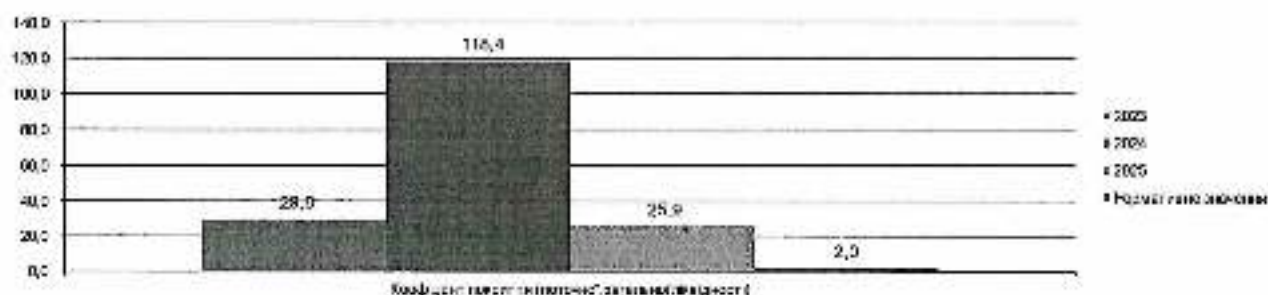
Чистий прибуток в 2025 р. склав 155 тис. грн., що на 52 тис. грн. більше значення 2024 р. Темп приросту чистого прибутку за останній рік склав 50,8%.



Ліквідність та зобов'язання

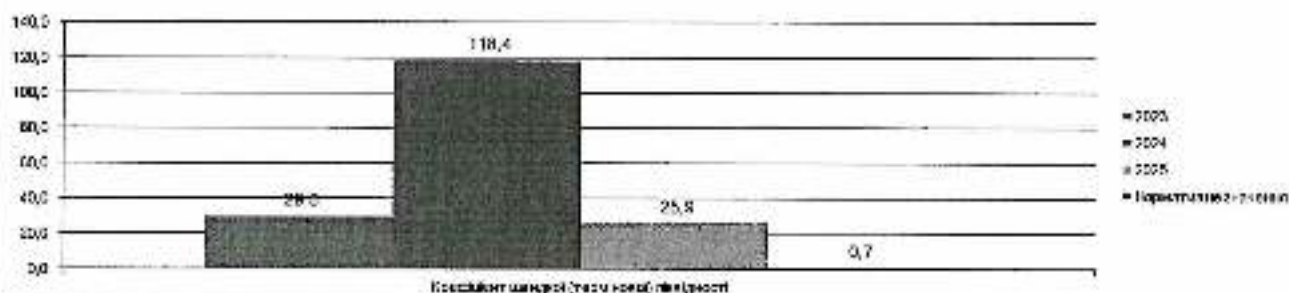
Показники	Код рідка	Нормативне значення	На кінець року			Абсолютне відхилення, ±	
			2023	2024	2025	2024-2023	2025-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
Коефіцієнт покриття (поточної, загальної ліквідності)		>2,0	29,8	118,4	25,9	88,6	-92,5
Оборотні активи	1105	x	2 114,0	2 131,0	2 275,0	17,0	144,0
Поточні зобов'язання і забезпечення	1895	x	71,0	18,0	88,0	63,0	70,0

На кінець 2025 р. на 1 тис. грн. поточні зобов'язання і забезпечення становлять 20,9 тис. грн. поточних активів, що свідчить про сприятливий стан ліквідності активів підприємства, тобто можливість покриття поточні зобов'язання в повному обсязі.
За останній рік коефіцієнт зменшився на -92,5, що є негативним фактором.



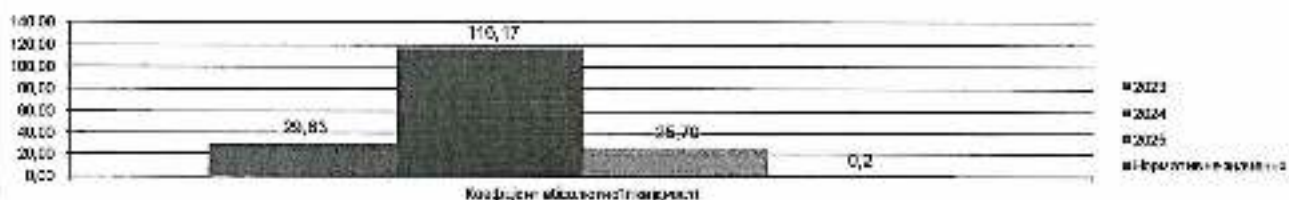
Показники	Код рідка	Нормативне значення	На кінець року			Абсолютне відхилення, ±	
			2023	2024	2025	2024-2023	2025-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
Коефіцієнт швидкої (термінової) ліквідності		>0,7	29,0	118,4	25,9	88,6	-92,6
Оборотні активи	1195	x	2 114,0	2 131,0	2 275,0	17,0	144,0
Власні активи	1190	x	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання і забезпечення	1895	x	71,0	18,0	88,0	-53,0	70,0

На кінець 2025 р. на 1 тис. грн. поточні зобов'язання і забезпечення становлять 25,9 тис. грн. швидких активів, що свідчить про сприятливий стан ліквідності активів підприємства, тобто можливість покриття поточні зобов'язання за рахунок швидких активів в повному обсязі.
За останній період коефіцієнт зменшився на -92,6, що є негативним фактором.



Показники	Код рідка	Нормативне значення	На кінець року			Абсолютне відхилення, ±	
			2023	2024	2025	2024-2023	2025-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
Коефіцієнт абсолютної ліквідності		>0,2	28,63	116,17	25,70	88,53	-90,48
Гроші та їх еквіваленти	1185	x	2 134,0	2 081,0	2 202,0	-13,00	171,00
Поточні зобов'язання і забезпечення	1085	x	71,0	18,0	88,0	-53,00	70,00

На кінець 2025 р. на 1 тис. грн. поточні зобов'язання і забезпечення становлять 25,7 тис. грн. грошей та їх еквівалентів, що свідчить про сприятливий стан ліквідності активів підприємства, тобто можливість покриття поточні зобов'язання за рахунок грошей та їх еквівалентів в повному обсязі.
За 2025 р. коефіцієнт зменшився на -90,5, що є негативним фактором.



Ризики

Головним завданням управління фінансовими ризиками Товариства є приведення своєї діяльності у відповідність установленим чинним законодавством України критеріям та нормативам платоспроможності, якості активів, ризиковості операцій та ліквідності для забезпечення стабільної діяльності.

Опис політики управління ризиками Товариства по відношенню до основних видів ризиків, характерних для даного звітного періоду, представлено нижче:

Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на готову продукцію, товари, валютних курсів та відсоткових ставок.

Ціновий ризик

Товариство розглядає ціновий ризик, як ризик збитків внаслідок непередбачуваних коливань рівня цін па товари, роботи, послуги при проведенні операцій з купівлі-продажу. Товариство проводить постійний аналіз ринку фінансових послуг. Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів в межах своєї операційної діяльності.

Валютний ризик

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів. Для управління валютними ризиками Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсязі активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості. Визначення порогів чутливості Товариством здійснювалося на основі статистичних даних НБУ щодо динаміки курсу гривні до іноземних валют, на основі яких була розрахована історична волатильність курсу, що визначається як стандартне відхилення річної доходності від володіння іноземною валютою за період. Валютні ризики випливають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті.

У Товариства були відсутні активи та зобов'язання, номіновані у валюті, відмінній від функціональної, тому вплив цього ризику на діяльність Товариства був відсутній.

Відсотковий ризик

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у інфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Для оцінки можливих коливань відсоткових ставок Товариство використовує історичну волатильність відсоткових ставок за строковими депозитами (до 1 року) за останні 5 років за оприлюдненою інформацією НБУ.

Відсотковий (процентний) ризик за депозитами – це ймовірність того, що Товариство втратить частину запланованого доходу або отримає менший прибуток через зміну ринкових процентних ставок.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що у Товариства виникнуть складнощі з виконанням фінансових зобов'язань, розрахунки за якими здійснюються шляхом передачі грошових коштів або іншого фінансового активу.

Підхід Товариства до управління ліквідністю та моніторингу ризиків ліквідності полягає в тому, щоб мати достатньо фінансових ресурсів (грошових коштів) для виконання своїх зобов'язань при їх погашенні, як в нормальних, так і в кризових умовах, не викликаючи несприятливих збитків або шкоди репутації Товариства. Метою Товариства є підтримання балансу між безперервним фінансуванням та гнучкістю у використанні кредитних умов, наданих постачальниками та банками (за необхідності).

Товариство володіє розвинутою системою управління ризиком ліквідності для управління короткостроковими, середньостроковими та довгостроковими фінансуваннями. Товариство здійснює регулярний моніторинг прогнозованих і фактичних грошових потоків, а також аналізує графіки погашення фінансових зобов'язань з метою своєчасного вжиття заходів щодо мінімізації можливих негативних наслідків.

Потреби Товариства в коротко- та довгостроковій ліквідності здебільшого забезпечуються за рахунок грошових коштів від операційної діяльності.

Кредитний ризик

Кредитний ризик – це ризик виникнення у Товариства збитків, викликаних невиконанням покупцем або контрагентом своїх договірних зобов'язань. Цей ризик пов'язаний, в основному, з наявними у Товаристві грошовими коштами і дебіторською заборгованістю покупців.

Кредитний ризик виникає по різних категоріях фінансових активів, що включають грошові кошти та їх еквіваленти, контрактні грошові потоки за борговими інструментами, що обліковуються за амортизованою вартістю, депозитах в банках, а також за непогашеною торговою дебіторською заборгованістю контрагентів за операціями купівлі-продажу.

Політика Товариства полягає у тому, що клієнти, які бажають здійснювати оплату на кредитних умовах, мають пройти перевірку на платоспроможність.

Товариство здійснює ряд заходів, що дозволяють здійснювати управління кредитним ризиком, в тому числі такі: оцінка платоспроможності контрагентів, контроль авансових платежів, заходи щодо контролю за своєчасністю погашення дебіторської заборгованості.

Товариство здійснює постійний моніторинг фінансового стану установ, де розміщені грошові кошти та їх еквіваленти. Кредитний ризик, пов'язаний з можливим невиконанням банками своїх зобов'язань та обмежується сумою грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених на банківських рахунках.

Товариство регулярно оцінює кредитну якість торгової та іншої дебіторської заборгованості з урахуванням аналізу заборгованості за термінами виникнення, тривалості взаємовідносин покупця з Товариством.

Соціальні аспекти та кадрова політика

Основною метою кадрової політики Товариства є підвищення ефективності управління персоналом шляхом створення системи управління, спрямованої на отримання максимального прибутку Товариства й забезпечення конкурентоспроможності послуг, що ґрунтуються на економічних стимулах і соціальних гарантіях та спрямає гармонійному поєднанню інтересів працівників і роботодавця.

Інтелектуальний капітал будь-якого підприємства – це, насамперед, люди з їх спроможністю до нових ідей та рішень. Товариство забезпечує оптимальний баланс процесів оновлення та збереження кількісного та якісного складу персоналу і його розвиток у відповідності з потребами Товариства. Керівництво Товариства зацікавлене в професійному рості працівників, підтримує і створює умови для просування тих, хто здібний брати на себе відповідальність не тільки за результати своєї діяльності, а і за реалізацію проєктів Товариства в цілому, проявляти ділову ініціативу та творчість. Проведення навчальних заходів для вдосконалення професійної майстерності забезпечує відповідність кваліфікації персоналу повим можливостям, що можуть виникнути в майбутньому. Товариством працівники розглядаються як частина стратегічних ресурсів.

Перспективи розвитку

Стратегічними цілями Товариства є зростання фінансово-економічних та соціальних показників розвитку шляхом удосконалення управління процесом залучення інвестицій із використанням коштів фондів фінансування будівництва з визначенням ключових показників оцінки стратегічних рішень, виявлення та систематизація проблем управління майном в сфері житлового будівництва в умовах існуючої нормативно-правової неврегульованості процесів створення фінансово-кредитних механізмів в житловому будівництві, удосконалення інформаційно-аналітичного забезпечення бізнес-процесів, апаліз динаміки інвестування житлового будівництва в Україні для прийняття оперативних управлінських рішень, впровадження послідовної рекламної політики.

Директор

Головний бухгалтер



Євгеній КИРИЧОК

Валентина МАНДЕБУРА