

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Наглядова рада приватного акціонерного
товариства «Українська фінансова житлова компанія»
(протокол засідання наглядової ради
від 21.04.2025 № 13)
Голова наглядової ради Сергій ХОДАКЕВИЧ

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПЛАН
на середньострокову перспективу (3-5 років)
ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія»
на 2025-2029 роки

Київ 2025



Інвестиційний план на 2025 - 2029 роки
ПРАТ "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ"

№ з/п	Спрямовування коштів у розрізі напрямків використання (придбання основних засобів, реконструкція, будівництво тощо)	плановий 2025 рік		плановий 2026 рік		плановий 2027 рік		плановий 2028 рік		плановий 2029 рік		Кількість всього	Усього, тис. грн
		Кількість	Усього тис. грн	Кількість	Усього тис. грн	Кількість	Усього тис. грн	Кількість	Усього тис. грн	Кількість	Усього тис. грн		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	капітальне будівництво	x		x		x		x		x		x	0
2	придбання (виготовлення) основних засобів		31 314,0		5 000		5 500		5 087		5 087		51 988
2.1	машини та обладнання вартістю понад 50 тис. грн (розшифрувати)	10	25 032,0									10	25 032
2.1.1	локальні сервери	8	13 158,0									8	13 158
2.1.2	захист мережі офісу, система керування штепселами	2	11 874,0										
2.2	автотранспорт												
2.3	комп'ютерна та побутова техніка (без розшифровки)	46	2 782,0	2	1 500	2	2 000		2 000		2 000	50	10 282
2.4	меблі (без розшифровки)	175	3 500,0	175	3 500	175	3 500	150	3 087	150	3 087	825	16 674
2.5	інше (без розшифровки)	x		x		x		x		x		x	0
3	придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів		605,0		500		500		1 000		1 000		3 605
3.1	обладнання (без розшифровки)												0
3.2	комп'ютерна та побутова техніка (без розшифровки)	x	185,0	x	300	x	300	x	750	x	750	x	2 285
3.3	меблі (без розшифровки)	x	400,0	x	200	x	200	x	250	x	250	x	1 300
3.4	інше (без розшифровки)		20,0										20
4	придбання (виготовлення) нематеріальних активів	0	31 522,0	0	2 630	0	2 630		3 000		3 000	0	42 782
4.1	в тому числі програмне забезпечення		31 522,0		2 630		2 630		3 000		3 000		42 782
5	модернізація, модифікація (додаткова, дообладнання, реконструкція) основних засобів				500	x	500	x	500	x	500	x	2 200
6	капітальний ремонт			x		x		x		x		x	0
	Всього		93 641,0		8 630		9 130		9 587		9 587		100 575

Голова правління

Головний бухгалтер

Євген МЕЦГЕР

Катерина КОВАЛЬСЬКА

Пояснювальна записка
до ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПЛАНУ
на середньострокову перспективу (3-5 років)
ПрАТ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»
на 2025-2029 рр

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі – ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Товариство) капітальні інвестиції планує здійснювати виключно за рахунок власних коштів отриманих від господарської діяльності.

Інвестиційна діяльність, що планується ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» спрямована на:

- розвиток Товариства та його матеріально-технічної бази
- забезпечення безперебійної та ефективної роботи Товариства
- покращення умов праці
- діджиталізацію бізнес процесів

Зважаючи на те, що Товариство здійснює фінансову діяльність, планові капітальні інвестиції здійснюються з метою формування матеріально-технічної бази, зокрема облаштування робочих місць співробітників та архівних приміщень Товариства, що зумовлено зокрема і ліцензійними вимогами до фінансової установи. Забезпечення матеріально-технічної бази Товариства, в тому числі і програмними засобами для здійснення автоматизації обліково-операційного бізнес процесу дасть змогу здійснювати в подальшому безперебійну діяльність ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО в умовах діджиталізації фінансової сфери, фінансувати програму доступного іпотечного кредитування (далі – програма «Оселя»), отримувати прибуток та сплачувати податки до бюджету.

Інвестиційний план ПрАТ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» на 2025-2029 роки сформовано на основі Стратегічного плану розвитку ПрАТ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» на 2025-2029 роки.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» створене в грудні 2020 року. У 2021 році фактичні видатки на капітальні вкладення Товариства склали 37 тис. грн, у тому числі було придбано 1 принтер та 1 ноутбук та програмне забезпечення Microsoft Windows до нього.

Протягом 2022 року фактичний обсяг капітальних інвестицій становить 3 254 тис. грн, у тому числі було придбано:

- 44 ноутбуки та 1 ПК-моноблок,
- 30 моніторів
- 45 од програмного забезпечення Microsoft Windows 11 Pro.
- 5 од. принтерів,
- 1 од. Міжмережевий екран CiscoFirepower
- 2 од Комутатор HPE
- 1 од Точка доступу Aruba
- Програмна продукція Cisco, та ін.

Загальний обсяг капітальних вкладень, здійснених протягом 2023 року, становить 1 763 тис. гривень, що становить 4,2 % плану. Економія витрат за підсумками року становить

40 652 тис. грн (факт – 1 763 тис. грн, план – 42 415 тис. грн) і пов'язана з перенесенням на 2024 рік процедур закупівлі облікової системи, системи документообігу та іншого програмного забезпечення, необхідного для здійснення автоматизованих процесів діяльності Товариства. Крім того, інвестиційним планом Товариства на 2023 рік було передбачено придбання комп'ютерної та офісної техніки і меблів з розрахунку 100 % заповнення штатного розпису, враховуючи завершення процедури приєднання Державної іпотечної установи (далі – ДІУ), що фактично не відбулось, тому, відповідно не було потреби у придбанні меблів та офісної у комп'ютерної техніки в запланованих обсягах.

Придбання здійснювались виключно в межах заповнення штатних одиниць з урахуванням виробничої необхідності, а саме у 2023 році було придбано:

- ноутбуки - 26 од.;
- WI-FI обладнання – 4 од.;
- система відеоконференції LOGITECH – 1 од.;
- монітори – 20 од.;
- офісні стільці – 60 од.;
- інша побутова техніка – 2 од.

У зв'язку із плануванням на 2024 рік значного збільшення обсягів фінансування програми «Оселя», виникла необхідність придбання та впровадження облікової системи, системи управління інформаційною безпекою та інші програми для забезпечення безперебійної роботи Товариства, а також придбання комп'ютерної та офісної техніки.

Тому на 2024 рік було заплановано освоєння капітальних вкладень в розмірі 44 375 тис. грн, в тому числі:

- 15 950 тис. грн придбання (виготовлення) основних засобів:
 - 12 450 тис. грн – комп'ютерна та побутова техніка;
 - 3 500 тис. грн – меблі, в тому числі архівне обладнання;
- 950 тис. грн придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів;
- 27 275 тис. грн – придбання (виготовлення) нематеріальних активів (в тому числі на впровадження модулів та розвитку облікової системи В2);
- 200 тис. грн – модернізація, модифікація (добудова, дообладнання, реконструкція) основних засобів.

До 08.03.2024 видатки на капітальні інвестиції не здійснювались у запланованих обсягах у зв'язку із дотриманням виконання постанови КМУ № 899 від 03.10.2012 «Про порядок здійснення витрат суб'єктами господарювання державного сектору економіки у разі незатвердження (непогодження) річних фінансових планів у встановленому порядку» в частині заборони здійснення витрат на капітальні інвестиції (пп.1 п1 постанови). Фінансовий план Товариства було затверджено розпорядженням КМУ № 207-р від 08.03.2024.

Загальний обсяг капітальних вкладень, здійснених протягом 2024 року, становить 20 396 тис. гривень, що становить 46 % плану. Економія витрат за підсумками року становить 23 979 тис. грн (факт – 20 396 тис. грн, план – 44 375 тис. грн).

Придбання здійснювались виключно в межах заповнення штатних одиниць з урахуванням виробничої необхідності, а саме у 2024 році було придбано:

- основні засоби та інші необоротні матеріальні активи – 3 397 тис. грн, в тому числі
 - ноутбуки - 49 од.;
 - WI-FI обладнання – 4 од.;

- система відеоконференції LOGITECH – 1 од.;
- монітори – 53 од.;
- меблі – 93 од.;
- багатофункціональний пристрій -1 шт.
- джерело безперебійного живлення – 2 шт.
- зарядна станція EcoFlow – 2 шт.
- інша побутова техніка – 19 од.
- інша комп'ютерна техніка – 16 од.
- програмні забезпечення на суму 16 901 тис. грн
- проведена модернізація, модифікація (добудова, дообладнання, реконструкція) основних засобів на суму 98 тис. грн.

В 2024 році були завершено наступні закупівлі:

- системи електронного документообігу та електронного архіву;
- облікової системи для обліку та супроводу кредитів в рамках програми «Оселя та ведення господарської діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- обладнання мережевої інфраструктури;
- системи для проведення HD-відеоконференцій.

Інвестиційна діяльність протягом 2025 – 2029 років буде спрямована на розвиток державної програми іпотечного кредитування громадян України, моніторинг кредитного портфелю Товариства, забезпечення господарського процесу та життєдіяльності Товариства, та ін. Програма «Оселя» покликана змінити ландшафт ринку банківських послуг та модель стосунків «банк-клієнт». Однією з ключових умов для цього є повна діджиталізація процесу: від подачі заявки до укладення кредитного договору. Спільно з Єдиним державним веб-порталом електронних послуг ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» працює над механізмом максимального спрощення та доступності участі у програмі кожного, хто мріє про власне житло.

Діджиталізація програми – багатокомпонентний процес. Задля цього працювати над технічним удосконалення власних інформаційних систем мають як банки-партнери, так і ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Особливу увагу буде приділено системам внутрішньої безпеки Товариства, для забезпечення захисту від витоку і зміни даних та контролю подій інформаційної безпеки.

При плануванні капітальних інвестицій на 2025 – 2029 роки враховано неповне використання капітальних інвестицій у 2023 – 2024 роках та необхідність збереження належного функціонування ІТ – інфраструктури Товариства, інформаційної безпеки та кіберзахисту, враховуючи підвищення рівня кібератак зі сторони агресора російської федерації.

Неповне використання капітальних інвестицій у 2023-2024 роках зумовлено наступними чинниками:

1. Забезпечення Автоматизованих робочих місць (АРМ) для працівників планувалось з розрахунку 100% заповнення штатного розпису, враховуючи завершення процедури приєднання Державної іпотечної установи, чого фактично не відбулось та використання коштів відбувалося по мірі заповнення штатного розпису Товариства.

2. Товариство використовувало програму підтримки України Microsoft Customer Relief на хмарні програмні продукти (MS Office 365) та хмарні обчислювальні ресурси MS AZURE до кінця 2024 року на умовах програми (Договір постачання програмної продукції №24 від 22.12.2023 загальної вартістю 6,00 грн з ПДВ).

Це дозволило:

- Не використовувати передбачені фінансовим планом Товариства кошти на 2024 рік для формування матеріально-технічної бази ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у частині побудови центру обробки даних Товариства (далі - ЦОД).
- Провести якісні моделювання і проєктування необхідних обчислювальних ресурсів ЦОД для функціонування облікової системи та програмних комплексів Товариства в горизонті 5 років.
- Спроекувати архітектуру ЦОД Товариства з урахуванням законодавчих та реальних вимог щодо забезпечення безперервності та збереженості даних.
- Сформувати необхідні технічні та якісні вимоги для проведення закупівлі відповідних рішень інформаційної безпеки та матеріально-технічних ресурсів на Прозорро у 2025-2026 роках.

Для формування планових капітальних інвестицій у 2025 році, з метою забезпечення розвитку інформаційної безпеки та програмно-апаратної інфраструктури ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», профільними фахівцями Товариства були проведені наступні дослідження та роботи:

1. Підготовано та затверджено стратегію розвитку ІТ Товариства.
2. Виконано аналіз можливостей побудови центрів обробки даних з урахуванням вимог ВСР та DRP процесів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у відповідності до стандартів безпеки зберігання та обробки інформації України (КСЗІ) та міжнародних стандартів ISO 27001\27002 з побудови СУІБ.
3. Проведено моніторинг вартості реалізації ЦОД, що включає моніторинг цін на технічне обладнання, програмне забезпечення та рішення щодо захисту даних для функціонування ЦОД Товариства.
4. Складено перелік супутніх витрат та їх вартості для обслуговування ЦОД.
5. Розроблено орієнтовний план щодо для закупівлі необхідних матеріально-технічних ресурсів та засобів захисту інформації ЦОД, їх впровадження та запуску в промислову експлуатацію.

ІТ стратегія ПрАТ «УКРФІЖИТЛО» направлена на:

- забезпечення вимог безперервності бізнесу, починаючи від простих сценаріїв, до масштабних надзвичайних ситуацій;
- дотримання підходу по комплексному захисту серверної та мережевої інфраструктури шляхом впровадження новітніх рішень у сфері захисту від кібер-злочинців;
- впровадження інструментів стандарту ISO 802.1x, що забезпечує контроль доступу фізичних пристроїв;
- захист WEB застосунків та зовнішніх API інтерфейсів;
- використання інструментів Multifactor Authentication (MFA);
- побудови процесі IT Service Management (ITSM) по керуванню та організації ІТ послуг, направлених на забезпечення потреб бізнесу;

- вдосконалення процесів ІТ відповідно до моделі зрілості Capability Maturity Model Integration (CMMI).

Для забезпечення сталої, безпечної та відмово стійкої інфраструктури (виконання планів BCP/DRP), а також для забезпечення високих стандартів захищеності програмно-апаратних комплексів та їх відповідності до стандартів України КСЗІ, та міжнародному стандарту ISO/IEC 27001 (Постанови № 178 від 12 серпня 2022 року Національного банку України «Про затвердження Положення про організацію кіберзахисту в банківській системі України та внесення змін до Положення про визначення об'єктів критичної інфраструктури в банківській системі України», Закону України «Про основні засади забезпечення кібербезпеки України» та з урахуванням Стратегії кібербезпеки України, затвердженої Указом Президента України від 26 серпня 2021 року № 447/2021)), ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» планує інвестувати кошти у побудову центрів обробки даних. В рамках даного проекту розглядається побудова як фізичних ЦОД, так і можливість використання гібридної архітектури (комбінація захищеної хмари та традиційних рішень), що відображено в бюджеті інвестицій в основні засоби (серверне та мережеве обладнання) та нематеріальні активи (програмне забезпечення).

Для забезпечення безперервного здійснення статутної діяльності Товариства необхідно створити і в подальшому модернізувати та підтримувати в робочому стані ІТ інфраструктуру Товариства, а саме:

- забезпечити робочі місця працівників сучасною технікою (з метою організації можливості відділеної роботи працівників) з урахуванням обмежень, та викликів, які обумовлені військовим станом;
- облаштувати офіс необхідною оргтехнікою та комплектуючими;
- організувати інформаційну комп'ютерну мережу Товариства з урахуванням можливості безпечної роботи працівників як з офісу та і у віддаленому режимі;
- забезпечити працівників ліцензованим програмним забезпеченням, таким як Microsoft Windows, Microsoft Office 365 та іншим, яке необхідно в роботі.

Для зберігання резервних копій документів, роботи інформаційно-облікових систем, запуску нових програмних продуктів, таких як інформаційно-облікова система, електронний документообіг, CRM тощо планується придбати відповідні ІТ ресурси, такі як послуги хмарних центрів обробки даних, а також, за можливості, локальних серверів та сховищ.

Для надійного захисту локальних комп'ютерів, серверів, даних в локальній мережі від шкідливого програмного забезпечення (віруси) є потреба в закупівлі програмно-апаратного комплексу фаєрволу та обладнання захищеного доступу до хмарних ресурсів.

Починаючи з 2024 року значно посилилися вимоги регулятора Національного банку України до небанківських фінансових компаній як в частині обліку операцій з надання фінансових послуг, так і до звітності, яка подається до НБУ. Оскільки Товариство є фінансовою компанією та має відповідні ліцензії НБУ щодо надання фінансових послуг та має вести облік відповідно до вимог МСФЗ, то воно зобов'язано дотримуватися регуляторних вимог для уникнення застосування заходів впливу серед яких відкликання ліцензії на право здійснювати фінансову діяльність та погіршення ділової репутації як керівництва так і Товариства в цілому.

З метою виконання вимог пунктів 63-69 глави 6 розділу II Положення про авторизацію надавачів фінансових послуг та умови здійснення ними діяльності з надання фінансових послуг, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 29 грудня 2023 року №199, а саме: забезпечення ведення обліку та реєстрацію операцій з надання

фінансових послуг в електронному вигляді, а також виконання вимог щодо подання до Національного банку інформації та звітності, установлених законодавством України з питань регулювання ринків фінансових послуг, Товариство впроваджує облікову систему Б2 та програмний комплекс «Provision» (для формування резерву за МСФЗ 9), яка буде забезпечувати дотримання усіх вимог НБУ щодо:

- обліку усіх контрагентів та договорів (угод) з надання фінансових послуг з необхідним набором параметрів та відображення у реєстрах бухгалтерського обліку усі операції за такими договорами що дасть змогу в подальшому коректно та достовірно формувати статистичну звітність в НБУ;
- автоматичного формування та подання до Кредитного реєстру НБУ інформації щодо усіх контрагентів та активних операцій Товариства (ОВДП, кредити надані, фінансовий лізинг, забезпечення, страхування, залишки на поточних рахунках тощо), вимоги до подання якої встановлені Постановою Національного банку України від 18.01.2024 № 9 *«Про затвердження правил подання звітності про активні операції»*;
- коректного та своєчасного формування резерву під очікувані кредитні збитки за МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» по усім наявним активам Товариства.
- своєчасного, достовірного та повного формування та подання до НБУ статистичної звітності із дотриманням вимог Постанови Національного банку України від 25.11.2021 № 123 *«Про затвердження Правил складання та подання звітності учасниками ринку небанківських фінансових послуг до Національного банку України»* (зі змінами).

Впровадження облікової системи Б2 та програмного комплексу «Provision» наразі триває, а оплата за компоненти облікової системи, які є капітальними вкладеннями відбуваються частинами після виконання кожного етапу впровадження, відповідно до укладеного договору.

Також у рекомендаціях Державної аудиторської служби України, які викладені у аудиторському звіті за результатами проведення аудиту від 18 березня 2024 року було зазначено, що Товариству необхідно здійснити усі можливі заходи для подальшого викупу у банків-партнерів кредитів фізичних осіб, виданих за програмою «ЄОселя», а це неможливо здійснити без облікової системи, яка буде відповідати усім вимогам Національного банку України та дозволить автоматично розгортати в обліку усі викуплені кредити з повним набором параметрів та забезпечить автоматичне та своєчасне виконання усіх операцій за такими активами (нарахування відсотків із застосування ЕПС, перебудова графіків платежів, переоцінка застави, моніторинг ковенант, погашення заборгованості тощо).

Також, у зв'язку викупом на баланс Товариства кредитів фізичних осіб, виданих банками-партнерами за програмою «ЄОселя», виникає необхідність забезпечення Товариством дотримання вимог зберігання кредитних справ позичальників, у спеціальних металевих архівних шафах та формування поряд з паперовим, електронного архіву Товариства. Наказом міністерства юстиції України № 1000/5 від 18.06.2015 *«Про затвердження Правил організації діловодства та архівного зберігання документів у державних органах, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах і організаціях»*, а саме п. 5 *«Обладнання архіву»* розділу VIII. *«Забезпечення збереженості архівних документів»*, передбачено що архівосховища повинні бути обладнані стаціонарними або пересувними металевими стелажми з дотриманням встановленого порядку їх розміщення. Тому виникає необхідність в придбанні обладнання для архіву.

Також, враховуючи воєнний стан з постійними ракетними обстрілами та необхідністю забезпечення безперебійної роботи Товариства, необхідно формувати *систему електронного архіву зберігання кредитних справ позичальників та інших документів Товариства*, що буде інтегруватися з обліковою системою Б2, що наразі впроваджується та дасть змогу швидко та ефективно обмінюватися документами з позичальниками під час їх обслуговування, і тим самим, автоматично оновлювати інформацію в обліковій системі Б2 щодо виконання позичальниками кovenант.

Ураховуючи наведене вище, з метою дотримання вимог регулятора, забезпечення автоматизації бізнес-процесів, продовження впровадження облікової системи АБС Б2, системи архівного зберігання кредитних справ та інших документів, системи управління інформаційною безпекою та інших програм для забезпечення безперебійної роботи Товариства, придбання комп'ютерної та офісної техніки, Товариство планує здійснити капітальні інвестиції протягом 2025 року на суму 63 641 тис. грн, в 2026 році – 8 630 тис. грн, в 2027 році – 9 130 тис. грн, в 2028 році – 9 587 тис. грн, в 2029 році – 9 587 тис. грн.

Капітальні інвестиції (тис. грн)	2025	2026	2027	2028	2029
	63 641	8 630	9 130	9 587	9 587
придбання (виготовлення) основних засобів	31 314	5 000	5 500	5 087	5 087
придбання обладнання для архіву та ін. меблів	3 500	3 500	3 500	3 087	3 087
комп'ютерна та офісна техніка, мережеве обладнання, локальна комп'ютерна мережа, інше	27 814	1 500	2 000	2 000	2 000
придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	605	500	500	500	500
предмети офісного побуту (стілці, полиці, шафи та інше)	400	200	200	250	250
комп'ютерна та офісна техніка	185	300	300	750	750
інші (жалюзі, настільні лампи, сигналізація, тощо)	20				
придбання (створення) нематеріальних активів -	31 522	2 630	2 630	2 630	2 630
ліцензування та програмне забезпечення	31 522	2 630	2 630	2 630	2 630
модернізація, модифікація, капітальний ремонт ОЗ	200	500	500	500	500

Головний економічний ефект від здійснення капітальних інвестицій – це можливість сформувати кредитний портфель на кінець 2029 року в обсязі 102 млрд грн та обслуговування більше 60 тисяч кредитів станом на кінець планового періоду.

Період окупності капітальних інвестицій:

2025 рік
63 641 тис. грн (капвкладення)/ 5 518 219 тис. грн (чистий прибуток) = 0,01 роки.
2026 рік
8 630 тис. грн (капвкладення)/ 9 227 250 тис. грн (чистий прибуток) = 0,001 роки.
2027 рік
9 130 тис. грн (капвкладення)/ 10 082 211 тис. грн (чистий прибуток) = 0,001 роки.
2028 рік
9 587 тис. грн (капвкладення)/ 9 656 740 тис. грн (чистий прибуток) = 0,001 роки.
2029 рік
9 587 тис. грн (капвкладення)/ 7 435 620 тис. грн (чистий прибуток) = 0,001 роки.

Рентабельність капітальних вкладень:

2025 рік
5 518 219 тис. грн (чистий прибуток)/ 63 641 тис. грн (капвкладення) = 8671%.
2026 рік
9 227 250 тис. грн (чистий прибуток)/ 8 630 тис. грн (капвкладення) = 106 921%.
2027 рік
10 082 211 тис. грн (чистий прибуток)/ 9 130 тис. грн (капвкладення) = 110 429%.
2028 рік
9 656 740 тис. грн (чистий прибуток)/ 9 587 тис. грн (капвкладення) = 100 727%.
2029 рік
7 435 620 тис. грн (чистий прибуток)/ 9 587 тис. грн (капвкладення) = 77 559%.

ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Інвестиційним планом передбачено придбання основних засобів:

2025 рік	31 314 тис. грн
2026 рік	5 000 тис. грн
2027 рік	5 500 тис. грн
2028 рік	5 087 тис. грн
2029 рік	5 087 тис. грн

Зважаючи, що ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» новостворене підприємство, яке планує розширювати свою діяльність та збільшувати обсяги діяльності і відповідно штат співробітників, виникає об'єктивна потреба в забезпеченні робочого процесу комп'ютерною та офісною технікою, мережевим обладнанням, серверним обладнанням, обладнанням для архіву (з метою зберігання оригіналів документів кредитних справ позичальників).

І КОМП'ЮТЕРНА ТА ОФІСНА ТЕХНІКА, МЕРЕЖЕВЕ ОБЛАДНАННЯ та інші :

2025 рік – 27 814 тис. грн (розшифровка наведена в табл. нище),
2026 рік – 1 500 тис. грн (2 комплекти серверного обладнання),
2027 рік – 2 000 тис. грн (2 комплекти серверного обладнання),
2028 рік - 2 000 тис. грн мережеве обладнання в офіс (1 комплект),
2029 рік - - 2 000 тис. грн (комп'ютерна та офісна техніка).

Найменування	Ціна, тис. грн	Кількість, од.	Сума, тис. грн
2025 рік			
ноутбуки	27,00	21	567
системи конференц-зв'язку кімнати для нарад	198,00	1	198
мережеве обладнання для додаткових приміщень	162,80	3	488
WI-FI обладнання для додаткових приміщень	39,60	15	594
серверне обладнання	1 644,72	8	13 158
захист мережі офісу, система керування firewall NGFW	5 937,17	2	11 874
екранована шафа для Colocation	350,00	2	700
супутниковий термінал зв'язку	39,60	1	40
МФУ персональні/мережеві	154,00	1	154
Starlink Internet	20,50	2	41
Разом:	-	56	27 814

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у 2025 році планує інвестувати в розвиток інформаційної інфраструктури, а саме основних засобів у складі яких:

1. автоматизовані робочі місця (АРМ), обладнані ноутбуками з ліцензійним ПЗ;
2. додаткові комунікаційні системи конференц-зв'язку для переговорних кімнат;
3. мережеве обладнання для забезпечення зв'язком працівників офісу;
4. серверне обладнання для побудови ЦОД ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
5. мережеве обладнання для побудови ЦОД ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та забезпечення безпеки ІТ периметру;
6. програмне забезпечення для запуску та розгортання віртуальних серверів;
7. системне програмне забезпечення.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» здійснює господарську діяльність з метою впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом згідно постанови Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 р. № 1115. Товариство спрямує кошти на реалізацію програм забезпечення громадян житлом на умовах іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

З ростом обсягів послуг, що надаються, впровадження нових продуктів направлених на забезпечення громадян України житлом, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» повинно забезпечити нових працівників необхідною кількістю автоматизованих робочих місць. Тому, інвестиційним планом ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в 2025 році передбачено закупівлю необхідної кількості АРМ в межах розширення кількості працівників та друкуючих пристроїв та розширення локальної мережі.

Зростання кількості проектів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» з партнерами та постачальниками послуг обумовлює наявність кімнат для нарад, з відповідним обладнанням і для цього ми плануємо інвестувати кошти в системи конференц-зв'язку для 1-ї додаткової кімнати для нарад, що складаються з:

- монітора або проектора;
- онлайн-камери;
- системи мікрофонів;
- звукового супроводу;
- обладнання інтеграції з наявними інформаційними та апаратними ресурсами.

Планом безперервної діяльності Товариства передбачено придбання обладнання для супутникового зв'язку, серверного обладнання та захист мережі офісу, система керування Firewall, NGFW.

Загалом, для забезпечення безперебійного здійснення статутної діяльності Товариства необхідно створити і в подальшому модернізувати та підтримувати в робочому стані ІТ інфраструктуру Товариства, а саме:

- забезпечити робочі місця працівників сучасною технікою (з метою організації можливості відділеної роботи співробітників) з урахуванням обмежень, та викликів, які обумовлені військовим станом;
- облаштувати офіс необхідною оргтехнікою та комплектуючими;
- організувати інформаційну комп'ютерну мережу Товариства з урахуванням можливості безпечної роботи працівників як з офісу та і у віддаленому режимі;
- забезпечити працівників ліцензованим програмним забезпеченням, таким як Microsoft Windows, Microsoft Office 365 та іншим, яке необхідно в роботі;

Для зберігання резервних копій документів, роботи інформаційно-облікових систем, запуску нових програмних продуктів, таких як інформаційно-облікова система, електронний документообіг, CRM тощо планується придбати відповідні ІТ ресурси, такі як послуги хмарних центрів обробки даних, а також, за можливості, локальних серверів та сховищ.

Для надійного захисту локальних комп'ютерів, серверів, даних в локальній мережі від шкідливого програмного забезпечення (віруси) є потреба в закупівлі програмно-апаратного комплексу фаєрволу та обладнання захищеного доступу до хмарних ресурсів.

Серверне обладнання (8 одиниць: по 4 на кожен ЦОД) загальною вартістю 13 158 тис. грн (з них 3 548 тис. грн (2 од.) було заплановано у 2024 році та фактично не було використано). Сервери це обчислювальні ресурси, які забезпечуються функціонування інформаційних та облікової систем Товариства з урахуванням вимог щодо безперервності, збереженості та відмово-стійкості. Зростання необхідної кількості серверного обладнання обумовлено зростанням обсягів інформації (зокрема облікова система Товариства, комплексна система захисту інформації та інші дані фінансової установи).

Захист мережі офісу, система керування Firewall, NGFW загальною вартістю 11 874 тис. грн (з них 2 915 тис. грн – залишок невикористаних коштів, що були заплановані у 2024 році) Це програмно-апаратний комплекс (по 1 комплексу на кожен ЦОД), який складається з набору інструментів та засобів для виявлення, запобігання та реагування на кіберзагрози, захисту від вірусів, моніторингу та аудиту подій інформаційної безпеки, систем виявлення та запобігання вторгнення (IDS/IPS), тобто забезпечують комплексний захист інформаційного середовища, даних та мереж Товариства від зловмисників та інших несанкціонованих втручань. Відповідні витрати не були використані у 2024 році, а потреба у захисті від кіберзагроз зростає, тому актуальною є необхідність здійснення придбання відповідного обладнання.

II ОБЛАДНАННЯ ДЛЯ АРХІВУ ТА МЕБЛІ – 3 500 тис. грн

З метою забезпечення налагодження роботи ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в інвестиційному плані передбачено витрати на придбання меблів на 2025 – 2027 роки по 3 500 тис. грн, на 2028 – 2029 роки по 3 087 тис. грн щорічно, враховуючи зростання чисельності працівників з 86 (середньооблікова чисельність за підсумками 2024 року) до 225 (планова середньооблікова чисельність на 2025 - 2029 роки). Враховуючи реалізацію Товариством програми «Оселя, плани щодо впровадження агентської схеми фінансування програми «Оселя та здійснення операцій

рефінансування (викупу) іпотечних кредитів, виданих банками партнерами, а також оформлення фінансового лізингу, виникає необхідність, у відповідності до вимог зберігання кредитних справ позичальників та інших архівних документів у спеціальних металевих архівних шафах та формування архіву Товариства. Наказом міністерства юстиції України № 1000/5 від 18.06.2015 «Про затвердження Правил організації діловодства та архівного зберігання документів у державних органах, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах і організаціях», а саме п. 5 «Обладнання архіву» розділу VIII. «Забезпечення збереженості архівних документів», передбачено, що архівосховища повинні бути обладнані стаціонарними або пересувними металевими стелажми з дотриманням установленого порядку їх розміщення. Оскільки Стратегічним планом передбачено зростання обсягів діяльності, в тому числі і розміру кредитного портфелю, виникає необхідність в придбанні обладнання для архіву.

НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Постановою Кабінету Міністрів України № 856 від 02.08.2022 затверджено УМОВИ забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України. Приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» з 01 жовтня 2022 року розпочало реалізацію програми «Оселя для окремих цільових категорій (військовослужбовці ЗСУ, працівники правоохоронних та силових відомств, медичні працівники закладів охорони здоров'я державної та комунальної форм власності, педагогічні наукові (науково-педагогічні) працівники, працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності). З 1 серпня 2023 року програма розповсюджена на всі категорії громадян, які потребують покращення житлових умов згідно вимог Постанови № 856 від 02.08.2022, без надання компенсацій під ставку 7 % річних. У зв'язку з вищевикладеним, виникла потреба у автоматизації процесів роботи фінансової компанії.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» планує інвестувати кошти в розвиток програмного забезпечення, зокрема:

- електронний кабінет для банків-партнерів;
- електронний кабінет для позичальників та можливість отримати через нього не тільки інформацію щодо поточних зобов'язань, але й мати можливість внесення коштів на погашення власного кредиту;
- чат-бот в соціальних мережах для оперативного інформування позичальників;
- сервіс для генерації довідок, документів для позичальників та банків-партнерів;
- інтеграція з платіжним сервісами для погашення кредиту в кабінеті позичальника;
- сервіс пошуку житла;
- реєстр фізичних осіб, які беруть участь в програмах пільгового кредитування;
- інше програмне забезпечення для потреб ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Для забезпечення якості кредитного портфелю при впровадженні агентської схеми, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» планує інвестувати кошти у систему обробки заявок на надання кредиту, що забезпечить додаткову перевірку позичальника та мінімізацію ризиків щодо протидії шахрайству при отриманні іпотечного кредиту.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» має потребу у впровадженні комплексної системи резервного копіювання та відновлення інформації та сервісів Товариства, що забезпечить:

- а) доступність;
- б) захищеність;

- в) резервування;
- г) відмово-стійкість;
- д) можливість швидкого відновлення.

** Наразі більшість вендорів систем резервного копіювання та відновлення інформації у своїй політиці використовують модель підписки, замість продажу ліцензій.*

Придбання\створення нематеріальних активів заплановано з метою забезпечення організації бізнес процесів Товариства, а саме:

- а) комплексна система інформаційного захисту, що включає модулі захисту мережі та кінцевих пристроїв що відповідають вимогам ДСТЗІ;
- б) ліцензії на Windows Server, CAL, Windows Terminal Server;
- в) ліцензії на систему віртуалізації та забезпечення додаткового захисту віртуальних серверів з модулем мікро-сегментації на рівні гіпервізора;
- г) ліцензії до операційних систем Windows 11;
- д) придбання ліцензій на ПЗ;
- е) кредитний модуль для обробки заявок для отримання кредиту на житло;

Придбання нематеріальних активів згідно Інвестиційного плану заплановано в наступних обсягах:

2025 рік – 31 522 тис. грн,

2026 рік – 2 630 тис. грн,

2027 рік – 2 630 тис. грн

2028 рік – 3 000 тис. грн,

2029 рік – 3 000 тис. грн.

Найменування	Ціна, тис. грн	Кількість, од.	Сума, тис. грн
2025 рік			
Windows 11	10,12	21	213
Розвиток програмного забезпечення	3 960	1	3 960
Серверні ліцензії (ОС + Термінальний сервер+220 CAL)	2 848	1	2 848
Система віртуалізації	4 819,98	1	4 820
Модулі кредитної фабрики	2 640	1	2 640
Ліцензії офісних додатків Microsoft Office 365-E3	24,42	220	5 372
SIEM	3 080	1	3 080
DLP	2 200	1	2 200
PAM	1 540	1	1 540
WEB кабінет для позичальника	4 400	1	4 400
системи Інвентаризації програмного забезпечення на кінцевих точках	440	1	440
Сертифікати безпеки для сайту \порталу	4,50	2	9
Разом:		252	31 522

Для здійснення господарської діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» необхідні ліцензії на програмне забезпечення Microsoft, які в себе включають офісні додатки (частина програмного забезпечення АРМ співробітників).

На виконання вимог регулятора (Національного банку України), в тому числі і щодо подання інформації та звітності, установлених законодавством України з питань регулювання ринків фінансових послуг, Товариство впроваджує облікову систему Б2 та програмний комплекс «Provision» (для формування резерву за МСФЗ 9).

Впровадження облікової системи Б2 та програмного комплексу «Provision» наразі триває, а оплата за компоненти облікової системи, які є капітальними вкладеннями відбуваються частинами після виконання кожного етапу впровадження, відповідно до укладеного договору.

В процесі створення облікової системи виникає потреба у створенні додаткових модулів, що обумовлено бізнес процесами. Витрати на створення інформаційно- облікової системи (11 880 тис. грн – план 2025 року) включають наступні складові:

- 1) Розвиток програмного забезпечення загальною вартістю 3 960 тис. грн, складається з:
 - доопрацювання облікової системи Товариства з урахуванням необхідності реалізації функціоналу для приєднання ДІУ(облік та супроводження наявних іпотечних кредитів та фінансового лізингу).
 - видатки на інтеграційні рішення щодо автоматизації процесів Товариства, пов'язаними з програмною «Оселя».
- 2) Модулі кредитної фабрики загальною вартістю 2 640 тис. грн. Програмний комплекс, необхідний для перевірки фінансового стану позичальника та прийняття рішення щодо кредитування банками-агентами в рамках процесів видачі кредитів за агентською схемою.
- 3) SIEM загальною вартістю 3 080 тис. грн. Програмно-апаратний комплекс, що забезпечує моніторинг усіх подій, які відбуваються в усіх інформаційних системах та додатках Товариства та дозволяє виявляти витоки інформації та кібер-загрози.
- 4) DLP загальною вартістю 2 200 тис. грн. Це програмний комплекс, який Функціонує завдяки SIEM та дозволяє контролювати потоки інформації в Товаристві та попереджувати витоки або несанкціоновані дії з інформацією відповідно до вимог щодо захисту інформації з обмеженим доступом (конфіденційна інформація, таємниця фінансової послуги, тощо).

Велику увагу ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» надає безпеці функціонування інформаційних систем, та роботи співробітників. З цієї метою планується впровадження системи реагування на події інформаційної безпеки, контролю привілейованих користувачів, та протидія будь-яким спробам витоку інформації. З цієї метою планується придбання програмного забезпечення РАМ загальною вартістю 1 540 тис. грн.

Для забезпечення управління серверами у віртуальному середовищі та ліцензійної чистоти ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» передбачено придбання ліцензій на серверне програмне забезпечення, робочі станції та систему управління віртуалізацією.

Ліцензійне програмне забезпечення (ОС + термінальний сервер+220 Call), вартістю 2 848 тис. грн необхідне для функціонування серверів на базі платформи Windows Server та розгортання програмних додатків на серверах для забезпечення відновлення працездатності систем Товариства в рамках Плану безперервності.

Система віртуалізації загальною вартістю 4 820 тис. грн дозволяє створювати та гнучко керувати потужностями віртуальних серверів для забезпечення оптимального використання фізичних (залізних) серверів.

У зв'язку із запланованим викупом кредитного портфелю фізичних осіб у банків-партнерів на баланс Товариства, з метою забезпечення можливості для позичальника отримувати інформацію щодо кредиту в режимі онлайн заплановано створення WEB-кабінету для позичальника загальною вартістю 4 400 тис. грн.

З метою контролю та аудиту програмного забезпечення, яке встановлене на комп'ютерах Товариства (автоматизованих робочих місцях працівників та серверах) планується встановлення система інвентаризації програмного забезпечення на кінцевих точках загальною вартістю 440 тис. грн.

ІНШІ НЕОБОРОТНІ МАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Також у складі інвестиційного плану включено витрати на придбання інших необоротних матеріальних активів в сумі 605 тис. гривень. У складі яких планується предметів офісного побуту комп'ютерної та оргтехніки та інших необоротних матеріальних активів необхідних для забезпечення господарської діяльності.

2025 рік – 605 тис. грн,

2026 рік – 500 тис. грн,

2027 рік – 500 тис. грн,

2028 рік – 1 000 тис. грн,

2029 рік – 1 000 тис. грн.

МОДЕРНІЗАЦІЯ, МОДИФІКАЦІЯ ОСНОВНИХ ЗАСОБІВ

Інвестиційним планом на 2025 рік передбачено витрати на модернізацію, модифікацію основних засобів в обсязі 200 тис. грн, а на 2026 - 2029 рр – по 500 тис. грн щорічно з метою оновлення існуючої комп'ютерної та офісної техніки та оптимізації витрат при цьому.

Голова правління



Євген МЕЦГЕР