

Регистрационный № - 40.НС

УТВЕРЖДЕНО
решением Наблюдательного Совета
АО «Компания по рефинансированию
ипотеки Узбекистана»
от
30 ноября 2021 года

БИЗНЕС-ПЛАН

**АО «Компания по рефинансированию
ипотеки Узбекистана»
на 2022 год**

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Раздел I. Макроэкономическая среда	4
1.1. Макроэкономические показатели за 9 месяцев 2021 года	4
Раздел II. Обзор банковского сектора и рынка ипотечного кредитования	6
2.1. Обзор банковского сектора	6
2.2. Обзор рынка ипотечного кредитования	7
2.3. Итоги деятельности Компании за 9 месяцев 2021 года	7
Раздел III. Бизнес-план на 2022 год	9
3.1. Возможности и трудности на рынке ипотечного кредитования	9
3.2. План по кредитным операциям	10
3.3. План по депозитным операциям	11
3.4. Привлечение кредитных средств	12
Раздел IV. Вложения в основные средства и нематериальные активы	13
Раздел V. Вложения в основные средства и нематериальные активы	14
Раздел VI. Заключение	16
Приложения	18

Введение

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана» было образовано 04.11.2019 г. в соответствии с Указом Президента Республики Узбекистан УП-5715 от 13.05.2019 г. «О дополнительных мерах по развитию и расширению рынка ипотечного кредитования».

Согласно Указу, первоначальный уставный капитал компании был определен в размере 25 млрд. сум с единственным учредителем в лице Министерства финансов Республики Узбекистан. В настоящее время уставный капитал Компании сформирован 13 акционерами на сумму 100 млрд. сум.

Основными задачами Компании являются:

- привлечение финансовых ресурсов на отечественном и международном рынках капитала, в том числе средств международных финансовых институтов и иностранных правительственных финансовых организаций (далее — МФИ и ИПФО), с последующим их направлением на рефинансирование ипотечных кредитов;
- предоставление на основе рыночных принципов финансовых ресурсов коммерческим банкам для удовлетворения растущей потребности населения в доступном жилье;
- организацию выпуска ценных бумаг, в том числе ипотечных, и их размещения среди инвесторов;
- содействие в совершенствовании системы ипотечного кредитования, внедрение современных методов и инструментов развития ипотечного рынка, повышение ликвидности и снижение рисков на рынке ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг;
- участие в разработке методологической и нормативно-правовой базы в сфере ипотечного кредитования и рефинансирования, в том числе путем привлечения иностранных экспертов и специалистов.

Основными целями Компании являются:

- Развитие ипотечного рынка путем обеспечения банковской системы долгосрочными финансовыми ресурсами;
- Развитие местного рынка капитала посредством выпуска долговых ценных бумаг;
- Продвижение международных практик и стандартов ипотечного кредитования на рынке.

РАЗДЕЛ I. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА

1.1. Макроэкономические показатели за 9 месяцев 2021 года

Экономика Узбекистана в 2021 году продолжила развиваться рекордными темпами. По итогам 9 месяцев 2021 года валовый внутренний продукт составил 519,8 трлн. сум, что составило 106,9 % к аналогичному периоду прошлого года.

Внешняя и внутренняя конъюнктура, несмотря на продолжающуюся пандемию, остается благоприятной, что сказалось на росте основных макроэкономических показателей в разрезе отраслей.

Таблица №1. Макроэкономические показатели Республики Узбекистан за 2020 год¹

Наименование показателей	Объем, трлн. сум	Рост в % к показателям за 9 месяцев 2020 года
Валовый внутренний продукт	519,8	106,9
Промышленная продукция	314,8	109,0
Потребительские товары	103,7	110,9
Сельское, лесное и рыбное хозяйство	222,2	104,2
Инвестиции в основной капитал	163,9	105,0
Строительные работы	76,9	104,5
Услуги, всего	201,2	119,5
Розничный товарооборот	167,0	109,8
Внешнеторговый оборот, (млрд. долл. США)	28,2	102,5
Экспорт	10,3	82,8
Импорт	17,9	118,7
Сальдо	-7,6	
Индекс потребительских цен		105,9

По прогнозам Министерства экономического развития и сокращения бедности РУз², в 2021 году экономический рост составит не менее 5,1%. Прогноз будет достигаться путем правильного и качественного продолжения начатых структурных реформ в отраслях и секторах экономики, прежде всего за счет:

- восстановления активности в секторе услуг, пострадавшего в 2020 году от пандемии и обеспечения его роста 6,4%;

¹ Социально-экономическое положение Республики Узбекистан за январь-октябрь 2021 года, Государственный комитет РУз по статистике, www.stat.uz

² Обзор тенденций развития экономики Республики Узбекистан за 2020 год и прогнозы на 2021 год, стр. 4-5, Министерство экономического развития и сокращения бедности РУз, www.mineconomy.uz

- увеличения объемов промышленной продукции на 5,8%, посредством реструктуризации, роста уровня использования существующих и ввода новых производственных мощностей;

- обеспечения роста строительных работ на 6,5% и продукции сельского хозяйства на 3,5%.

Структурные реформы, запланированные на 2021 год, послужат фундаментом обеспечения устойчивого экономического роста не только в этом году, но и в последующих годах.

РАЗДЕЛ II. ОБЗОР БАНКОВСКОГО СЕКТОРА И РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1. Обзор банковского сектора

По состоянию на 01.10.2021 года количеств коммерческих банков, зарегистрированных Центральным банком Республики Узбекистан, составило 32, из них банки с присутствием в уставном капитале государственной доли – 12.

Капитализация банковской системы достигла к концу III квартала 2021 года 65,6 трлн. сум, что больше на 12,3% капитализации по итогам 2020 года.

В 2021 году банковская система продолжила играть важнейшую роль в антикризисной программе. Роль банковской системы в экономике по итогам 9 месяцев 2021 года приведены в нижеследующей таблице:

Таблица № 2. Роль банковской системы в экономике³

Наименование показателей	2020 год	9 мес. 2021 года
ВВП	580 203,2	519 825,0
Активы банков, трлн. сум	366 121,1	408 477,0
Соотношение активов к ВВП, %	63,1	78,6
Кредитные вложения, трлн. сум	276 974,8	311 591,0
Соотношение кредитов к ВВП, %	47,7	59,9
Депозиты, трлн. сум	114 746,9	134 406,0
Соотношение депозитов к ВВП, %	19,8	25,9
Капитал, трлн. сум	58 351,3	65 608,0
Соотношение капитала к ВВП, %	10,1	12,6

Значительную роль в банковской системе все еще играют банки с государственной долей, основные показатели которых по сравнению с другими банками приведены в нижеследующей таблице.

Таблица № 3. Сведения об основных показателях двух групп коммерческих банков по состоянию на 1 января 2021 года⁴

Наименование банка	<i>трлн. сум</i>							
	Актив		Кредит		Капитал		Депозит	
	сумма	доля в% от всего	сумма	доля в% от всего	сумма	доля в% от всего	сумма	доля в% от всего
Всего	408,5	100%	311,6	100%	65,6	100%	134,4	100%

³ Социально-экономическое положение Республики Узбекистан за январь-октябрь 2021 года, Государственный комитет РУз по статистике, www.stat.uz и Сведения об основных показателях коммерческих банков по состоянию на 01.10.2021 г., www.cbu.uz

⁴ Сведения об основных показателях коммерческих банков по состоянию на 01.10.2021 г., www.cbu.uz

Банки с участием государственной доли	335,3	82%	268,9	86%	53,3	81%	89,3	66%
Другие банки	73,2	18%	42,7	14%	12,3	19%	45,1	34%

2.2. Обзор рынка ипотечного кредитования

В стране сохраняется высокий уровень спроса на ипотечное кредитование. Данному спросу способствует молодое население, нуждающееся в жилье, учитывая тот факт, что население Узбекистана за последние 30 лет выросло с 20 до 34 млн. человек, или в 1,7 раза. При этом 70 % населения Узбекистана являются гражданами не старше 30 лет. При сохранении темпов роста населения, а также необходимости замены стареющего жилищного фонда, потенциальный спрос на финансирование строительства и, соответственно, ипотечное кредитование в ближайшие 20 лет чрезвычайно высок.

Основную роль на рынке ипотечного кредитования играют коммерческие банки, и прежде всего, банки с преобладающей долей государственного участия в уставных капиталах. Из общей суммы кредитных вложений коммерческих банков по состоянию на 01.10.2021 года в сумме 311,6 трлн. сум, объем ипотечных кредитов составил 32,9 трлн. сум, или 10,6%. Соотношение ипотечного портфеля банков к объему ВВП страны составляет 6,3%, что больше на 1,2% по сравнению с итогами 2020 годом, и свидетельствует все еще о маленьком размере ипотечного рынка по сравнению с ипотечными рынками других стран.

Основными игроками ипотечного рынка являются Кишлок Курилиш банк, Ипотека банк, Национальный банк, Асака банк, Промстройбанк, Народный банк, Алока банк.

2.3. Итоги деятельности Компании за 9 месяцев 2021 года

В 2021 году продолжилась работа Компании по формированию внутренней нормативной базы, совершенствованию условий кредитования банков и работы органов управления и соответствующих комитетов.

В течение 9 месяцев 2021 года Общество большое внимание уделило вопросам корпоративного управления. Была организована полноценная и качественная работа всех органов управления Общества: Общего собрания акционеров, Наблюдательного совета и соответствующих комитетов и Исполнительного органа.

Главным событием корпоративного управления явилось проведение 18 июня 2021 года первого в истории Компании Годового общего собрания акционеров, на котором были рассмотрены общие итоги финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году, деятельности органов управления, заключение внешних аудиторов, а также другие вопросы, которые в соответствии с законодательством должны были рассматриваться на итоговом годовом собрании.

Существенным событием явилось проведением Компанией переговоров с Министерством финансов РУз и АБР касательно совершенствования кредитного продукта и внесения соответствующих изменений в Соглашение о перекредитовании займа Азиатского банка развития от 08.05.2020 г. между Республикой Узбекистан, в лице

Министерства финансов РУз, и АО «Компанией по рефинансированию ипотеки Узбекистана», заключенного в рамках Соглашения о займе №3870-UZB от 12.12.2019 г. между Республикой Узбекистан и Азиатским банком развития (АБР) на предоставление субсидиарного займа на сумму, эквивалентную 150 млн. долл. США.

Итогом данных переговоров стало подписание 17 июня 2021 года с Министерством финансов РУз дополнительного соглашения № 1 к Соглашению о перекредитовании займа АБР, существенными изменения которого стали а) установление процентной ставки по выдаваемым кредитам на основе основной ставки Центрального банка Республики Узбекистан минус 2,5 % на дату выборки, но не ниже 8 % годовых и не более 12 % годовых, б) перенос даты погашения полугодовых платежей, а именно основной суммы, процентов и комиссий за обязательство, с 5 мая и 5 ноября на 10 мая и 10 ноября каждого года. В первом случае преимуществом является установление процентной ставки, приближенной к рыночным ставкам, а во втором – приведение в соответствие сроков погашения по активам и обязательствам, что снижает риск ликвидности.

Результатом внесенных изменений в условия кредитования банков стало значительное увеличение кредитного портфеля Компании. Уже сейчас можно подвести итоги 2021 года и отметить, что вместо запланированного увеличения в текущем году кредитного портфеля на сумму 45 млн. долл. США, увеличение кредитного портфеля составило 78 млн. долл. США. Данный факт говорит о возросшем интересе как стороны банков, так и населения к предлагаемым Компанией кредитным продуктам.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 9 месяцев 2021 года активы Компании составили 792 215 млн. сум, капитал – 109 743 млн. сум, обязательства – 682 472 млн. сум. Прибыль по итогам года составила сумму 8 308 млн. сум.

РАЗДЕЛ III. ПЕРСПЕКТИВЫ И БИЗНЕС-ПЛАН НА 2022 ГОД

3.1. Возможности и трудности на рынке ипотечного кредитования

Важной особенностью ипотечного рынка являются то, что коммерческие банки ограничены в долгосрочных ресурсах для ипотечного кредитования, поэтому значительную роль в таком кредитовании играет государство и его программы. Финансирование данных программ осуществляется за счет бюджетных ассигнований и кредитных линий международных финансовых институтов, гарантированных государством.

Так, общая сумма долгосрочных ресурсов, выделенных Министерством финансов коммерческим банкам по состоянию на 01.09.2021 года, составила сумму 2 575 млрд. сум⁵. На аналогичную дату 2020 года объем выданных ресурсов составил 925 млрд. сум.

Значительную роль в развитии рынка ипотечного кредитования играют следующие правительственные документы:

- Указ Президента Республики Узбекистан №УП-6186 от 11.03.2021 г. «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильем посредством выделения ипотечных кредитов на основе рыночных принципов»;
- Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №576 от 21.09.2020 г. «О введении упрощенной системы предоставления ипотечного кредита на строительство и реконструкцию индивидуальных жилых домов»;
- Постановление Президента Республики Узбекистан №ПП-4701 от 01.05.2020 г. «О дополнительных мерах по улучшению жилищных условий населения и дальнейшему расширению рынка ипотечного кредитования»;
- Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №182 от 25.03.2020 г. «Об утверждении Положения о порядке выплаты субсидий гражданам на приобретение жилья»;
- Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №29 от 16.01.2020 г. «О мерах по реализации Программы развития рынка ипотечного кредитования в Узбекистане с участием Азиатского банка развития»;
- Указ Президента Республики Узбекистан №УП-5886 от 28.11.2019 г. «О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования»;
- Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №868 от 14.10.2019 г. «О мерах по организации деятельности акционерного общества «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»;
- Указ Президента Республики Узбекистан №УП-5715 от 13.05.2019 г. «О дополнительных мерах по развитию и расширению рынка ипотечного кредитования»;
- Указ Президента Республики Узбекистан №УП-5623 от 10.01.2019 г. «О мерах по коренному совершенствованию процессов урбанизации»;
- Постановление Президента Республики Узбекистан №ПП-3350 от 23.10.2017 г. «О дополнительных мерах по эффективной реализации Программы по строительству и реконструкции доступных многоквартирных домов в городах на 2017-2020 годы».

Основные ограничения в области развития ипотечного кредитования, по данным коммерческих банков, являются: (а) отсутствие долгосрочного финансирования и

⁵ Статистические данные по состоянию на 01.09.2021 года, www.ipoteka-bozori.uz

подверженность процентному риску и (б) отсутствие стабильного официального источника дохода у потенциальных заемщиков и подверженность высокому кредитному риску.

Наряду с инициированным президентом и государством реформ во всех сферах жизни, рынок ипотечного кредитования не стал исключением. В частности, был принят Указ президента Республики Узбекистан № 5715 от 13 мая 2019 года «О дополнительных мерах по развитию и расширению рынка ипотечного кредитования», в котором была утверждена «дорожная карта» с конкретными мерами по реформированию отрасли.

В рамках мероприятий, прописанных в указе, было предусмотрено внедрение «Программы развития сектора ипотечного рынка» разработанного совместно Азиатским Банком Развития и Министерством Финансов, где краеугольным и структурообразующим элементом программы является создание Компании по рефинансированию ипотеки Узбекистана, которая, как было указано выше, активно включилась в процесс реализации Программы.

Кроме того, задачами Компании также является содействие в совершенствовании системы ипотечного кредитования, внедрение современных методов и инструментов развития ипотечного рынка, а также участие в разработке методологической и нормативно-правовой базы в сфере ипотечного кредитования и рефинансирования.

Компания в настоящее время активно участвует совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами в процессе внедрения такого инструмента, как закладная, которая значительно упростила бы механизм функционирования ипотечного рынка, особенно по операциям рефинансирования.

Исходя из вышеизложенного, деятельность Компании на рынке долгосрочного финансирования коммерческих банков исходя из возложенных правительством на Компанию задач, является очень актуальной и перспективной в 2022 году.

3.2. План по кредитным операциям

В 2022 году планируется расширение банков-участников для более полного охвата и привлечения широких слоев населения к проекту рефинансирования ипотеки.

В отчетном году планируется выдать кредитов на общую сумму в эквиваленте 141,7 млн. долл. США, что составит 1 570,1 млрд. сум. Ежемесячная девальвация национальной валюты прогнозируется на уровне 0,42%, средневзвешенный курс – 11 080,18 сум.

В зависимости от источников финансирования планируется использовать 2 кредитных продукта:

- 1) Кредитный продукт 1 – за счет средств АБР в соответствии с Соглашением о перекредитовании займа Азиатского банка развития (Займ № 3870-UZB) между Республикой Узбекистан, в лице Министерства финансов Республики Узбекистан, и Компанией, а также Генеральными соглашениями по рефинансированию, заключенными с коммерческими банками. По данному продукту планируется выдача кредитов на сумму 463,8 млрд. долл. США по ставке, устанавливаемой в соответствии с Соглашением, а именно основная ставка ЦБ РУз минус 2,5 % годовых и плюс маржа Компании 1 % годовых. Предполагается, что основная ставка ЦБ РУз до момента окончательной выборки средств

АБР во II квартале 2022 года не изменится и останется на уровне 14 %. Таким образом, ставка по кредитному продукту 1 составит 12,5 % годовых;

2) Кредитный продукт 2 – за счет привлеченных средств от размещения собственных долговых ценных бумаг – облигаций. По данному продукту планируется выдача кредитов на сумму 1 116,1 млрд. сум по ставке, устанавливаемой по формуле: основная ставка ЦБ РУз плюс 0,5 % годовых и плюс маржа Компании 1 % годовых. Таким образом, ставка по кредитному продукту 2 составит 15,5 % годовых.

Все расчеты по кредитным операциям на 2022 год приведены исходя из текущих фиксированных процентных ставок.

Учитывая разные источники привлечения денежных средств и разные процентные ставки по конечным продуктам, общий кредитный портфель Компании на конец 2022 года с учетом резервов составит 2 713,4 млрд. сум со средневзвешенной процентной ставкой 13,8% годовых.

Сумма доходов, планируемых к начислению в 2022 году, от кредитных операций Компании планируется на уровне 231,9 млрд. сум.

В случаях изменения механизма установления процентной ставки по привлекаемым и выдаваемым кредитам, а также изменения основной ставки ЦБ РУз, отчет о прибылях и убытках будет соответственно пересчитан.

С целью управления кредитными рисками и классификации выданных кредитов в соответствии с требованиями Центрального банка РУз, Компания будет тесно работать с коммерческими банками по получению от них всей необходимой информации для проведения мониторинга, своевременного реагирования и принятия соответствующих решений по управлению кредитным портфелем.

3.3. План по депозитным операциям

На начало 2022 года портфель вложений Компании в банковские депозитные инструменты составит 104,2 млрд. сум и в течение года планируется довести его до 125 млрд. сум. за счет дополнительного выпуска и размещения акций, а также накопленных доходов по действующему портфелю. Сумма портфеля данных вложений не превысит сумму собственного капитала, как того требует установленные правила Центральным банком РУз.

Вложения в банковские депозиты будут осуществляться на основе тщательного анализа рыночной конъюнктуры с учетом выбора надежного и платежеспособного банка, предлагающего привлекательные процентные ставки, и установленных на эти банки лимитов.

Решение о вложениях в банковские депозиты будут приниматься на коллегиальной основе с рассмотрением данного вопроса на заседаниях Комитета по управлению активами и пассивами Компании. Этим же Комитетом будут рассматриваться вопросы установления лимитов на межбанковские операции, анализа финансовых отчетов банков и приниматься соответствующие решения.

Депозитные операции позволят Компании заработать дополнительные доходы и повысить ее прибыльность.

Предполагается, что средневзвешенная процентная ставка по портфелю вложений в банковские депозитные инструменты к концу года должна составить 16,51 % годовых по сравнению с 18,71 % годовых на текущий момент. Снижение средневзвешенной процентной ставки объясняется тем, что погашаемые в течение года банковские депозиты могут размещаться по более низкой ставке, чем на текущий момент по причине предполагаемого снижения рыночных ставок в 2022 году.

По итогам депозитных операций Компания планирует получение дохода в размере 19,9 млрд. сум.

Создание резервов по этим операциям не планируется.

3.4. План по привлечению кредитных средств

В 2022 году Компания планирует привлекать ресурсы из двух источников:

1) Остаток кредитной линии АБР в соответствии с Соглашением о перекредитовании займа Азиатского банка развития (Займ № 3870-UZB) между Республикой Узбекистан, в лице Министерства финансов Республики Узбекистан, и Компанией, а также Генеральными соглашениями по рефинансированию, заключенными с коммерческими банками. По данному источнику планируется привлечение средств на сумму 463,8 млрд. долл. США по ставке, устанавливаемой в соответствии с Соглашением, а именно основная ставка ЦБ РУз минус 2,5 % годовых. Таким образом, ставка по данным ресурсам должна составить 11,5 % годовых;

2) Привлеченные средства от размещения собственных долговых ценных бумаг – облигаций. По данному источнику планируется привлечение средств на сумму 1 116,1 млрд. сум по ставке, устанавливаемой по формуле: основная ставка ЦБ РУз плюс 0,5 % годовых. Таким образом, ставка по данным ресурсам должна составить 14,5 % годовых.

Процентные расходы по этим привлечением планируются на уровне 212,7 млрд. сум.

Кроме того, Компания намерена прорабатывать с другими международными финансовыми институтами дополнительные источники финансирования.

РАЗДЕЛ IV. ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 01.10.2021 г. вложения Компании в основные средства и нематериальные активы составляли сумму в размере 700 млн. сум с учетом износа. В 2022 году планируется приобретение основных средств и нематериальных активов на общую сумму 10,6 млрд. сум, основную часть которых составляет разработка и внедрение информационной системы.

Создание информационной системы является важнейшей задачей Компании по формированию технической инфраструктуры.

Для достижения этой цели совместно с консультантами Франкфуртской школы финансов и менеджмента была разработана Стратегия развития информационных технологий в АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана».

Стратегия развития информационных технологий нацелена на удовлетворение информационных потребностей деятельности Компании. За основу данной стратегии взяты технические документы Компании по информационной технологии и минимальные требования к информационной безопасности со стороны Центрального банка Республики Узбекистан.

Планируемая сумма вложений в разработку и внедрение информационной системы составляет 10,0 млрд. сум.

Остальные вложения на сумму 0,6 млрд. сум связаны с улучшением арендных условия, а также приобретением персональных компьютеров, коммуникационного оборудования и мебели в связи с планируемым расширением численности персонала.

Движение вложений Компании в основные средства и нематериальные активы в 2022 году приводится в нижеследующей таблице:

млн. сум			
Остатки основных средств и нематериальных активов	На начало периода	2022 год	На конец периода
Улучшение арендных помещений	12,0	25,0	37,0
Мебель и освещение	163,3	132,0	295,3
IT система и обновления	154,9	10 120,0	10 274,9
Персональные компьютеры	174,8	240,0	414,8
Офисная техника	373,0	24,0	397,0
Коммуникационное оборудование	67,0	44,8	111,8
Износ	(245,1)	(1 000,3)	(1 245,4)
Итого остатки основных средств и нематериальных активов, нетто	700,0	9 585,5	10 285,5

РАЗДЕЛ V. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы Компании состоят из следующих расходов:

- 1) Общие расходы по персоналу;
- 2) Транспортные расходы;
- 3) Офисные расходы;
- 4) Амортизационные отчисления;
- 5) Резервы на покрытие возможных убытков;
- 6) Прочие операционные расходы

Общие расходы по персоналу включают в себя расходы на заработную плату сотрудников и обучение. Сумма по данной статье расходов планируется в размере 8 757,6 млн. сум.

Транспортные расходы включают в себя расходы по услугам автоперевозчиков. Сумма по данной статье расходов планируется в размере 36 млн. сум.

Офисные расходы включают в себя расходы на аренду помещений, техническое обслуживание и ремонт офисной техники, топливо и техническое обслуживание служебного автомобиля, расходные материалы к техническим устройствам, полиграфические материалы, кухонные принадлежности и продукты питания, курьерские услуги, лицензии и регистрации, периодические издания и пр. Сумма по данной статье расходов планируется в размере 952,9 млн. сум.

Амортизационные отчисления включают в себя расходы по износу основных средств и нематериальных активов и в 2022 году по мере внедрения информационной системы должны существенно повыситься по сравнению с прошлым годом и составить 1 000,3 млн. сум.

Резервы на покрытие возможных убытков. При формировании резервов по кредитным операциям Компания будет руководствоваться Положением Центрального банка РУз №3219 от 10.02.2020 г. «О координации и регулировании деятельности организаций рефинансирования ипотеки». Согласно требованиям данного Положения Компании необходимо будет классифицировать свои кредиты по качеству и исходя из этого формировать резервы на покрытие возможных убытков в следующем размере:

- стандартные – 0 %;
- субстандартные – 10 %;
- неудовлетворительные – 25 %;
- сомнительные – 50 %;
- безнадежные – 100 % от суммы просроченных платежей.

Компания планирует, что на всем протяжении своей деятельности кредиты будут классифицироваться как стандартные, по которым не требуется формирование резервов, однако возможны такие случаи, когда банки не будут успевать заменять ипотечные кредиты, подпадающие по классификацию «субстандартные», к ежемесячным отчетным датам и, в таком случае, необходимо будет создавать резервы в размере 10 %.

Предполагается, что 0,6% кредитного портфеля будет классифицироваться как «субстандартный», на который будет создан резерв в размере 10%. Предположение доли кредитов, классифицированных как субстандартные, в размере 0,6%, основано на требованиях МСФО по созданию резервов на стандартные кредиты.

Таким образом, предполагается, что резервы на покрытие возможные убытков по кредитам должны составить сумму в размере 1 634,9 млн. сум.

Прочие операционные расходы включают в себя расходы на банковские и страховые услуги, интернет, телефонию, брокерские и консультационные услуги, рекламные услуги и пр. Сумма по данной статье расходов планируется в размере 1 665,0 млн. сум.

РАЗДЕЛ VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время правительством проводится открытая политика, направленная на дальнейшее развитие экономики. Создание Компании по рефинансированию ипотеки Узбекистана приведет к новому этапу развития жилищного строительства, ипотечного рынка и рынка ценных бумаг в экономике. Ипотечный рынок Узбекистана находится на переломном этапе своего развития. Создание Компании является одним из этапов реализации реформ, объявленных Президентом нашей страны в сфере ипотеки. Компания предоставляет стабильные и доступные ресурсы банковской системе, привлекая долгосрочные финансовые ресурсы на внешнем рынках. В будущем компания будет выпускать корпоративные, а затем ипотечные облигации на местном рынке. Это, в свою очередь, выведет развитие финансового рынка на новый уровень. В условиях экономических трудностей, ресурсы компании, наряду с повышением ликвидности коммерческих банков, будут служить средством стимулирования экономического роста.

Таким образом, широкий комплекс мер в области обеспечения населения доступным жильем, предусмотренный вышедшими в последнее время правительственными документами, очевидно, доказывает проводимую политику продолжения и углубления экономических реформ, достижение поставленных стратегических целей.

И в этом ракурсе предусмотренные данными постановлениями меры, стимулирующие рост спроса на жилье и стабильную работу строительного сектора, не только обеспечивают людям возможность приобретения комфортного и доступного жилья, что является весьма важным с социальной точки зрения, но и являются фактором, стимулирующим уверенный экономический рост. В конечном итоге масштабное увеличение объемов строительства будет способствовать дополнительному росту ВВП Узбекистана, созданию новых рабочих мест и повышению благосостояния населения.

В ближайшей и среднесрочной перспективе Компания намерено осуществить следующие цели и задачи:

- Дополнительное привлечение коммерческих банков к программе рефинансирования ипотеки, а также предоставление ресурсов всем участвующим коммерческим банкам, прошедшим комплексный анализ Компании и АБР;

- Работа над совершенствованием системы ипотечного кредитования, внедрение современных методов и инструментов развития ипотечного рынка, в частности инструмент закладной, повышение ликвидности и снижение рисков на рынке ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг;

- Совершенствование методологической и нормативно-правовой базы в сфере ипотечного кредитования и рефинансирования, путем привлечения иностранных экспертов, а также с участием местных специалистов. В частности, в 2021 году разработать и внедрить на финансовом рынке механизм обременения прав требований по ипотечным кредитам как основу для появления на рынке ценных бумаг с ипотечным покрытием.

- Анализ рынка долговых ценных бумаг, изучение перспектив выпуска ипотечных облигаций, совместная работа с Центральным банком РУз по внесению в соответствующие нормативно-правовые документы изменений, признающих ипотечные облигации

Компании в качестве высоколиквидных активов, что повышает привлекательность данных ценных бумаг;

- Диверсификация долгосрочной ресурсной базы Компании путем привлечения финансовых ресурсов на местном и международном рынках ссудного капитала, в том числе средств международных финансовых институтов развития и других финансовых организаций, с последующим их направлением на рефинансирование ипотечных кредитов.

Все вышеперечисленные задачи и цели - это задачи и цели только на начало деятельности Компании, компания не собирается ограничиваться этими целями и намерена стать неотъемлемой частью финансовой системы страны, более того компания твердо намерена возглавить ипотечное направление финансовой жизни страны, став многофункциональной универсальной ипотечной компанией.

Таблица № 5. Прогнозный балансовый отчет на 2022 год

млрд. сум

Наименование статей	2021 Прогноз	2022 План	Изменение, %
АКТИВЫ			
Денежные средства и эквиваленты	112,9	127,8	13,2%
Рефинансированные кредиты	1 145,0	2 713,4	137,0%
Прочие активы	17,1	65,5	282,9%
ИТОГО АКТИВЫ	1 275,0	2 906,7	128,0%
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы	1 145,0	1 599,0	39,6%
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	1 116,1	-
Прочие обязательства	15,4	50,0	224,3%
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	1 160,4	2 765,1	138,3%
ИТОГО КАПИТАЛ	114,6	141,6	23,6%
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1 275,0	2 906,7	128,0%

Таблица № 6. Прогнозный отчет о финансовых результатах на 2022 год

Счета прибылей и убытков	2021 Прогноз	2022 План	млн. сум
			Изменение, %
Процентные доходы	83 316	251 766	202,2%
Процентные расходы	(61 671)	(212 706)	244,9%
Итого чистый процентный доход	21 645	39 060	80,5%
Комиссия за обязательство	(1 612)	(170)	(89,5%)
Итого доход	20 033	38 891	94,1%
Операционные расходы	(4 551)	(14 047)	208,7%
Прибыль до налогообложения	15 482	24 844	60,5%
Налог на прибыль	(2 322)	(3 727)	60,5%
Прибыль после налогообложения	13 160	21 117	60,5%