

УТВЕРЖДЕНО
решением Наблюдательного Совета
акционерного общества «Компания по
рефинансированию ипотеки Узбекистана»
от «30» ноября 2022 года

БИЗНЕС-ПЛАН
на 2023 год

**Акционерное общество
«Компания по рефинансированию
ипотеки Узбекистана»**

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Раздел I. Макроэкономическая среда	4
1.1. Макроэкономические показатели за 9 месяцев 2022 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 2021 год и 9 месяцев 2022 года	7
Раздел III. Бизнес-план на 2023 год	9
3.1. Возможности и трудности на рынке ипотечного кредитования	9
3.2. План по кредитным операциям	10
3.3. План по инвестиционным операциям	11
3.4. Привлечение кредитных средств	12
Раздел IV. Вложения в основные средства и нематериальные активы	13
Раздел V. Операционные расходы	14
Раздел VI. Заключение	16
Приложения	18

Введение

Акционерное общество «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 (экв. \$2,6 млн.) с единственным учредителем в лице Министерства финансов Республики Узбекистан. В дальнейшем уставный капитал Компании увеличился до 100 млрд. сум (экв. \$9,5 млн.) за счет вливания средств 12 коммерческих банков-акционеров и в настоящее время составляет 112,2 млрд. сум (экв. \$10,2 млн.) после распределение прибыли 2021 года в счет увеличения уставного капитала путем выпуска дополнительных акций компании.

Компания является коммерческим предприятием основными целями которой являются:

- содействие в развитии ипотечного рынка в Узбекистане;
- обеспечение рынка долгосрочными денежными ресурсами привлеченных от кредитных институтов путем их рефинансирования.

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.

РАЗДЕЛ I. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА

1.1. Макроэкономические показатели за 9 месяцев 2022 года

ВВП¹. По итогам 9 месяцев 2022 года валовый внутренний продукт страны составил 627,5 трлн. сум (экв. \$56,97 млрд.), или 105,8 % к аналогичному периоду прошлого года. В формировании ВВП отчетного периода существенно повлияли Услуги (37%), Промышленность (26%) и Сельское, лесное и рыбное хозяйство (23%), тогда как Строительство (6%) и Чистые налоги на продукты (8%) оказали наименьшее влияние. За последние четыре года доля валовой добавленной стоимости по вышеуказанным секторам находилось приблизительно на одном уровне, также незначительное увеличение доли наблюдается в секторе Услуг и Промышленности. Темп прироста секторов экономики в динамике показывает неоднозначную тенденцию, наблюдается уверенное восстановление экономики в 2021 году после пандемии 2020 года, и умеренный рост за 9 месяцев 2022 года, достижение и превышение показателя предыдущего года осложняется из-за сложной геополитической ситуацией в СНГ, пандемией в КНР, а также как следствие сложной экономической ситуации в мире (высокая импортная инфляция, рост цен на энергоресурсы, продовольствие и товары народного потребления).

Таблица 1. Динамика изменения показателя ВВП за 2018-2022

Индикатор		2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес. 2022	
ВВП	трлн. сум (экв. в \$ млрд.)	406,7 (\$50,4)	529,4 (\$59,9)	602,2 (\$59,9)	734,6 (\$69,2)	627,5 (\$57,0)	
	удельный вес (уд. вес)	100%	100%	100%	100%	100%	
	Темп прироста (ТП), %	+5,1%	+5,7%	+1,9%	+7,4%	+5,8%	
Валовая добавленная стоимость	Промышленность	трлн. сум	95,8	136,1	153,2	189,6	162,2
		уд. вес	24%	26%	25%	26%	26%
		ТП, %	+10,8%	+5,0%	+0,9%	+8,7%	+5,3%
	Строительство	трлн. сум	22,1	30,6	37,5	45,8	40,2
		уд. вес	5%	6%	6%	6%	6%
		ТП, %	+14,3%	+22,9%	+9,5%	+6,8%	+6,3%
	Услуги	трлн. сум	129,5	187,1	215,8	262,5	233,1
		уд. вес	32%	35%	36%	36%	37%
		ТП, %	+5,5%	+6,0%	+0,7%	+9,2%	+7,9%
	Сельское, лесное и рыбное хозяйство	трлн. сум	113,7	130,3	151,3	183,5	143,5
		уд. вес	28%	25%	25%	25%	23%
		ТП, %	+0,3%	+3,1%	+2,9%	+4,0%	+3,6%
	Чистые налоги на продукты	трлн. сум	45,6	45,3	44,4	53,2	48,5
		уд. вес	11%	9%	7%	7%	8%
		ТП, %	+5,9%	+4,7%	+1,6%	+6,7%	+4,1%
ВВП на душу населения	экв. в \$	1529,2	1783,6	1749,4	1983,0	1603,4	
Курс USDUZS	среднегодовой	8069,0	8839,0	10055,8	10610,0	11009,3	

¹ Государственный комитет Республики Узбекистан по Статистике (ссылка по <https://stat.uz/ru/default/ezhekvaratal-nye-doklady/21517-2022>)

Инфляция². В Узбекистане в январе-сентябре 2022 года уровень индекса потребительских цен (ИПЦ) составило 8,1%, а в годовом выражение к аналогичному периоду прошлого года ИПЦ увеличилось на 12,2%. При этом наблюдается рост цен на продовольственные товары на 16,6%, на непродовольственные товары на 10,9%, и на услуги на 6,4%.

Таблица 2. Динамика изменения ИПЦ за 2018-2022

Индикатор		2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес. 2022
ИПЦ	Всего темп прироста (ТП), %	14,3%	15,2%	11,1%	9,98%	12,2%
	Продовольственные товары	14,9%	18,6%	15,3%	13,0%	16,6%
	Непродовольственные товары	12,5%	10,9%	8,8%	7,8%	10,9%
	Услуги	15,8%	15,2%	7,1%	7,7%	6,4%

На уровень индекса существенно оказывает давление импортируемая инфляция, в результате повышения цен в странах торговых-партнеров, а также мировых цен.

Таблица 3. Динамика изменения ИПЦ за 2018-2022 в странах с наибольшим торговым оборотом с Республикой Узбекистан

Страна	Источник	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес. 2022
КНР	*	2,1%	4,5%	2,5%	0,9%	2,8%
Российская Федерация	**	2,9%	3,0%	4,9%	6,7%	14,3%
Казахстан	***	6,0%	5,2%	6,7%	8,4%	17,7%
Турция	****	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	83,4%
Республика Корея	*****	4,4%	4,8%	5,4%	2,5%	5,6%
Кыргызстан	*****	1,5%	1,1%	6,3%	11,9%	15,5%
Германия	*****	3,8%	5,3%	5,8%	9,1%	10,0%
Индия	*****	5,2%	9,6%	3,7%	5,6%	6,5%
США	*****	1,9%	2,3%	1,4%	7,0%	7,7%

*<https://www.bls.gov/> | **<https://www.destatis.de/> | ***<http://www.stats.gov.cn/> | ****<https://rosstat.gov.ru/> | *****<https://data.tuik.gov.tr/> |
*****<https://www.inflation.eu/> | *****<https://kostat.go.kr/> | *****<https://data.worldbank.org/> | *****<http://www.stat.kg/>

ВТО³. Внешнеторговый оборот республики по итогам января-сентября 2022 года достиг \$36,0 млрд., который, по сравнению с аналогичным периодом 2021 года, увеличился на \$7,7 млрд. или на 27,2 %. Из общего объема ВТО экспорт составил \$14,05 млрд. (к январю-сентябрю 2021 года отмечено увеличение на 35,7 %), а импорт – \$22,0 млрд. (увеличение на 22,3 %). В результате отрицательное сальдо внешнеторгового оборота составило -\$7,9 млрд.

² Государственный комитет Республики Узбекистан по Статистике (ссылка по <https://stat.uz/ru/default/ezhekvaratal-nye-doklady/21517-2022>)

³ Государственный комитет Республики Узбекистан по Статистике (ссылка по <https://stat.uz/ru/default/ezhekvaratal-nye-doklady/21517-2022>)

Таблица 4. Топ десять стран, имеющих наибольший торговый оборот с Республикой Узбекистан (\$ млрд.)

Страна		2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес. 2022
КНР	Экспорт/Импорт	2,87/3,56	2,52/5,10	1,93/4,50	2,52/4,92	2,02/4,77
Российская Федерация	Экспорт/Импорт	2,12/3,54	2,49/4,13	1,47/4,17	2,06/5,46	2,16/4,38
Казахстан	Экспорт/Импорт	1,35/1,57	1,43/1,94	0,90/2,11	1,17/2,74	1,01/2,25
Турция	Экспорт/Импорт	0,94/1,11	1,20/1,32	1,02/1,08	1,69/1,70	1,20/1,26
Республика Корея	Экспорт/Импорт	0,11/2,05	0,09/2,66	0,04/2,10	0,05/1,84	2,02/4,77
Кыргызстан	Экспорт/Импорт	0,27/0,13	0,68/0,15	0,76/0,15	0,79/0,16	0,68/0,18
Германия	Экспорт/Импорт	0,05/0,72	0,05/0,93	0,07/0,76	0,07/0,69	0,07/0,71
Туркменистан	Экспорт/Импорт	0,06/0,24	0,14/0,40	0,13/0,40	0,19/0,69	0,15/0,41
Афганистан	Экспорт/Импорт	0,60/0,00	0,61/0,00	0,77/0,00	0,65/0,00	0,51/0,00
Всего	Экспорт/Импорт	8,37/12,92	9,21/16,63	7,09/15,27	9,19/18,2	9,82/18,73

РАЗДЕЛ II. ОБЗОР БАНКОВСКОГО СЕКТОРА И РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1. Обзор банковского сектора

По состоянию на 01.10.2022 года количество коммерческих банков, зарегистрированных Центральным банком Республики Узбекистан, составило 33, из них банки с присутствием в уставном капитале государственной доли – 12.

Капитализация банковской системы с начала 2022 выросла на 108,3% и составила 76,8 трлн. сум, что относительно аналогичного периода 2021 года больше чем на 17,0 %.

В 2022 году банковская система продолжила играть важнейшую роль в антикризисной программе. Роль банковской системы в экономике по итогам 2022 года приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 5. Роль банковской системы в экономике⁴

Наименование показателей	2020 год	2021 год	9 мес. 2022 год
ВВП, млрд. сум	602 193,0	734 587,7	627 476,9
Активы банков, млрд. сум	366 121,1	444 922,5	539 990,3
Соотношение активов к ВВП, %	60,8	60,6	86,1
Кредитные вложения, млрд. сум	276 974,8	326 385,6	362 933,3
Соотношение кредитов к ВВП, %	46,0	44,4	57,8
Депозиты, млрд. сум	114 746,9	156 189,8	206 758,8
Соотношение депозитов к ВВП, %	19,1	21,3	32,9
Капитал, млрд. сум	58 351,3	70 917,6	60 299,2
Соотношение капитала к ВВП, %	9,7	9,7	9,6

⁴ Социально-экономическое положение Республики Узбекистан за январь-сентябрь 2022 года, Государственный комитет РУз по статистике, www.stat.uz и Сведения об основных показателях коммерческих банков по состоянию на 01.10.2022 г., www.cbu.uz

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 6. Сведения об основных показателях двух групп коммерческих банков по состоянию на 1 октября 2022 года (трлн. сум)⁵

Наименование банка	Активы		Кредиты		Капитал		Депозиты	
	сумма	доля в% от всего	сумма	доля в% от всего	сумма	доля в% от всего	сумма	доля в% от всего
Всего	540,0	100%	362,9	100%	76,8	100%	206,8	100%
Банки с участием государственной доли	427,3	79%	303,1	84%	60,3	78%	134,0	65%
Другие банки	112,7	21%	59,8	16%	16,6	22%	72,8	35%

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 35,8 млн. человек, или в 1,79 раза. При этом 57,0% населения страны являются в трудоспособном возрасте, более 60 % 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 остаётся чрезвычайно высоким.

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 01.10.2022 года в сумме 362,9 трлн. сум, объем ипотечных кредитов составил 43,2 трлн. сум, или 11,9%⁶.

Таблица 7. Основные показатели ипотечных кредитов (трлн. сум)

Наименование показателя	за 9 мес. 2020	за 9 мес. 2021	за 9 мес. 2022
Объем выданных ипотечных кредитов банками	6,4	6,1	10,3
- на первичном рынке	6,3	4,9	7,9
- на вторичном рынке	0,1	1,2	2,4
По программе “по новой процедуре”	0,8	2,9	5,9
За счет собственных средств банков	1,2	0,6	2,6
За счет средств Компании (UzMRC)		1,2	0,1

⁵ Обзор Центрального банка Республики Узбекистан ипотечных кредитов за 9 месяцев 2022 года, www.cbu.uz

⁶ Обзор Центрального банка Республики Узбекистан ипотечных кредитов за 9 месяцев 2022 года, www.cbu.uz

Общий остаток ипотечных кредитов	26,1	32,8	43,2
---	-------------	-------------	-------------

Соотношение ипотечного портфеля банков к объему ВВП страны составляет 6,9%, что больше на 1,6% по сравнению с итогами 2021 годом, и свидетельствует все еще о маленьком размере ипотечного рынка по сравнению с ипотечными рынками других стран.

Основными игроками ипотечного рынка являются Ипотека банк (27,4%), Кишлок Курилиш банк (22,6%), НБУ (15,7%), Узпромстройбанк (7,7%), Асакабанк (7,4%), Народный банк (6%), остальные банки (13,3%).

2.3. Итоги деятельности Компании за 2021 год и 9 месяцев 2022 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 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 проведение 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. Вместо запланированного увеличения в 2021 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 2021 год активы Компании составили 1 208,6 млрд. сум, капитал – 114,2 млрд. сум, обязательства – 1 166,4 млрд. сум. Прибыль по итогам года составила сумму 12,8 млрд. сум.

9 месяцев 2022 года характеризовалось продолжением деятельности Компании по рефинансированию, сотрудничеству с международными финансовыми институтами и продолжением диалога с регулятором и правительством по нерешенным вопросам на фоне региональной геополитической напряженности.

В данном периоде Кредитный комитет Компании одобрил 15 сделок по рефинансированию на общую сумму 378,9 млрд сум приемлемых ипотечных кредитов для шести УФУ.

В этот же период Компания продолжила активное обсуждение вопроса о выпуске дебитных корпоративных облигаций. В связи с повышением котировок кросс-валютных свопов Компания была вынуждена приостановить обсуждение выпуска облигаций до стабилизации рынков капитала.

Компания в отчетном периоде начала работать с новым для себя видом инвестиционных инструментов, каковыми являются государственные ценные бумаги (ГЦБ). Вложения свободных денежных средств в данные ценные бумаги отличаются рядом преимуществ: 1) на сегодняшний день доходность по ГЦБ более привлекательна по сравнению с банковскими депозитными инструментами; 2) по классификации ЦБ включаются в состав высоколиквидных активов, что положительно отражается на выполнении установленных регулятором нормативов ликвидности; 3) доходы по ГЦБ не облагаются налогом.

Главным событием корпоративного управления явилось проведение 29 июня 2022 года Годового общего собрания акционеров, на котором были рассмотрены общие итоги финансово-хозяйственной деятельности в 2021 году, деятельности органов управления, заключение внешнего аудитора, а также другие вопросы, которые в соответствии с законодательством должны были рассматриваться на итоговом годовом собрании.

На данном собрании в числе прочих решений, в первый раз было принято решение о распределении части чистой прибыли, полученной по итогам финансово-хозяйственной деятельности Компании, путем выпуска дополнительных акций и распределения их среди действующих акционеров. Сумма выпущенных акций составила 12 227 000 000 сум.

Компания не остановилась и на других текущих проектах, в том числе по ведению деятельности рабочей группы по "ипотечным закладным", разработке ИТ-документации для систем бухгалтерского учета, казначейства, АБС и ЭДО.

Среди инициатив компания приняла политику классификации информации, чтобы обеспечить надлежащее обращение с информацией, обрабатываемой персоналом Компании. Кроме того, УзКРИ приступило к проведению детального исследования ипотечного рынка на ежеквартальной основе. Идея исследования заключается в том, чтобы убедиться, что механизм рефинансирования компании соответствует рыночным условиям, и дать стратегическое представление о корректировках, которые могут потребоваться для механизма рефинансирования.

По итогам 9 месяцев 2022 года активы Общества составили сумму в размере 1 719,5 млрд сум. Обязательства Общества составили сумму в размере 1 589,4 млрд сум, совокупный капитал – 130,1 млрд сум. Прибыль по итогам отчетного периода составила сумму 16,5 млрд. сум.

РАЗДЕЛ III. БИЗНЕС-ПЛАН НА 2023 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 Республики Узбекистан коммерческим банкам по состоянию на 01.09.2022 года, составила сумму 5,1 трлн. сум⁷. На 01.01.2022 года объем выданных ресурсов составил 4,9 трлн. сум, на 01.01.2021 года объем выданных ресурсов составил 2,6 трлн. 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»;

⁷ Статистические данные по состоянию на 01.01.2022 года, www.ipoteka-bozori.uz

- 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 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.

Деятельность Компании в 2022 году показала на имеющиеся трудности в выполнении поставленных задач, среди которых можно выделить следующие основные факторы:

- 1) Невозможность на текущий момент привлечение ресурсов с местного рынка капитала путем выпуска обеспеченных облигаций по причине недостаточности нормативно-правовой базы для выпуска такого рода ценных бумаг и, следовательно, не достижимость запланированных объёмов по рефинансированию ипотечных кредитов;
- 2) Наступление существенных геополитических факторов, следствием которых стало значительное повышение основной ставки Центрального банка с 14 % до 17 %, сниженная затем до 15 %, а также сильная волатильность курса национальной валюты и резкий наклон суверенной кривой на международных рынках капитала;

В результате вышеуказанных факторов Компании пришлось срочно искать другие источники привлечения ресурсов. Предполагалось, что это будут привлеченные средства из двух источников: (1) Кредитная линия АБР 2 с новыми условиями рефинансирования; (2) Кредитные средства Министерства финансов.

Компания провела большую работу по привлечению кредитных средств как с АБР, так и с Министерством финансов. В частности, с представителями и консультантами АБР были проведены работы по подготовке финансовых расчетов, доказывающих целесообразность выделения кредитных средств, разработаны и согласованы со всеми заинтересованными сторонами новые условия финансирования, а также проработаны договорные документы по выделению средств. С Министерством финансов была проделана работа по подготовке правительственного решения по выделению Компании кредитных средств из бюджета.

В результате проделанной работы 22.09.2022 г. было выпущено Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-377 “О мерах по созданию дополнительных удобств населению при использовании ипотечных кредитов”, согласно которому Компании выделяется бюджетная ссуда до 300 млрд сум за счет привлеченных средств международных финансовых организаций для поддержки Государственного бюджета сроком на 3 года по ставке 12 процентов с условием оплаты процентных платежей каждые 6 месяцев для рефинансирования ипотечных кредитов, выделенных коммерческими банками населению, с обеспечением размещения ресурсов в коммерческие банка с маржей не более 1 %.

Также 14 ноября 2022 года в рамках Программы развития ипотечного рынка Узбекистана было подписано очередное соглашение между АБР и Компанией. На очереди подписание соглашения о субординированном займе между Компанией и Министерством финансов на сумму 150 млн. долл., освоение которой планируется в 2023 году.

Хотя ожидается, что воздействие будет временным, стабильность рынка требует значительных государственных ресурсов и внешнего финансирования. Нынешняя ситуация также подчеркивает важность создания внутренней финансовой и законодательной инфраструктуры.

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, а также в формировании новой законодательной базы в сфере рынка капитала, и, в особенности, ипотечных ценных бумаг.

Исходя из вышеизложенного, деятельность Компании на рынке долгосрочного финансирования коммерческих банков исходя из возложенных правительством на Компанию задач, является очень актуальной и перспективной в 2023 году.

3.2. План по кредитным операциям

В 2023 году планируется выдать новых кредитов на общую сумму в эквиваленте 130,0 млн. долл. США, что составит 1 497,4 млрд. сум. Ежемесячная девальвация национальной валюты прогнозируется на уровне 0,33%, средневзвешенный курс UZS/USD – 11 443,71 сум.

В зависимости от источников финансирования планируется использовать 2 кредитных продукта:

1) Кредитный продукт 1 – за счет средств АБР (2 линия) в соответствии с Соглашением о перекредитовании займа Азиатского банка развития 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 1 497,4 млрд. сум 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 несмотря на повышение с 18.03.2022 года основной ставки ЦБ РУз до 17 %, прогнозируется снижение данной ставки до 14 % с начала года, и для упрощения расчетов ставка по кредитному продукту 1 принята в размере 12,5 % годовых;

2) Кредитный продукт 2 – за счет привлеченных бюджетных средств Министерства финансов. По данному продукту, выдача которых планируется в конце 2022 года на сумму 300,0 млрд. сум по ставке 12,0 % годовых, ожидается погашение в конце I квартала 2023 года за счет выбранных средств по кредитной линии 2 АБР.

Все расчеты по кредитным операциям на 2023 год приведены исходя из текущих фиксированных процентных ставок.

Общий кредитный портфель Компании на конец 2023 года с учетом резервов составит 3 089,4 млрд. сум со средневзвешенной процентной ставкой 12,6% годовых.

Сумма доходов, планируемых к начислению в 2023 году, от кредитных операций Компании планируется на уровне 311,3 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 инвестиционным операциям

На начало 2023 года инвестиционные вложения Компании будут состоять из банковских депозитных инструментов и государственных ценных бумаг и составят 124,5 млрд. сум и в течение года планируется довести его до 1 212,3 млрд. сум.

Существенное увеличение инвестиционного портфеля планируется за счет новых вливаний в капитал Компании. Сумма инвестиционного портфеля не превысит суммы 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.

Решения об инвестиционных вложениях 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.

Инвестиционные вложения позволят Компании заработать дополнительные доходы и повысить ее прибыльность.

Предполагается, что средневзвешенная процентная ставка по портфелю вложений в банковские депозитные инструменты к концу 2023 года должна составить 14,08 % годовых по сравнению с 18,44 % 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 основной ставки ЦБ РУз и рыночных ставок на банковские депозитные инструменты и государственные ценные бумаги в 2023 году.

По итогам инвестиционных операций Компания планирует получение дохода в размере 109,9 млрд. сум.

Создание резервов по этим операциям не планируется.

3.4. План по увеличению уставного капитала

Основным акционером Компании Министерством финансов совместно с другими акционерами было принято решение об увеличении уставного капитала Компании и доведения его до 1,2 трлн. сум за счет вливаний денежных средств со стороны действующих и новых акционеров.

Данное увеличение будет способствовать Компании по выпуску корпоративных облигаций в пределах размера собственного капитала до появления возможности выпуска обеспеченных облигаций в рамках планируемого утверждения новой законодательной базы о рынке капитала.

Мероприятия по увеличению уставного капитала и размещение нового выпуска акций планируется завершить к концу I полугодия 2023 года.

Также возможно изменение таких статей капитала, как нераспределенная прибыль и резервный капитал, по решению Годового общего собрания акционеров. Ожидается направление 5 % чистой прибыли, полученной по итогам деятельности Компании в 2022 году, а также выплата дивидендов акционерам либо денежными средствами, либо дополнительно выпущенными акциями.

3.5. План по привлечению кредитных средств

В 2023 году Компания планирует привлекать ресурсы из двух источников:

1) Кредитная линия АБР в соответствии с Соглашением о перекредитовании займа Азиатского банка развития между Республикой Узбекистан, в

лице Министерства финансов Республики Узбекистан, и Компанией. По данному источнику планируется привлечение средств на сумму 1 497,4 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) Кредитные средства Министерства финансов. По данному источнику планируется привлечение средств на сумму 300,0 млрд. сум по ставке 12,0 % годовых. Планируется погашение данных ресурсов в конце I квартала 2023 года за счет выбранных средств по кредитной линии 2 АБР.

Процентные расходы по этим привлечением планируются на уровне 287,2 млрд. сум.

РАЗДЕЛ IV. ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 01.01.2023 г. вложения Компании в основные средства и нематериальные активы составят сумму в размере 547 млн. сум с учетом износа. В 2023 году планируется приобретение основных средств и нематериальных активов на общую сумму 11,2 млрд. сум.

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.

Наблюдательным Советом был утвержден календарный план работ по автоматизации процессов Компании. Завершение процессов было запланировано на конец I квартала 2023 года. До конца текущего года было запланировано проведение закупочных процедур (тендера), выбор поставщика, заключение договора, проведение разработчиком проектного анализа и утверждение окончательной версии технического задания.

В настоящее время проводятся работы по экспертизе тендерной документации и технического задания в государственных органах. Для проведения всех запланированных процедур в установленные сроки и порядке, была привлечена сторонняя организация – ООО «Авалон», - специализирующаяся на IT проектах.

Планируемая сумма вложений в разработку и внедрение информационной системы, а также иные лицензии составляет 7,7 млрд. сум.

Расходы на сумму 3,5 млрд. сум связаны с улучшением арендных условий, а также приобретением персональных компьютеров, серверов для новой информационной системы, коммуникационного оборудования и мебели в связи с планируемым расширением численности персонала.

Движение вложений Компании в основные средства и нематериальные активы в 2023 году приводится в нижеследующей таблице:

Таблица 8. Вложения Компании в основные средства и нематериальные активы

млн. сум

Остатки основных средств и нематериальных активов	На начало периода	2023 год	На конец периода
Улучшение арендных помещений	11,0	10,0	21,0
Мебель и освещение	138,5	120,0	258,5
IT система и обновления	92,9	7 700,0	7 792,9
Персональные компьютеры	145,6	3 210,0	3 355,6
Офисная техника	281,7	75,0	356,7
Коммуникационное оборудование	65,2	82,0	147,2
Износ	(187,8)	(1 700,0)	(1 887,7)
Итого остатки основных средств и нематериальных активов, нетто	547,1	9 497,0	10 044,1

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 членов Наблюдательного совета, социальные выплаты и бонусы сотрудников. Сумма по данной статье расходов планируется в размере 12,6 млрд. сум.

Транспортные расходы включают в себя расходы по услугам автоперевозчиков. Сумма по данной статье расходов планируется в размере 60 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 1,6 млрд. сум.

Амортизационные отчисления включают в себя расходы по износу основных средств и нематериальных активов в 2023 году должны составить 1,7 млрд. 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 2,0 млрд. 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 1,5 млрд. сум.

Таблица 9. Балансовый отчет на 2023 год в разрезе кварталов

млрд. сум

Наименование статей	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
АКТИВЫ				
Денежные средства и эквиваленты	130,0	1 217,6	1 209,5	1 213,8
Рефинансированные кредиты	1 902,7	2 281,2	2 683,3	3 089,4
Прочие активы	89,9	74,3	202,9	173,3
ИТОГО АКТИВЫ	2 122,5	3 573,2	4 095,6	4 476,5
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы	1 904,0	2 282,8	2 685,1	3 091,4
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	-	-	-
Прочие обязательства	82,0	50,6	132,4	66,6
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	1 986,0	2 333,3	2 817,5	3 158,0
ИТОГО КАПИТАЛ	136,6	1 239,9	1 278,2	1 318,5
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	2 122,5	3 573,2	4 095,6	4 476,5

Таблица 10. Сравнительный отчет о прибылях и убытках

млн. сум

Счета прибылей и убытков	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	2022 год
Процентные доходы	64 902	86 003	128 974	141 361	421 239
Процентные расходы	(55 636)	(62 648)	(77 845)	(89 527)	(285 656)
Итого чистый процентный доход	9 266	23 355	51 129	51 833	135 583
Комиссия за обязательство	(634)	(480)	(288)	(138)	(1 540)
Итого доход	8 631	22 876	50 841	51 695	134 043
Операционные расходы	(4 902)	(4 615)	(5 791)	(4 253)	(19 560)
Прибыль до налогообложения	3 730	18 260	45 050	47 443	114 483
Налог на прибыль	(559)	(2 739)	(6 758)	(7 116)	(17 172)
Прибыль после налогообложения	3 170	15 521	38 293	40 326	97 311