

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

**Финансовая отчетность и
Аудиторское заключение независимых аудиторов**

31 декабря 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Финансовая отчетность

Отчет о финансовом положении.....	7
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	8
Отчет об изменениях в собственном капитале	9
Отчет о движении денежных средств.....	10

Примечания к финансовой отчетности

1	Введение.....	12
2	Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность	12
3	Существенные положения учетной политики	14
4	Переход на новые или пересмотренные стандарты и разъяснения.....	24
5	Процентные доходы и расходы	25
6	Формирование резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам	25
7	Комиссионные расходы	25
8	Административные и прочие операционные расходы	25
9	Расходы по налогу на прибыль.....	26
10	Денежные средства и их эквиваленты.....	26
11	Депозиты в банках	27
12	Кредиты банкам.....	28
13	Инвестиции в долговые ценные бумаги.....	31
14	Основные средства и нематериальные активы и Активы в форме права пользования.....	32
15	Прочие активы	33
16	Заемные средства.....	33
17	Облигации выпущенные	35
18	Обязательства по аренде.....	35
19	Прочие обязательства	36
20	Акционерный капитал	36
21	Управление рисками	37
22	Управление капиталом	43
23	Условные обязательства.....	43
24	Представление финансовых инструментов по категориям оценки.....	44
25	Операции между связанными сторонами.....	44
26	Справедливая стоимость финансовых инструментов	45
27	Информация по сегментам	47
28	Сокращения	48



Аудиторская организация ООО «KPMG Audit»
Международный Бизнес Центр
Проспект Амира Темура, д.107-Б, офис 11А
Ташкент, Узбекистан 100084
+998 78 146 77 44
+997 78 146 77 45

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам Акционерного общества «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»

Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности Акционерного общества «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана» (далее – «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, 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 финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее финансовые результаты и 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 финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Республике Узбекистан, и мы 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 АО «УзКРИ».
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 КПМГ, 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 финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита 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 финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Кредиты банкам составляют более 80% активов и отражаются за вычетом резерва под ОКУ, оцениваемого на регулярной основе и чувствительного к используемым допущениям. Компания применяет модель оценки ОКУ, которая требует от руководства применения профессионального суждения и использования допущений в отношении следующих основных 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 Компании в отношении оценки ОКУ на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 9, в том числе путем привлечения к анализу 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 протестировали правильность присвоенных Компанией Стадий путем анализа внешних присвоенных рейтингов банков, а также финансовой информации. Мы оценили отражают ли раскрытия в финансовой отчетности адекватно подверженность Компании кредитному риску.

Прочие сведения

Аудит финансовой отчетности Компании по состоянию на 31 декабря 2023 года и за год, закончившийся на указанную дату, был проведен другими аудиторами, чье заключение от 10 апреля 2024 года содержало немодифицированное мнение о той отчетности.

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

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

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Компании 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 Компанию, 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 финансовой отчетности Компании.

Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 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 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 Компании;
- 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 Компании 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 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 Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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 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.

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

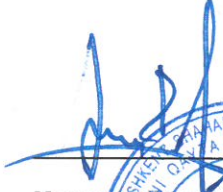
Саидов С. К.
Генеральный директор
АО ООО «KPMG Audit»
18 апреля 2025 года
г. Ташкент, Узбекистан



АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года

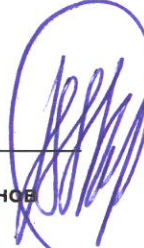
В миллионах узбекских сумов	Прим.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	2,231	45,242
Депозиты в банках	11	465,156	157,197
Кредиты банкам	12	4,475,949	3,205,373
Инвестиции в долговые ценные бумаги	13	593,368	48,745
Основные средства и нематериальные активы	14	1,178	909
Активы в форме права пользования	14	4,963	4,709
Отложенный налоговый актив	9	4,386	2,013
Прочие активы	15	11,541	4,959
ИТОГО АКТИВЫ		5,558,772	3,469,147
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	16	3,868,505	2,860,887
Облигации выпущенные	17	615,299	145,539
Обязательства по аренде	18	5,613	5,315
Прочие обязательства	19	9,708	303,024
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		4,499,125	3,314,765
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Акционерный капитал	20	966,427	132,790
Нераспределенная прибыль		93,220	21,592
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		1,059,647	154,382
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		5,558,772	3,469,147

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 48, была одобрена руководством 18 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали:


Муроджон Фарманов
 Генеральный директор



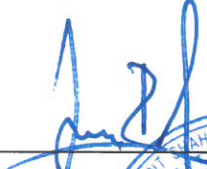

Марат Нурматов
 Заместитель
 Генерального директора


Бахтиер Шоймарданов
 Главный бухгалтер

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

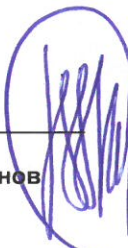
В миллионах узбекских сумов	Прим.	2024 г.	2023 г.
Процентные доходы, рассчитанные по методу эффективной процентной ставки	5	585,058	318,191
Процентные расходы	5	(437,684)	(272,206)
Чистый процентный доход до убытков от формирования резервов под ожидаемые кредитные убытки по процентным активам		147,375	45,985
Формирование резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам	6	(11,457)	(5,689)
Чистый процентный доход		135,918	40,296
Комиссионные расходы	7	(3,175)	(365)
Чистая прибыль от операций с иностранной валютой		608	-
Прочие операционные доходы		11	5
Административные и прочие операционные расходы	8	(26,364)	(12,291)
Прибыль до налогообложения		106,998	27,645
Расходы по налогу на прибыль	9	(8,442)	(3,136)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		98,556	24,509
Прочий совокупный доход за год		-	-
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		98,556	24,509

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 48, была одобрена руководством 18 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали:


Муроджон Фарманов
Генеральный директор



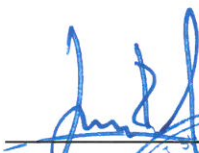

Марат Нурматов
Заместитель
Генерального директора


Бахтиер Шоймарданов
Главный бухгалтер

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

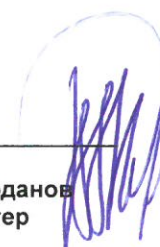
<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Акцио- нерный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2023 года	112,223	18,876	131,099
Общий совокупный доход			
Прибыль за отчетный год	-	24,509	24,509
Общий совокупный доход за отчетный год	-	24,509	24,509
Операции с собственниками Компании			
Дивиденды капитализированные	20,567	(21,650)	(1,083)
Прочие распределения	-	(143)	(143)
Итого операций с собственниками Компании	20,567	(21,793)	(1,226)
Остаток на 31 декабря 2023 года	132,790	21,592	154,382
Общий совокупный доход			
Прибыль за отчетный год	-	98,556	98,556
Общий совокупный доход за отчетный год	-	98,556	98,556
Операции с собственниками Компании			
Выпуск обыкновенных акций	808,056	-	808,056
Дивиденды капитализированные	25,581	(26,928)	(1,347)
Итого операций с собственниками Компании	833,637	(26,928)	806,709
Остаток на 31 декабря 2024 года	966,427	93,220	1,059,647

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 48, была одобрена руководством 18 апреля 2025 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»
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

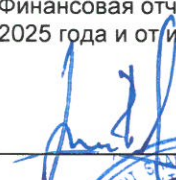
<i>В миллионах узбекских сумов</i>	<i>Прим.</i>	2024 г.	2023 г. (пересмотренные данные)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Процентные доходы полученные		449,629	275,811
Процентные расходы выплаченные		(355,439)	(232,069)
Комиссионные расходы выплаченные		(3,175)	(365)
Прочие операционные доходы полученные		619	5
Уплаченные расходы на содержание персонала		(12,685)	(8,710)
Уплаченные административные и прочие операционные расходы		(2,920)	(2,373)
(Увеличение)/уменьшение операционных активов:			
- депозиты в банках		(307,035)	(83,000)
- кредиты банкам		(1,187,537)	(1,237,515)
- прочие активы		(6,447)	(4,023)
Увеличение /(уменьшение) операционных обязательств:			
- прочие обязательства		(4,499)	(784)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль		(1,429,489)	(1,293,023)
Налог на прибыль уплаченный		(10,528)	(3,172)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(1,440,017)	(1,296,195)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг по амортизированной стоимости		(724,307)	(41,812)
Погашение инвестиционных ценных бумаг по амортизированной стоимости		219,512	45,149
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(802)	(559)
Чистые денежные средства, (использованные в)/полученные инвестиционной деятельностью		(505,597)	2,778
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Выпуск дополнительных акций		508,056	-
Поступление привлеченных средств	16.2	945,188	1,197,514
Размещение долговых ценных бумаг выпущенных	16.2	450,000	140,000
Погашение обязательств по аренде		(687)	(131)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		1,902,557	1,337,383

Примечания на страницах с 12 по 48 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

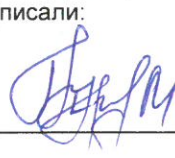
АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

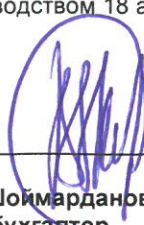
Чистый (снижение)/прирост денежных средств и эквивалентов денежных средств		(43,057)	43,966
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	10	45,242	1,308
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты		46	(32)
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	10	2,231	45,242

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 12 по 48, была одобрена руководством 18 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали:


Муроджон Фарманов
Генеральный директор




Марат Нурматов
Заместитель
Генерального директора


Бахтиер Шоймарданов
Главный бухгалтер