

**АО «Компания по рефинансированию ипотеки
Узбекистана»**

**Консолидированная финансовая отчетность и
Аудиторское заключение независимых аудиторов**

31 декабря 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Введение	13
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	14
3	Существенные положения учетной политики	15
4	Переход на новые или пересмотренные стандарты и разъяснения	25
5	Процентные доходы и расходы	27
6	Формирование резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам	27
7	Комиссионные расходы	27
8	Административные и прочие операционные расходы	27
9	Налог на прибыль	28
10	Денежные средства и их эквиваленты	28
11	Депозиты в банках	29
12	Кредиты банкам	30
13	Инвестиции в долговые ценные бумаги	33
14	Основные средства и нематериальные активы и Активы в форме права пользования	34
15	Прочие активы	35
16	Заемные средства	35
17	Облигации выпущенные	38
18	Обязательства по аренде	39
19	Прочие обязательства	40
20	Акционерный капитал	40
21	Управление рисками	41
22	Управление капиталом	47
23	Условные обязательства	47
24	Представление финансовых инструментов по категориям оценки	48
25	Операции между связанными сторонами	48
26	Справедливая стоимость финансовых инструментов	49
27	Информация по сегментам	51
28	Сокращения	52



АО ООО «KPMG Audit»
Бизнес-центр «Infinity»
ул. Истикбол, 39Б, Яшнабадский район
Офисы на 8-м и 9-м этажах
г. Ташкент, 100029, Республика Узбекистан
Тел.: +998 78 146 77 44

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам Акционерного общества «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана» (далее – «Компания») и его дочерней организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из существенных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (стандартами финансовой отчетности МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), применительно к аудитам консолидированной финансовой отчетности общественно значимых организаций, и этическими требованиями, применимыми к аудитам консолидированной финансовой отчетности в Республике Узбекистан. Мы также выполнили прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудируемое лицо: Акционерное общество «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана».
Зарегистрирован Центром государственных услуг 04.11.2019 года №776924.
г. Ташкент, Республика Узбекистан.

АО ООО «KPMG Audit», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Узбекистан, участник глобальной организации независимых фирм КРМГ, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

Регистрационный № в Едином Государственном Реестре Предприятий 0111887-10

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка ожидаемых кредитных убытков («ОКУ») по кредитам банкам

См. примечание 3 и примечание 12 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Кредиты банкам составляют более 78% активов и отражаются за вычетом резерва под ОКУ, оцениваемого на регулярной основе и чувствительного к используемым допущениям. Группа применяет модель оценки ОКУ, которая требует от руководства применения профессионального суждения и использования допущений в отношении следующих ключевых аспектов: - Своевременное выявление значительного повышения кредитного риска и события дефолта по кредитам банкам (отнесение к Стадиям 1, 2 и 3 в соответствии с МСФО (IFRS) 9); - Оценка вероятности дефолта (PD), величины убытка в случае дефолта (LGD) и суммы под риском в случае дефолта (EAD). В связи с существенным объемом кредитов банкам, а также неопределенностью, присущей оценке величины резерва под ОКУ, данный вопрос является ключевым вопросом аудита.	Мы проанализировали основные аспекты методологии и политик Группы в отношении оценки ОКУ на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 9, в том числе путем привлечения к анализу наших собственных специалистов в области управления финансовыми рисками. Для анализа адекватности примененного руководством профессионального суждения и сделанных допущений при расчете резерва под ОКУ мы провели независимую оценку суммы ОКУ на основании общедоступной информации о PD и LGD, применимой для соответствующих внешних кредитных рейтингов банков. - По всем кредитам банкам мы оценили корректность их классификации в Стадию 1, присвоенной Группой. Это включало сопоставление первоначально присвоенных кредитных рейтингов банков с рейтингами по состоянию на конец года, а также анализ финансовой информации банков. Мы оценили отражают ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности должным образом подверженность Группы кредитному риску

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений внутри группы, в качестве основания для формирования мнения о финансовой отчетности группы. Мы отвечаем за руководство, контроль и проверку аудиторской работы, проведенной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.



АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 5

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Кузнецов А. А.
Партнер по проекту
АО ООО «KPMG Audit»

Квалификационный сертификат
аудитора на право проведения
аудиторских проверок банков № 35 от
28 ноября 2023 года, выданный
Центральным банком Республики
Узбекистан



Саидов С. К.
Генеральный директор
АО ООО «KPMG Audit»

г. Ташкент, Узбекистан

4 мая 2026 года

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2025 года

В миллионах узбекских сумов	Прим.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	9,111	2,231
Депозиты в банках	11	601,668	465,156
Кредиты банкам	12	5,758,440	4,475,949
Инвестиции в долговые ценные бумаги	13	970,407	593,368
Основные средства и нематериальные активы	14	13,543	1,178
Активы в форме права пользования	14	-	4,963
Отложенный налоговый актив	9	4,328	4,386
Прочие активы	15	3,436	11,541
ИТОГО АКТИВЫ		7,360,933	5,558,772
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	16	4,552,200	3,868,505
Облигации выпущенные	17	1,219,744	615,299
Обязательства по аренде	18	-	5,613
Прочие обязательства	19	9,360	9,708
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		5,781,304	4,499,125
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Акционерный капитал	20	1,396,227	966,427
Нераспределенная прибыль		183,402	93,220
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		1,579,629	1,059,647
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		7,360,933	5,558,772

Консолидированная финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 51, была одобрена руководством 04 мая 2026 года и от имени руководства ее подписали:


Муроджон Фарманов
 Генеральный директор




Марат Нурматов
 Заместитель
 Генерального директора


Бахтиер Шоймарданов
 Главный бухгалтер

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

В миллионах узбекских сумов	Прим.	2025 г.	2024 г.
Процентные доходы, рассчитанные по методу эффективной процентной ставки	5	910,790	585,058
Процентные расходы	5	(656,097)	(437,684)
Чистый процентный доход до убытков от формирования резервов под ожидаемые кредитные убытки по процентным активам		254,693	147,375
Формирование резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам	6	(5,239)	(11,457)
Чистый процентный доход после убытков от формирования резервов под ожидаемые кредитные убытки по процентным активам		249,454	135,918
Комиссионные расходы	7	(2,621)	(3,175)
Чистая прибыль/(убытки) от операций с иностранной валютой		(2,267)	608
Прочие операционные доходы		2,711	11
Административные и прочие операционные расходы	8	(36,116)	(26,364)
Прибыль до налогообложения		211,161	106,998
Расходы по налогу на прибыль	9	(14,977)	(8,442)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		196,184	98,556
Прочий совокупный доход за год		-	-
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		196,184	98,556

Консолидированная финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 51, была одобрена руководством 04 мая 2026 года и от имени руководства ее подписали:



Муроджон Фарманов
Генеральный директор




Марат Нурматов
Заместитель
Генерального директора

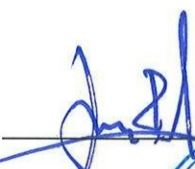


Бахтиер Шоймарданов
Главный бухгалтер

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Акцио- нерный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2024 года	112,223	18,876	131,099
Общий совокупный доход			
Прибыль за отчетный год	-	98,556	98,556
Общий совокупный доход за отчетный год	-	98,556	98,556
Операции с собственниками Группы			
Выпуск обыкновенных акций	808,056	-	808,056
Дивиденды капитализированные	25,581	(26,928)	(1,347)
Итого операций с собственниками Группы	833,637	(26,928)	806,709
Остаток на 31 декабря 2024 года	966,427	93,220	1,059,647
Общий совокупный доход			
Прибыль за отчетный год	-	196,184	196,184
Общий совокупный доход за отчетный год	-	196,184	196,184
Операции с собственниками Группы			
Выпуск обыкновенных акций	429,800	-	429,800
Дивиденды выплаченные	-	(106,076)	(106,076)
Прочие движения	-	74	74
Итого операций с собственниками Группы	429,800	(106,002)	323,798
Остаток на 31 декабря 2025 года	1,396,227	183,402	1,579,629

Консолидированная финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 51, была одобрена руководством 04 мая 2026 года и от имени руководства ее подписали:



Муроджон Фарманов
Генеральный директор




Марат Нурматов
Заместитель
Генерального директора



Бахтиер Шоймарданов
Главный бухгалтер

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

В миллионах узбекских сумов	Прим.	2025 г.	2024 г.
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Процентные доходы полученные		846,421	449,629
Процентные расходы выплаченные		(626,510)	(355,439)
Комиссионные расходы выплаченные		(2,621)	(3,175)
Прочие операционные доходы полученные/ (расходы выплаченные)		(1,945)	619
Уплаченные расходы на содержание персонала		(18,224)	(12,685)
Уплаченные административные и прочие операционные расходы		(8,035)	(2,920)
(Увеличение)/уменьшение операционных активов:			
- депозиты в банках		(137,047)	(307,035)
- кредиты банкам		(1,256,858)	(1,187,537)
- прочие активы		(67)	(6,447)
Увеличение /(уменьшение) операционных обязательств:			
- прочие обязательства		(7,248)	(4,499)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль		(1,212,134)	(1,429,489)
Налог на прибыль уплаченный		(14,479)	(10,528)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(1,226,613)	(1,440,017)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг по амортизированной стоимости		(476,016)	(724,307)
Погашение инвестиционных ценных бумаг по амортизированной стоимости		131,000	219,512
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(3,418)	(802)
Поступления от реализации основных средств и нематериальных активов		293	-
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от инвестиционной деятельности		(348,141)	(505,597)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Выпуск дополнительных акций		429,800	508,056
Поступление привлеченных средств	16.2	801,880	945,188
Погашение привлеченных средств	16.2	(142,563)	
Размещение выпущенных долговых ценных бумаг	16.2	600,000	450,000
Погашение обязательств по аренде		(1,399)	(687)
Дивиденды выплаченные		(106,076)	-
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		1,581,642	1,902,557

Прим. на стр. с 13 по 52 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Чистый (снижение)/прирост денежных средств и эквивалентов денежных средств		6,888	(43,057)
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	10	2,234	45,242
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты		(11)	46
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	10	9,111	2,231

Консолидированная финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 51, была одобрена руководством 04 мая 2026 года и от имени руководства ее подписали:


Муроджон Фарманов
Генеральный директор




Марат Нурматов
Заместитель
Генерального директора


Бахтиер Шоймарданов
Главный бухгалтер