

УТВЕРЖДЕНО
решением Наблюдательного Совета
АО «Компания по рефинансированию
ипотеки Узбекистана»

« ____ » _____ 2021 г.



O'zbekiston Ipotekani Qayta
Moliyalashtirish Kompaniyasi

БИЗНЕС-ПЛАН

АО «Компания по рефинансированию
ипотеки Узбекистана»
на 2021 год

г. Ташкент

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Раздел I. Обзор макроэкономической среды	4
1. Макроэкономические показатели 2020 года и прогноз на 2021 год	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 в 2020 году	9
Раздел III. Перспективы и Бизнес-план на 2021 год	10
3.1. Перспективы рынка	10
3.2. План по кредитным операциям	11
3.3. План по депозитным операциям	12
3.4. Привлечение кредитных средств	12
Раздел IV. Заключительные положения	14
Приложения	16

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.

Основу настоящего Бизнес-плана на 2021 год составляют аналитические и прогнозные данные, отраженные в Бизнес-плане и стратегии АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана», утвержденного решением Наблюдательного совета Компании от 03.08.2020 года.

РАЗДЕЛ I. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ

1. Макроэкономические показатели 2020 года и прогноз на 2021 год

2020 год был ознаменован ухудшением эпидемиологической ситуации в мире в связи с разразившейся пандемией коронавируса, на фоне которой мировая экономика была ввергнута в беспрецедентную рецессию.

По предварительным оценкам Международного валютного фонда (МВФ), в отчетном году спад мировой экономики составил минус 3,5 %, а в 2021 году прогнозируется его оживление на уровне 5,5 %¹.

Своевременно принятые Правительством Узбекистана антикризисных фискальных и монетарных мер, в частности, укрепление системы здравоохранения, усиление мер социальной защиты, а также введение скоординированной макроэкономической политики, позволили смягчить негативное влияние пандемии коронавируса на экономику страны и предотвратить ее глубокий спад. В результате положительный рост экономики страны составил 1,6%, что было на верхнем уровне прогнозируемого коридора (1-1,5%)².

Таблица №1. Макроэкономические показатели Республики Узбекистан за 2020 год³

Наименование показателей	Объем, млрд. сум	Рост в % к показателям 2019 года
Валовый внутренний продукт	580 203,2	101,6
Промышленная продукция	367 078,9	100,7
Потребительские товары	119 159,8	103,6
Сельское, лесное и рыбное хозяйство	260 306,8	103,0
Инвестиции в основной капитал	202 000,1	91,8
Строительные работы	87 823,8	109,1
Грузооборот (млн. т/км)	69 128,2	95,2
Пассажиروоборот (млн. пасс. км)	116 690,5	83,3
Услуги, всего	218 853,5	102,3
Розничный товарооборот	194 843,5	103,2
Внешнеторговый оборот, (млн. долл. США)	36 299,3	86,9
Экспорт	15 127,7	86,6
Импорт	21 171,5	87,2
Сальдо	-6 043,8	
Индекс потребительских цен		111,1

¹ Обзор тенденций развития экономики Республики Узбекистан за 2020 год и прогнозы на 2021 год, стр. 3, Министерство экономического развития и сокращения бедности РУз, www.mineconomy.uz

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

³ Социально-экономическое положение Республики Узбекистан за январь-декабрь 2020 года, Государственный комитет РУз по статистике, www.stat.uz

По прогнозам Министерства экономического развития и сокращения бедности РУз⁴, 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%;

- 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.

⁴ 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

РАЗДЕЛ II. ОБЗОР БАНКОВСКОГО СЕКТОРА И РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1. Обзор банковского сектора

По состоянию на 01.01.2021 года количеств коммерческих банков, зарегистрированных Центральным банком Республики Узбекистан, составило 32, из них банки с присутствием в уставном капитале государственной доли – 13.

Капитализация банковской системы достигла к концу 2020 года 58,4 трлн. сум, что больше на 14,5% капитализации по итогам 2019 года.

В 2020 году банковская система страны сыграла важнейшую роль в антикризисной программе в виде применения монетарных мер⁵, а именно:

- для поддержания финансовой устойчивости банки были обеспечены необходимой ликвидностью, а субъекты предпринимательства поддержаны использованием монетарных инструментов, в частности, базовая ставка Центрального банка РУз была снижена с 16% до 14%, процентные ставки по всем кредитам в национальной валюте (без учета процентных ставок по льготным кредитам и микрозаймам) снизились с 24,8% до 19,7%, проведены операции РЕПО и валютных свопов по обеспечению банков ликвидностью. Кроме того, облегчение резервных обязательств со стороны Центробанка позволило коммерческим банкам направить дополнительные финансовые средства в экономику;

- коммерческие банки предоставили хозяйствующим субъектам отсрочку по кредитным платежам на 26,5 трлн. сум, объем выданных кредитов экономике составил 280,4 трлн. сум (на 34,3% больше к 2019 году).

Роль банковской системы в экономике по итогам 2020 года приведены в нижеследующей таблице:

Таблица № 2. Роль банковской системы в экономике⁶

Наименование показателей	2019 год	2020 год
ВВП	510 117,2	580 203,2
Активы банков	272 726,9	366 121,1
Соотношение активов к ВВП, %	53,5	63,1
Кредитные вложения	211 580,5	276 974,8
Соотношение активов к ВВП, %	41,5	47,7
Депозиты	91 009,0	114 746,9
Соотношение активов к ВВП, %	17,8	19,8
Капитал	51 030,7	58 351,3
Соотношение активов к ВВП, %	10,0	10,1

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

⁶ Статистический бюллетень за 2020 год, стр. 53, Центральный банк РУз, 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 № 3. Сведения об основных показателях двух групп коммерческих банков по состоянию на 1 января 2021 года⁷

Наименование групп банков	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	366,1	100%	277,0	100%	58,4	100%	114,8	100%
Банки с участием государственной доли	310,7	85%	244,5	88%	49,0	84%	82,5	72%
Другие банки	55,4	15%	32,5	12%	9,4	16%	32,3	28%

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.

Средний размер коммерческих ипотечных кредитов, выданных в 2018 году, составил 133,4 млн. сум. Средний срок ипотеки был примерно на низком уровне 7-10 лет при средней процентной ставке 22-24 % годовых. Средний размер государственного кредита составил 116,8 млн. сум, при этом установленная начальная процентная ставка в 7 % в течение первых 5 лет затем повышалась до официальной ставки рефинансирования Центрального банка РУз. Средний ежемесячный платеж составляет около 1 млн. сум субсидированным кредитам и около 3 млн. сум по коммерческим. Таким образом, государственные субсидии являются необходимым условием финансирования ипотечных кредитов.

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 за 2020 год в сумме 277 трлн. сум, объем ипотечных кредитов составил 29,6 трлн. сум, или 10,7%. Соотношение ипотечного портфеля банков к объему ВВП страны составляет 5,1%, что больше на 1,0% по сравнению с 2019 годом, и свидетельствует о маленьком размере ипотечного рынка по сравнению с ипотечными рынками других стран.

⁷ Сведения об основных показателях коммерческих банков по состоянию на 01.01.2021 г., www.cbu.uz

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

Сравнительные данные ипотечных портфелей банков приведены в таблице № 4.

Таблица № 4. Объемы ипотечного портфеля в разрезе банков 2017-2019 гг.

млн. сум

№	Наименование банка	2017	2018	2019	Доля ипотечного рынка, %
1	Кишлок Курилиш банк	4 235 237	5 031 000	6 074 700	29,86%
2	Ипотека банк	1 475 641	2 150 200	5 154 800	25,34%
3	Национальный банк	1 501 782	1 128 300	2 649 200	13,02%
4	Асака банк	846 867	896 400	2 220 400	10,91%
5	Промстройбанк	597 038	802 300	1 796 000	8,83%
6	Халк банк	419 618	2 748 400	1 055 200	5,19%
7	Алока банк	158 714	119 900	264 500	1,30%
8	Агро банк	112 025	57 600	158 900	0,78%
9	Остальные банки	562 619	843 700	971 300	4,77%
	Итого	9 909 541	13 777 801	20 345 000	100,00%

По данным Центрального банка РУз⁸ в 2020 году коммерческие банки выдали ипотечных кредитов на общую сумму 9 122 млрд. сум, что на 1 145 млрд. сум, или 14,35%, больше, чем в 2019 году. При этом средневзвешенная ставка по выданным кредитам составила 11,4 % годовых. Объем выданных в 2020 году ипотечных кредитов составил 1,57% к ВВП страны.

Из общего объема ипотечных кредитов 5,1 трлн. сум (56,1 %) направлены на приобретение жилых домов, построенных ИК “Қишлоқ қурилиш инвест” и ИК “Ўзшаҳар қурилиш инвест”, 3,7 трлн. сум (40,8 %) – жилья на первичном рынке (в том числе 1,7 трлн. сум в рамках нового порядка) и 0,3 трлн. сум (3,1 %) выделено на покупку жилья на вторичном рынке.



⁸ Статистический бюллетень за 2020 год, стр. 277-287, www.cbu.uz

2.3. Итоги деятельности Компании в 2020 году

В 2020 год стал годом становления Компании и формирования ее материально-технической, договорной, нормативно-правовой, ресурсной и кадровой баз.

Было подписано Соглашение о перекредитовании займа Азиатского банка развития (Займ № 3870-UZB) между Республикой Узбекистан, в лице Министерства финансов Республики Узбекистан, и Компанией по рефинансированию ипотеки Узбекистана на предоставление субсидиарного займа на сумму, эквивалентную 150 млн. долл. США.

Совместно с АБР Компания провела комплексную финансовую экспертизу 8 коммерческих банков. Из этих 8 коммерческих банков были выбраны 7 коммерческих банков, с которыми были заключены соответствующие Генеральные соглашения о рефинансировании и выделены ресурсы на сумму 303,14 млрд. сум по фиксированной ставке 13% годовых.

В качестве обеспечения по выданным кредитам Компания приняла альтернативное обеспечение в виде государственных ценных бумаг и банковских депозитов, которые по истечению 6 месяцев должны быть заменены банками на право требования по выданным ипотечным кредитам, удовлетворяющих условиям АБР.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году активы Компании составили 409 097 млн. сум, капитал – 101 769 млн. сум, обязательства – 307 328 млн. сум. Прибыль по итогам года составила сумму 1 769 млн. сум.

РАЗДЕЛ III. ПЕРСПЕКТИВЫ И БИЗНЕС-ПЛАН НА 2021 ГОД

3.1. Перспективы рынка

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 01.01.2021 года, составила сумму 1 778 млрд. сум⁹.

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

⁹ Бюллетень за 2020 год Министерства финансов РУз, www.mf.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, 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.

3.2. План по кредитным операциям

В 2021 году планируется расширение банков-участников для более полного охвата и привлечения широких слоев населения к проекту рефинансирования по программе АБР.

В отчетном году планируется выдать кредитов на общую сумму в эквиваленте **45 млн. долл. США, что составит 503,8 млрд. сум.** Ежемесячная девальвация национальной валюты прогнозируется на уровне 0,83%.

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, ставка по выдаваемым Компанией кредитам составляет фиксированную величину и равна 13% годовых.

Все расчеты на 2021 год приведены исходя из текущей фиксированной процентной ставки.

Сумма доходов, планируемых к начислению в 2021 году, от кредитных операций Компании планируется на уровне **61,2 млрд. сум.**

Компания планирует, с целью повышения привлекательности и конкурентоспособности своего продукта, проведение со всеми заинтересованными

структурами и, в основном, с Министерством финансов переговоров в части изменения процентных ставок по новым привлекаемым и выдаваемым кредитам. Планируется перейти к плавающим процентным ставкам и привязать их к основной ставке Центрального банка РУз, при этом установить минимальное и максимальное значение процентной ставки.

В случае изменения механизма установления процентной ставки по привлекаемым и выдаваемым кредитам, 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 2021 года портфель вложений Компании в банковские депозиты составит 95,5 млрд. сум и в течение года планируется оставить его на этом уровне. Источником данных вложений являются денежные средства акционеров, перечисленных ими в счет формирования уставного капитала Компании.

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.

По итогам депозитных операций Компания планирует получение дохода в размере 15,5 млрд. сум.

Создание резервов по этим операциям не планируется.

3.4. План по привлечению кредитных средств

В 2020 году между Компанией и Республикой Узбекистан, в лице Министерства финансов РУз, было подписано Соглашение о перекредитовании займа Азиатского банка развития (Займ № 3870-UZB) на сумму, эквивалентную 150 млн. долл. США, по проекту «Развитие сектора ипотечного рынка».

Основными условиями Соглашения являются:

- Наименование займа – субсидиарный займ;
- Срок субсидиарного займа – 20 лет, включая 5-летний льготный период;
- Валюта субсидиарного займа – Узбекский сум;

- Процентная ставка – 12 % годовых от снятой и непогашенной части субсидиарного займа;
- Процентная база начисления – 360/30;
- Процентные периоды – 15.05. – 14.11 и 15.11. – 14.05. включительно каждого года;
- Комиссия за обязательство – 0,15% годовых от невыбранной части субсидиарного займа, при этом процентная база начисления и процентные периоды идентичны вышеуказанным условиям;
- Дата уплаты основного долга, процентов и комиссии за обязательство – 05.05 и 05.11. каждого года;
- Срок полного погашения субсидиарного займа – 05.11. 2039 года;
- Условия перекредитования – Компания предоставляет средства субсидиарного займа квалифицированным коммерческим банкам по ставке 13 % годовых, которая включает процентную ставку по субсидиарному займу в размере 12 % годовых и операционную маржу в размере 1 % годовых.

С учетом данных условий и планируемых объемов кредитных операций, Компания планирует привлечь в 2021 году по заявкам коммерческих банков от АБР через Министерство финансов РУз кредитов по вышеуказанному соглашению на общую сумму **503,8 млрд. сум.**

Процентные расходы по этим привлечениям планируются на уровне **56,5 млрд. сум.**

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

Также активно будет прорабатываться вопрос выхода на отечественный рынок капитала путем выпуска и размещения корпоративных облигаций Компании.

РАЗДЕЛ IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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. Балансовый отчет за 2020 год

млн. сум

Наименование статей баланса	2020 План	2020 Факт	Изменение, %
АКТИВЫ			
Денежные средства и эквиваленты	40 049	100 896	151,93%
Рефинансированные кредиты, нетто	302 149	303 140	0,33%
Основные средства и НМА, нетто	2 806	720	(74,35%)
Другие активы	0	4 341	
Итого активов	345 005	409 097	18,58%
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы	305 201	303 140	(0,68%)
Другие обязательства	0	4 188	
Итого обязательств	305 201	307 328	0,70%
КАПИТАЛ			
Акционерный капитал	50 000	100 000	100,00%
Нераспределенная прибыль	-10 196	1 769	117,35%
Итого капитала	39 804	101 769	155,68%
Итого капитала и обязательств	345 005	409 097	18,58%

Основной причиной положительного отклонения валюты баланса на 18,58 % является двукратное увеличение фактически сформированного уставного капитала над плановым.

Таблица № 6. Отчет о прибылях и убытках за 2020 год

млн. сум

Млн. сум	2020 План	2020 Факт	Изменение, %
Процентные доходы	19 532	12 059	(38,26%)
Процентные расходы	-15 260	-5 597	(63,32%)
Чистый процентный доход	4 272	6 462	51,28%
Комиссия за обязательство	-2 028	-1 963	(3,22%)
Комиссия за обязательство, нетто	-2 028	-1 963	(3,22%)
Итого операционных расходов	-12 440	-2 417	(80,57%)
Прибыль до уплаты налогов	-10 196	2 082	120,42%
Налог	0	-312	
Прибыль после уплаты налогов	-10 196	1 770	117,36%

Положительный финансовый результат по сравнению с запланированным отрицательным получился по следующим причинам:

- 1) Денежные средства, полученные в качестве формирования уставного капитала Компании, были размещены в банковские вклады, что позволило получить дополнительный доход в размере 7 424 млрд. сум;
- 2) В связи с формированием кредитного портфеля с альтернативным обеспечением в виде государственных ценных бумаг и банковских депозитов, считающимися высоколиквидными по сравнению с ипотечным портфелем банков, резерв на возможные убытки по кредитному портфелю не создавался;
- 3) В связи с неполным формированием основных средств и нематериальных активов, особенно в части информационной системы, расходы по их амортизации составили меньшую сумму;
- 4) Сумма операционных расходов оказалась меньше по причине полноценного начала активной деятельности Компании лишь в IV квартале отчетного года.

Таблица № 7. Прогнозный балансовый отчет на 2021 года в разрезе кварталов

млн. сум

АКТИВЫ	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Денежные средства и эквиваленты	102 467	100 209	101 724	100 660
Рефинансированные кредиты	303 140	390 559	560 444	806 087
Прочие активы	11 178	12 230	28 539	22 970
ИТОГО АКТИВЫ	416 786	502 998	690 707	929 717
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы	303 140	390 951	561 005	806 894
Прочие обязательства	9 582	5 933	21 293	11 872
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	312 722	396 884	582 298	818 766
ИТОГО КАПИТАЛ	104 064	106 114	108 408	110 951
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	416 786	502 998	690 706	929 717

Таблица № 8. Прогнозный отчет о прибылях и убытках на 2021 год в разрезе кварталов

млн. сум

Счета прибылей и убытков	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	2021 год
Процентные доходы	13 725	15 517	20 036	27 419	76 696
Процентные расходы	(9 094)	(10 748)	(14 920)	(21 734)	(56 496)
Итого чистый процентный доход	4 631	4 769	5 116	5 684	20 200
Комиссия за обязательство	(483)	(477)	(440)	(370)	(1 770)
Итого доход	4 148	4 292	4 676	5 314	18 430
Операционные расходы	(1 450)	(1 880)	(1 978)	(2 322)	(7 629)
Прибыль до налогообложения	2 698	2 412	2 699	2 992	10 801
Налог на прибыль	(405)	(362)	(405)	(449)	(1 620)
Прибыль после налогообложения	2 294	2 050	2 294	2 543	9 181
Накопленная нераспределенная прибыль	4 064	6 114	8 408	10 951	10 951