

**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 KPMG, 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.

<i>Ключевой вопрос аудита</i>	<i>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</i>
<p>Кредиты банкам составляют более 78% активов и отражаются за вычетом резерва под ОКУ, оцениваемого на регулярной основе и чувствительного к используемым допущениям.</p> <p>Группа применяет модель оценки ОКУ, которая требует от руководства применения профессионального суждения и использования допущений в отношении следующих ключевых аспектов:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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). <p>В связи с существенным объемом кредитов банкам, а также неопределенностью, присущей оценке величины резерва под ОКУ, данный вопрос является ключевым вопросом аудита.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Мы оценили отражают ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности должным образом подверженность Группы кредитному риску</p>



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

Сайдов 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**

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	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



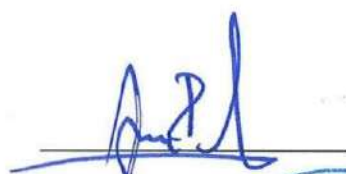

Марат Нурматов
 Заместитель
 Генерального директора


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

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	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>	Акционерный капитал	Нераспределенная 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:

 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <p>Муроджон Фарманов Генеральный директор</p>	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <p>Марат Нурматов Заместитель Генерального директора</p>	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <p>Бахтиер Шоймарданов Главный бухгалтер</p>
--	---	---



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

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	<i>Прим.</i>	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

1 Введение

(а) Основная деятельность

Компания была создана 04 ноября 2019 года в виде Акционерного общества в соответствии с Указом Президента Республики Узбекистан № УП-5715 от 13 мая 2019 года в городе Ташкенте, Республики Узбекистан.

Компания зарегистрирована для осуществления деятельности по рефинансированию ипотеки в соответствии с Решением Комитета по банковскому контролю Центрального Банка Республики Узбекистан (в дальнейшем по тексту – «ЦБРУ») за № 224/1 от 01 июня 2020 года.

Компания является коммерческой организацией, основной целью которой является обеспечение рефинансирования ипотечных кредитов банков путем предоставления долгосрочных ресурсов, полученных от банков и других кредитных организаций, в том числе средств международных финансовых институтов и иностранных правительственных финансовых организаций, а также содействовать стабильному развитию ипотечного рынка в Узбекистане.

Юридический и фактический адрес Компании: 100084, Республика Узбекистан, город Ташкент, проспект Амира Темура, дом 107-Б.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Компания имеет дочернее предприятие ООО «UMRC SPV», зарегистрированное в Республике Узбекистан. ООО «UMRC SPV» было создано 1 апреля 2025 года с уставным капиталом в размере 1 миллиарда узбекских сумов. Основным видом деятельности ООО «UMRC SPV» является выпуск ипотечных ценных бумаг, обеспеченных пулами ипотечных кредитов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года (31 декабря 2024 года: отсутствует) доля владения Компании в ООО «UMRC SPV» составляет 100% уставного капитала.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах узбекских сумов («УЗС»), если не указано иное.

(b) Акционеры

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов в Компании была следующая структура акционеров:

Наименование акционера	Доля владения	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Министерство экономики и финансов Республики Узбекистан	34.4	-
Агентство по управлению Государственными активами Республики Узбекистан	-	35.4
АО «Узнацбанк»	10.0	10.9
АК «Народный банк»	9.7	9.1
АКБ «Агробанк»	7.5	7.8
АКБ «Банк развития бизнеса»	6.4	6.6
АО «Асакабанк»	6.2	6.5
АКБ «Узпромстройбанк»	4.5	3.3
АКБ «Туронбанк»	4.0	3.9
АКБ «Алокабанк»	4.0	3.8
АКБ «Микрокредитбанк»	3.7	3.8
ЧАКБ «Ориент финанс»	3.1	2.8
АКИБ «Ипотека банк»	3.0	3.4
АКБ «Хамкорбанк»	2.9	2.6
АКБ «Капиталбанк»	-	0.1
АО «Инфинбанк»	0.3	0.1
ЧАКБ «Трастбанк»	0.3	-
Всего	100.0	100.0

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

1 Введение (продолжение)

В соответствии с Указом Президента Республики Узбекистан № УП-26 от 21 февраля 2025 года, акционерный капитал Компании был увеличен (Примечание 20), а акции, ранее принадлежавшие Агентству по управлению государственными активами Республики Узбекистан, были переданы Министерству экономики и финансов Республики Узбекистан, которое в настоящее время осуществляет права акционера по государственной доле в Компании.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Республика Узбекистан. Экономика Республики Узбекистан проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. В числе прочих, к таким характерным особенностям относятся отсутствие свободной конвертируемости национальной валюты за пределами Узбекистана и низкий уровень ликвидности на рынках долговых и долевого ценных бумаг. Перспективы экономической стабильности в Республике Узбекистан в значительной степени зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых правительством, а также от развития законодательно-нормативной базы и политической ситуации, которые неподконтрольны Компании. На финансовое состояние Компании и результаты его операционной деятельности будут и далее оказывать влияние политические и экономические преобразования в Республике Узбекистан, включающие применение действующего и будущего законодательства и налогового регулирования, которые оказывают значительное влияние на финансовые рынки Республики Узбекистан и экономику в целом.

Руководство Группы не в состоянии предсказать все преобразования, которые могли повлиять на сектор и, соответственно, степень их влияния, если таковое существует, на будущее финансовое положение Группы. Ключевые макроэкономические показатели включают:

- Инфляция: 7.3% (2024: 9.8%)¹
- Официальный курс обмена валюты: 31 декабря 2025 г.: 1 доллар США = 12 025,33 УЗС (31 декабря 2024 г.: 1 доллар США = 12 920,48 УЗС)²
- Рост ВВП: 7.7% (2024 г.: 6.5%)³
- Ставка рефинансирования Центрального Банка: 14.0% (2024 г.: 13.5%)⁴

Долгосрочные последствия текущей экономической ситуации трудно предсказать, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа использует подтверждаемую прогнозную информацию, включая прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и, следовательно, фактические результаты могут значительно отличаться от прогнозируемых.

Геополитические события в мире. В феврале 2022 года в связи с конфликтом между Российской Федерацией и Украиной со стороны большинства западных стран в отношении Российской Федерации были введены многочисленные санкции. Данные санкции призваны оказать негативное экономическое воздействие на Российскую Федерацию. С февраля 2022 года рост геополитической напряженности привел к усилению волатильности на валютных рынках, включая волатильность узбекского сума по отношению к доллару США и евро.

В целях снижения влияния внешних факторов на экономику Республики Узбекистан 17 марта 2022 года Правление Центрального Банка Республики Узбекистан повысило ставку рефинансирования ЦБРУ на 3% до 17%. В июне и, впоследствии, в июле 2022 года, после снижения внешнего давления на экономику, Правление ЦБРУ снизило ставку рефинансирования до 16% и 15% соответственно. По состоянию на 31 декабря 2025 года ставка рефинансирования составляла 14,0%.

¹ Социально-экономическое положение Республики Узбекистан за 2025 год, Национальный комитет Республики Узбекистан по статистике, ссылка на источник: https://stat.uz/img/news/4_talii-2025-j_yanvar-dekabr-angl-p47537.pdf

² Курсы валют, Центральный банк Республики Узбекистан, ссылка на источник: <https://cbu.uz/en/>

³ Курсы валют, Центральный банк Республики Узбекистан, ссылка на источник: https://stat.uz/img/news/4_talii-2025-j_yanvar-dekabr-angl-p47537.pdf

⁴ Основная ставка, Центральный банк Республики Узбекистан, ссылка на источник: <https://cbu.uz/en/monetary-policy/refinancing-rate/>

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Допущения и неопределенность оценок

Информация о допущениях и неопределенностях в оценках, которые несут в себе значительный риск того, что они могут привести к существенной корректировке балансовой стоимости активов и обязательств в рамках консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрыта в следующих примечаниях:

- Обесценение финансовых инструментов: определение исходных данных, используемых в модели ОКУ – Примечания 12 и 21;
- Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств – Примечания 3 и 26.

Использование профессиональных суждений

Информация о суждениях, вынесенных при применении учетной политики, которые оказали наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности, раскрыта в следующих примечаниях:

- Оценка справедливой стоимости – Примечания 3, 16.

3 Существенные положения учетной политики

(а) Основы представления отчетности

Настоящая финансовая отчетность является консолидированной финансовой отчетностью АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана» («Компания») и его дочернего предприятия ООО «UMRC SPV» (совместно именуемых «Группа»).

Консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии со стандартами бухгалтерского учета МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (Стандарты МСФО), на основе принципа учета по фактическим затратам (исторической стоимости), за исключением первоначального признания финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости.

Положения учетной политики, примененные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, изложены ниже. Данные положения последовательно применялись ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное.

(б) Принципы консолидации

(i) Дочерние предприятия

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и организации, контролируемой Компанией (ее дочернего предприятия), составленную по состоянию на 31 декабря каждого года. Контроль достигается, когда Компания:

- обладает полномочиями в отношении объекта инвестирования;
- подвергается рискам, связанным с переменной доходностью от участия в объекте инвестирования, или имеет право на получение такой доходности; и
- имеет возможность использовать свои полномочия для влияния на величину этой доходности.

Компания проводит повторную оценку наличия контроля над объектом инвестирования в случае, если факты и обстоятельства указывают на изменение одного или нескольких из трех вышеперечисленных элементов контроля.

Консолидация дочернего предприятия начинается с момента получения Компанией контроля над ним и прекращается, когда Компания утрачивает такой контроль. В частности, результаты дочерних предприятий, приобретенных или вышедших в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках с даты получения Компанией контроля до даты прекращения такого контроля.

В случае необходимости в финансовую отчетность дочернего предприятия вносятся корректировки для приведения его учетной политики в соответствие с учетной политикой Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, относящиеся к операциям между участниками Группы, полностью исключаются при консолидации.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

(е) Финансовые инструменты – основные методы оценки

Покупка и продажа финансовых активов и обязательств в рамках стандартных процедур («регулярных сделок») признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив или обязательство. Под покупкой или продажей в рамках стандартных процедур понимается покупка или продажа по договору, условия которого требуют поставки актива или обязательства в течение периода, установленного законодательством или принятыми на соответствующем рынке правилами.

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- на основном рынке для данного актива или обязательства; или
- при отсутствии основного рынка — на наиболее выгодном рынке для данного актива или обязательства.

Группа должна иметь доступ к основному или наиболее выгодному рынку. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства проводится с использованием допущений, которые участники рынка использовали бы при определении цены актива или обязательства, исходя из того, что они действуют в своих наилучших экономических интересах. Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает способность участника рынка генерировать экономические выгоды путем наилучшего и наиболее эффективного использования актива или путем его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует методы оценки, которые соответствуют сложившимся обстоятельствам и для которых имеется достаточно данных для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются соответствующие наблюдаемые исходные данные и минимально — ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, для которых справедливая стоимость оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в соответствии с иерархией справедливой стоимости, описанной ниже, на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 – котируемые (нескорректированные) цены на активных рынках для идентичных активов или обязательств;
- Уровень 2 – методы оценки, в которых исходные данные самого низкого уровня, являющиеся существенными для оценки справедливой стоимости, являются прямо или косвенно наблюдаемыми;
- Уровень 3 – методы оценки, в которых исходные данные самого низкого уровня, являющиеся существенными для оценки справедливой стоимости, являются ненаблюдаемыми.

В отношении активов и обязательств, которые признаются в консолидированной финансовой отчетности на повторяющейся основе, Группа определяет необходимость перевода между уровнями иерархии, повторно анализируя классификацию (на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Определение справедливой стоимости кредитов, выданных в рамках программы развития сектора ипотечного рынка

Кредиты, выданные Группой банкам в рамках программы развития ипотечного рынка, не имеют сопоставимых рыночных инструментов. В силу своего уникального характера, специфических особенностей программы кредитования и профиля заемщиков, такие кредиты представляют собой отдельный сегмент рынка. Таким образом, Руководство считает договорные процентные ставки рыночными ставками по данным кредитам. В связи с этим Группа первоначально признает данные кредиты по справедливой стоимости, которая равна их номинальной стоимости.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Определение справедливой стоимости финансовых обязательств, привлеченных в рамках программы развития сектора ипотечного рынка

Группа привлекает финансирование в рамках программы развития ипотечного рынка Узбекистана (Примечание 16). Руководство полагает, что в силу специфического характера данной программы эти финансовые инструменты образуют отдельный сегмент рынка. Соответственно, при первоначальном признании данные финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая равна их номинальной стоимости.

(i) Классификация и последующая оценка финансовых активов: категории оценки

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССЧСД) или по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССЧПУ).

Средства в банках, кредиты банкам и инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа оценивает средства в банках, кредиты банкам и прочие финансовые инвестиции по амортизированной стоимости только при соблюдении обоих следующих условий:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения договорных денежных потоков; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов (критерий SPPI), начисленных на непогашенную часть основной суммы.

(ii) Классификация и последующая оценка финансовых активов: оценка бизнес-модели

Группа оценивает цель бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, так как это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При проведении Группа учитывает следующие факторы:

- принятая политика и цели в отношении портфеля, а также практическая реализация этой политики – в частности, ориентирована ли стратегия руководства на получение договорного процентного дохода, поддержание определенного профиля процентных ставок, соответствие сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для их финансирования, или реализацию денежных потоков путем продажи активов;
- каким образом оцениваются результаты деятельности по портфелю и как они доводятся до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на эффективность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой модели), и способы управления этими рисками;
- порядок выплаты вознаграждения менеджерам портфелей (например, зависит ли вознаграждение от справедливой стоимости управляемых активов или от полученных договорных денежных потоков);
- частота, объем и сроки продаж в предыдущие периоды, причины таких продаж и ожидания в отношении будущей активности по продажам. Информация о продажах рассматривается не изолированно, а как часть общей оценки того, как достигается заявленная Группой цель управления финансовыми активами и как реализуются денежные потоки.

(iii) Классификация и последующая оценка финансовых активов: характеристики денежных потоков

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск, связанный с непогашенной частью основной суммы долга в течение определенного периода времени, и за прочие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (такие как риск ликвидности и административные расходы), а также маржа прибыли.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

При оценке того, являются ли договорные денежные потоки исключительно выплатами основной суммы долга и процентов (критерий SPPI), Группа рассматривает договорные условия финансового инструмента. Это включает в себя оценку того, содержит ли финансовый актив какие-либо договорные условия, которые могут изменить сроки или сумму договорных денежных потоков таким образом, что инструмент не будет соответствовать критерию SPPI. При проведении оценки Группа учитывает:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму денежных потоков;
- условия, имеющие эффект рычага (леверидж);
- условия досрочного погашения или продления срока;
- условия, ограничивающие право Группы на получение денежных потоков от конкретных активов (например, финансовые активы без права регресса); и
- характеристики, которые изменяют возмещение за временную стоимость денег, например, периодический пересмотр процентных ставок, который не соответствует сроку действия этой ставки.

(iv) Реклассификация финансовых активов

Классификация финансовых активов после первоначального признания не меняется, за исключением случаев, когда Группа меняет свою бизнес-модель управления этими финансовыми активами. Реклассификация применяется перспективно с начала первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели, послужившим причиной реклассификации. Изменения в договорных денежных потоках оцениваются в соответствии с учетной политикой, изложенной в разделе «Модификация и прекращение признания финансовых активов».

(v) Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив считается обесцененным, если после первоначального признания произошло одно или несколько событий убытка, и эти события оказывают надежно оцениваемое влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по активу.

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка и отражаются как уменьшение балансовой стоимости финансового актива через счет резерва под убытки.

Группа списывает финансовый актив, когда отсутствуют обоснованные ожидания его возмещения. Последующее возмещение сумм, ранее списанных, признается в составе прибыли или убытка.

(vi) Резервы под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)

Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки на основе дефицита ожидаемых денежных потоков, дисконтированного с использованием эффективной процентной ставки (ЭПС). Дефицит денежных средств представляет собой разницу между договорными денежными потоками, причитающимися Группе, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить. Модель ОКУ включает в себя следующие основные элементы:

- Вероятность дефолта (показатель PD): оценка вероятности возникновения дефолта в течение определенного периода времени. Дефолт может произойти в определенный момент времени при условии, что признание актива не было прекращено и он остается частью портфеля.
- Убыток в случае дефолта (показатель LGD): Группа оценивает LGD на основе подразумеваемых рынком показателей возмещения, дифференцированных в зависимости от очередности погашения инструмента и класса долга.
- Сумма под риском в случае дефолта (величина EAD): EAD представляет собой ожидаемую сумму подверженности кредитному риску на момент дефолта. Для финансового актива EAD – это валовая балансовая стоимость на дату дефолта. Для кредитных обязательств – это ожидаемая сумма использования средств, основанная на ретроспективных данных и прогнозных допущениях.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Группа разработала политику оценки на конец каждого отчетного периода того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска (SICR) с момента первоначального признания, путем рассмотрения изменений риска дефолта в течение оставшегося срока действия финансового инструмента. По результатам этой оценки финансовые активы классифицируются по следующим стадиям:

При первоначальном признании признается резерв под убытки в размере 12-месячных Стадия 1: ОКУ. Активы на Стадии 1 также включают инструменты, которые были реклассифицированы со Стадии 2 в связи с улучшением кредитного риска.

Если с момента первоначального признания произошло значительное увеличение Стадия 2: кредитного риска, признаются ОКУ за весь срок существования инструмента. Активы на Стадии 2 также включают инструменты, реклассифицированные со Стадии 3 после улучшения кредитного качества.

Стадия 3: Кредитно-обесцененные финансовые активы. По таким активам признаются ОКУ за весь срок существования инструмента.

РОСІ- Финансовые активы, которые были кредитно-обесцененными при первоначальном признании. При первоначальном признании РОСІ-активы отражаются по справедливой стоимости, а процентный доход признается с использованием эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или активы: восстанавливается только в той мере, в какой произошло изменение ожидаемых кредитных убытков за весь срок существования после первоначального признания.

(vii) Значительное увеличение кредитного риска (SICR)

На каждую отчетную дату Группа оценивает, произошло ли значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания. При определении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа учитывает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая является актуальной и доступной без чрезмерных затрат или усилий. Данная оценка включает как количественную, так и качественную информацию, а также прогнозный анализ, основанный на историческом опыте, экспертной оценке кредитного риска и прогнозных показателях. Оценка значительного увеличения кредитного риска зависит от характера финансового инструмента, типа заемщика и географического региона.

Руководство применяет профессиональное суждение при оценке критериев SICR, особенно для кредитов, условия которых были пересмотрены. При оценке учитывается, вызваны ли такие модификации временными финансовыми трудностями или же они свидетельствуют об ухудшении финансового состояния заемщика, например, о снижении операционных результатов или несоблюдении условий погашения.

Целью является определение того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, путем сравнения:

- оставшейся вероятности дефолта (PD) за весь срок действия инструмента на отчетную дату; и
- оставшейся вероятности дефолта (PD) за весь срок действия инструмента на момент первоначального признания, рассчитанной на основе первоначальных условий договора.

Группа применяет следующие критерии для выявления значительного увеличения кредитного риска:

- количественный критерий, основанный на изменении вероятности дефолта (PD) – снижение внешнего кредитного рейтинга заемщика на 2 и более ступени с учетом первоначального кредитного рейтинга;
- 30-дневный «ограничитель» просрочки (7 дней для финансовых институтов);
- Группа может оценивать реструктуризацию кредитов для определения того, является ли она «хорошей» или «плохой». Если кредит был подвергнут «плохой» реструктуризации в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате, он считается кредитно-обесцененным (Стадия 3). И наоборот, «хорошие» реструктуризации классифицируются на основе других количественных и качественных факторов;

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

- качественные показатели, такие как блокировка корреспондентских счетов, отсутствие регулярной финансовой отчетности, наложение существенных штрафов регулятором, негативная информация о финансовом положении и/или трудности с проведением платежей, отзыв рейтинга, отмена выпуска ценных бумаг (если контрагент является эмитентом) и т. д.

Увеличение кредитного риска может считаться значительным, даже если оно еще не зафиксировано количественными показателями, при условии, что качественные индикаторы, связанные с процессами управления кредитным риском в Группе, указывают на повышенный риск. К ним относится, например, включение в список наблюдения (watchlist). Оценка таких качественных факторов основывается на профессиональном суждении и историческом опыте.

(viii) Определение дефолта и восстановление активов

Группа считает, что по финансовому инструменту наступил дефолт и, следовательно, он классифицируется как инструмент на Стадии 3 (кредитно-обесцененный) для целей расчета ожидаемых кредитных убытков (ОКУ), если заемщик допустил просрочку по любому договорному платежу более чем на 90 дней.

В рамках качественной оценки дефолта Группа также рассматривает различные события, которые могут указывать на малую вероятность погашения задолженности заемщиком. При возникновении таких событий Группа оценивает, являются ли они признаком дефолта и следует ли перевести актив на Стадию 3 или оставить его на Стадии 2. К таким событиям относятся:

- классификация задолженности как «неудовлетворительная», «сомнительная» или «безнадежная» после первоначального признания в соответствии с системой классификации Центрального банка Республики Узбекистан;
- отсутствие актуальной финансовой информации о заемщике за последние 12 месяцев;
- подача заявления о банкротстве или объявление заемщика неплатежеспособным.

Согласно политике Группы, финансовые инструменты считаются «восстановленными» и переводятся из категории Стадии 3, если ни один из критериев дефолта не наблюдался в течение непрерывного периода не менее шести месяцев. Решение о том, будет ли актив после восстановления переведен на Стадию 1 или Стадию 2, зависит от пересмотренного кредитного рейтинга и наличия признаков значительного увеличения кредитного риска по сравнению с моментом первоначального признания.

Казначейские и межбанковские отношения

Казначейские и межбанковские отношения Группы включают отношения с такими контрагентами, как поставщики финансовых услуг, банки, брокеры-дилеры, биржи и клиринговые палаты. При оценке таких отношений Группа опирается на публично доступную информацию, включая финансовую отчетность, и другие внешние источники данных, такие как кредитные рейтинги рейтинговых агентств.

Рейтинг внешнего международного рейтингового агентства (Moody's)	Описание уровня внутреннего рейтинга	PD
От Aa1 до Aaa	Высокий рейтинг	0–0.04%
Aa2		
От A2 до Aa3		
A3	Стандартный рейтинг	0.07–16.48%
Vaa1		
Vaa2		
Vaa3		
Va1		
От Va3 до Va2	Ниже стандартного	1.13–64.47%
От B3 до B1		
Saa1		
Saa3		
C	Обесцененные	100%

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

(ix) Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает признание финансового актива в тех случаях, когда срок действия договорных прав на денежные потоки по данному активу истекает, либо когда Группа передает права на получение договорных денежных потоков в рамках сделки, при которой другому лицу передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением данным финансовым активом, либо когда Группа не передает и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением, и не сохраняет контроль над финансовым активом.

При прекращении признания финансового актива разница между балансовой стоимостью актива (или балансовой стоимостью, распределенной на часть актива, признание которой прекращается) и суммой (i) полученного возмещения (включая любые новые полученные активы за вычетом новых принятых обязательств) и (ii) любой накопленной прибыли или убытка, которые были признаны в составе прочего совокупного дохода, признается в составе прибыли или убытка.

Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом либо сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на переданные активы, либо их часть. В таких случаях не происходит прекращения признания в учете переданных активов. Примерами таких сделок являются предоставление в заем ценных бумаг и сделки «РЕПО».

В сделках, в которых Группа не передает и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением финансовым активом, но при этом сохраняет контроль над переданным активом, Группа продолжает признавать этот актив в объеме своего продолжающегося участия в нем. Объем продолжающегося участия определяется степенью подверженности Группы рискам изменения стоимости переданного актива.

(x) Прекращение признания финансовых обязательств

Признание финансового обязательства прекращается тогда, когда оно погашено, то есть когда указанное в договоре обязательство исполнено, аннулировано или срок его действия истек.

Группа также прекращает признание финансового обязательства в случае изменения его условий, если денежные потоки по модифицированному обязательству существенно отличаются. В таком случае признается новое финансовое обязательство по справедливой стоимости, а разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и справедливой стоимостью нового финансового обязательства признается в составе прибыли или убытка. Выплаченное возмещение включает любые переданные нефинансовые активы и принятые обязательства, включая новое модифицированное финансовое обязательство.

(xi) Модификация финансовых активов

При изменении условий финансового актива Группа оценивает, существенно ли отличаются денежные потоки по модифицированному активу. Если изменения являются существенными («существенная модификация»), считается, что срок действия договорных прав на денежные потоки по первоначальному финансовому активу истек. В таком случае признание первоначального финансового актива прекращается, а новый финансовый актив признается по справедливой стоимости плюс любые соответствующие затраты по сделке.

Комиссионные доходы, полученные в рамках модификации, учитываются следующим образом:

- комиссии, которые являются частью оценки справедливой стоимости нового актива или представляют собой возмещение затрат по сделке, включаются в первоначальную стоимость нового актива; и
- прочие комиссии признаются в составе прибыли или убытка как часть прибыли или убытка от прекращения признания.

Изменения в денежных потоках существующих финансовых активов или обязательств не считаются модификацией, если они обусловлены условиями договора, например, изменением процентных ставок в результате движения ставки рефинансирования Центрального банка, при условии, что кредитный договор предусматривает такие изменения.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Для того, чтобы определить, существенно ли измененные условия отличаются от первоначальных договорных условий, Группа анализирует качественные и количественные факторы, такие как предусмотренные договором денежные потоки после модификации больше не являются SPPI, изменение валюты или смена контрагента, ковенанты.

Если модификация условий связана с финансовыми трудностями заемщика, она рассматривается как кредитно-обесцененная (Стадия 3) до подтверждения улучшения кредитного качества. Если Компания планирует модифицировать финансовый актив таким образом, что это привело бы к прощению части потоков денежных средств, предусмотренных действующим договором, то он должен проанализировать, не следует ли списать часть этого актива до проведения модификации (см. ниже политику в отношении списания). Данный подход оказывает влияние на результат количественной оценки и приводит к тому, что критерии для прекращения признания соответствующего финансового актива в таких случаях обычно не соблюдаются. Компания проводит качественную оценку того, является ли модификация условий значительной.

Если модификация условий финансового актива, оцениваемого по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не приводит к прекращению признания этого финансового актива, то Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость этого актива с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному активу и признает возникшую разницу как прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка. Применительно к финансовым активам с плавающей процентной ставкой первоначальная эффективная процентная ставка, используемая при расчете прибыли или убытка от модификации, корректируется с тем, чтобы отразить текущие рыночные условия на момент проведения модификации. Понесенные затраты или уплаченные комиссии и полученные комиссионные вознаграждения, возникшие в рамках такой модификации, корректируют валовую балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Прибыль или убыток от модификации представляется как прибыль/убыток от модификации в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Для кредитов с фиксированной процентной ставкой, условиями которых предусмотрено право заемщика на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов, изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Компанией аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. эффективная процентная ставка пересматривается перспективно.

(а) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают счета в ЦБРУ и других банках, а также высоколиквидные финансовые активы с первоначальным сроком погашения менее 3 месяцев, которые не подвержены существенному риску изменения справедливой стоимости и используются Компанией для урегулирования краткосрочных обязательств. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости.

(б) Депозиты в банках

Депозиты в банках учитываются, когда Группа предоставляет денежные средства банкам-контрагентам в виде депозитов и авансовых платежей сроком погашения более 3 месяцев. Депозиты в банках отражаются по амортизированной стоимости.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

(в) Кредиты банкам

Статья «Кредиты банкам» отчета о финансовом положении включает: кредиты, выданные банкам, оцениваемые по амортизированной стоимости, они первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс дополнительные прямые затраты по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(г) Инвестиции в долговые ценные бумаги оцениваемые по амортизированной стоимости

Статья «Инвестиции в долговые ценные бумаги» отчета о финансовом положении включает долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости; они первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс дополнительные прямые затраты по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(д) Заемные средства

Заемные средства представляют собой кредиты, привлеченные Группой на финансовых рынках, а также операции по торговому финансированию. Заемные средства оцениваются по амортизированной стоимости.

(е) Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги включают облигации. Данные инструменты представляют собой обязательства эмитента перед держателем облигации. Хотя держатели облигаций не имеют права на участие в распределении прибыли Группы, они имеют право на получение процентных выплат в дополнение к основной сумме долга. Облигации оцениваются по амортизированной стоимости.

(ж) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая кредиторская задолженность признается, когда контрагент выполнил свои договорные обязательства, и оценивается по амортизированной стоимости.

(з) Налог на прибыль

Налог на прибыль включает текущий и отложенный налог. Налог на прибыль признается в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда он относится к статьям, признанным в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в капитале; в таких случаях налог признается в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в капитале соответственно.

Текущий налог на прибыль рассчитывается на основе предполагаемой налогооблагаемой прибыли за год с использованием налоговых ставок, действующих или фактически введенных в действие на отчетную дату, и включает корректировки по налогам за предыдущие периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства признаются в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств для целей финансовой отчетности и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении: временных разниц; временных разниц при первоначальном признании активов и обязательств в рамках сделок, которые не влияют ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль; а также временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние предприятия, в тех случаях, когда Группа может контролировать сроки восстановления временных разниц и существует высокая вероятность того, что временная разница не будет восстановлена в обозримом будущем.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, которые зависят от способа, которым Компания планирует на конец отчетного периода возместить или погасить балансовую стоимость активов и обязательств. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или, по существу, введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы признаются только при наличии вероятности будущей налогооблагаемой прибыли, достаточная для покрытия временных разниц, неиспользованных налоговых убытков и кредитов (IAS 12). Размер отложенного налогового актива уменьшается в той мере, в какой уже не существует вероятности того, что будет получена соответствующая выгода от его реализации.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

(и) Акционерный капитал

Обыкновенные акции и акции без права выкупа классифицируются как собственный капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением приобретения бизнеса, отражаются в собственном капитале за вычетом налога как уменьшение поступлений от выпуска акций. Превышение справедливой стоимости полученного возмещения над номинальной стоимостью выпущенных акций признается в качестве добавочного капитала.

(к) Дивиденды

Дивиденды признаются в качестве обязательства и вычитаются из собственного капитала только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты или на отчетную дату. Если дивиденды объявляются после отчетной даты, соответствующая информация раскрывается в примечаниях как событие после отчетного периода. Распределение дивидендов осуществляется на основе чистой прибыли за текущий год, отраженной в финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

После утверждения на общем собрании акционеров дивиденды признаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

(л) Процентные доходы и расходы, рассчитанные методом эффективной процентной ставки

Процентные доходы и расходы по всем процентным финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССЧСД), признаются с использованием метода эффективной процентной ставки.

Данный расчет включает все комиссии и баллы, выплаченные или полученные, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, затраты по сделке, а также любые другие премии или дисконты.

Комиссионные доходы и расходы, которые считаются частью эффективной процентной ставки, включают комиссии, полученные или выплаченные Группой в связи с созданием или приобретением финансового актива либо выпуском финансового обязательства (например, комиссии за оценку кредитоспособности, оценку обеспечения, структурирование или оформление документации).

Для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов (РОСІ-активы) эффективная процентная ставка – это ставка, которая дисконтирует ожидаемые будущие денежные потоки (включая ожидаемые кредитные убытки) до справедливой стоимости при первоначальном признании (обычно это цена покупки). Таким образом, эффективная процентная ставка учитывает кредитный риск.

Процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к валовой балансовой стоимости финансового актива, за исключением:

- финансовых активов, которые стали кредитно-обесцененными (Стадия 3), для которых процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к амортизированной стоимости (т. е. за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки);
- приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов, для которых эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, применяется к амортизированной стоимости.

(м) Непроцентные доходы и расходы

Комиссионные доходы и расходы, являющиеся неотъемлемой частью эффективной процентной ставки по финансовому инструменту, включаются в расчет эффективной процентной ставки.

Группа признает прочие комиссионные доходы и расходы в тот момент (или по мере того), когда она выполняет свои обязанности к исполнению по договору путем предоставления или получения соответствующих услуг.

(н) Расходы на персонал и соответствующие отчисления

В Республике Узбекистан Группа уплачивает социальный налог, который включает в себя отчисления в Пенсионный фонд. Данные отчисления признаются по методу начисления. У Группы отсутствует собственный пенсионный план.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Расходы на вознаграждение работников, включая заработную плату, социальные отчисления в государственный пенсионный фонд и фонды социального страхования, ежегодные оплачиваемые отпуска, оплату листов нетрудоспособности, премии и неденежные льготы, признаются по мере оказания услуг работниками.

4 Переход на новые или пересмотренные стандарты и разъяснения

Группа применила определенные поправки к стандартам, которые вступили в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на отчетную дату.

Поправки к МСФО (IAS) 21 – Отсутствие возможности обмена

В августе 2023 года СМСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов», чтобы устранить пробел в стандарте, в котором ранее не указывалось, как определять обменный курс, когда валюта не подлежит обмену на другую валюту на непостоянной основе. Основные изменения требуют от организаций:

- применять последовательный подход к оценке того, является ли валюта обмениваемой на другую валюту для определенной цели на дату оценки;
- когда валюта не является обмениваемой, оценивать спот-курс с использованием наблюдаемого курса или другого метода оценки с целью определения курса, по которому на эту дату произошла бы обычная сделка по обмену;
- предоставлять дополнительные раскрытия о характере и финансовом влиянии отсутствия возможности обмена валюты, включая использованный обменный курс и примененный метод оценки.

Данные поправки вступили в силу для отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты. Группа оценила влияние этих поправок и определила, что они не оказали существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

Ряд новых стандартов и поправок вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты, с разрешением досрочного применения. Тем не менее, Группа не применяла досрочно какие-либо новые или пересмотренные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Ожидается, что следующие предстоящие поправки и интерпретации не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов (Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), выпущенные в мае 2024 года и вступающие в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты. Поправки уточняют оценку договорных денежных потоков для финансовых активов, включая активы с характеристиками, привязанными к показателям ESG, вводят руководство по активам без права регресса и контрактно связанным инструментам, предоставляют возможность выбора учетной политики для прекращения признания финансовых обязательств, погашаемых через системы электронных платежей до даты расчетов, и вводят дополнительные требования к раскрытию информации в отношении инвестиций в долевые инструменты, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и финансовых инструментов с условными характеристиками.
- Ежегодные усовершенствования стандартов МСФО — Выпуск 11, выпущенные в июле 2024 года и вступающие в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты. Усовершенствования включают узкоспециализированные поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7.

4 Переход на новые или пересмотренные стандарты и разъяснения (продолжение)

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и вступит в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Стандарт вводит новые обязательные промежуточные итоги в отчете о прибылях и убытках, требует раскрытия показателей эффективности, определенных руководством, с их сверкой со статьями МСФО, а также вводит новые принципы агрегирования и дезагрегирования финансовой информации.
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации, не имеющие публичной подотчетности: раскрытие информации», выпущенный в мае 2024 года и вступающий в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. МСФО (IFRS) 19 позволяет соответствующим критериям дочерним организациям, которые не несут публичной подотчетности и чья материнская организация готовит полную консолидированную финансовую отчетность по МСФО, применять сокращенные требования к раскрытию информации.

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

5 Процентные доходы и расходы

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Процентные доходы, рассчитанные по методу эффективной процентной ставки		
Кредиты банкам	701,761	473,760
Инвестиции в долговые ценные бумаги	119,279	55,920
Депозиты в банках	88,102	55,379
Операции обратного РЕПО	1,648	-
Итого процентные доходы, рассчитанные по методу эффективной процентной ставки	910,790	585,058
Процентные расходы		
Заемные средства	(512,938)	(389,012)
Облигации выпущенные	(142,388)	(48,127)
Обязательства по аренде	(771)	(545)
Итого процентные расходы	(656,097)	(437,684)
Чистые процентные доходы	254,693	147,375

6 Формирование резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
(Формирование)/восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым финансовым активам		
Кредиты банкам	(3,093)	(9,902)
Инвестиции в долговые ценные бумаги	(1,603)	(2,525)
Депозиты в банках	(535)	924
Денежные средства и их эквиваленты	(8)	46
Итого формирование резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам	(5,239)	(11,457)

7 Комиссионные расходы

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Комиссионные расходы		
- Комиссии и сборы в депозитарий ценных бумаг	(1,013)	(1,543)
- Комиссии и сборы за брокерские услуги	(934)	(738)
- Комиссии и сборы, уплаченные международным финансовым институтам	(365)	(677)
- Прочие комиссии	(309)	(217)
Итого комиссионные расходы	(2,621)	(3,175)

8 Административные и прочие операционные расходы

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Административные и прочие операционные расходы		
Расходы на персонал	(24,757)	(21,188)
Расходы на амортизацию	(3,324)	(1,309)
Репрезентация	(1,991)	(287)
Расходы на аудит	(1,802)	(1,315)
Обслуживание ИТ систем	(1,627)	-
Оплата профессиональных услуг	(1,452)	(1,156)
Командировочные и транспортные расходы	(505)	(132)
Административные расходы	(310)	(130)
Страхование	(184)	(88)
Аренда и содержание основных средств	(117)	(88)
Штрафы и пени	(1)	(29)
Налоги (иные, чем налог на прибыль)	-	(5)
Прочие расходы	(46)	(637)
Итого административные и прочие операционные расходы	(36,116)	(26,364)

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

9 Налог на прибыль

(а) Компоненты расходов/(доходов) по налогу на прибыль

Расходы по налогу на прибыль, отраженные в составе прибыли или убытка за год, включают следующие компоненты:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Текущие расходы по налогу на прибыль	14,919	10,815
Отложенное налогообложение	58	(2,373)
Расходы по налогу на прибыль за год	14,977	8,442

(б) Сверка расхода по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения

Ниже представлено сопоставление теоретических налоговых расходов с фактическими расходами по налогообложению:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Прибыль до налогообложения	211,161	106,998
Теоретические налоговые отчисления по законодательно установленной ставке (2025 г.: 15%; 2024 г.: 15%)	31,674	16,050
Налоговые эффекты доходов или расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях:		
- Необлагаемые доходы по государственным ценным бумагам	(17,360)	(8,388)
- Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	663	780
Расходы по налогу на прибыль за год	14,977	8,442

(в) Анализ отложенного налога по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Республики Узбекистан приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль. Ниже подробно представлены налоговые эффекты движения этих временных разниц.

	1 января 2024 г.	Восстановлено/ (отнесено) в составе прибыли или убытка	1 января 2025 г.	Восстановлено/ (отнесено) в составе прибыли или убытка	31 декабря 2025 г.
<i>В миллионах узбекских сумов</i>					
Отложенные налоговые активы/(обязательства) в отношении:					
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	1,594	1,719	3,312	786	4,098
Прочие начисления	419	654	1,074	(844)	230
Чистый отложенный налоговый актив/(обязательство)	2,013	2,373	4,386	(58)	4,328

10 Денежные средства и их эквиваленты

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Остатки на счетах в ЦБРУ с кредитным рейтингом Ва3	9,122	2,234
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(11)	(3)
Итого денежные средства и их эквиваленты	9,111	2,231

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

10 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

В таблице ниже раскрываются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки и валовой балансовой стоимости денежных средств и их эквивалентов, оцениваемых по амортизированной стоимости, произошедшие в интервале между началом и концом отчетного и сравнительных периодов.

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого
Денежные средства и их эквиваленты				
На 1 января 2025 г.	3	3	2,234	2,234
<i>Изменения за период:</i>				
Прекращение признания в течение периода, нетто	8	8	6,888	6,888
Итого изменения за период	8	8	6,888	6,888
На 31 декабря 2025 г.	11	11	9,122	9,122

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого
Денежные средства и их эквиваленты				
На 1 января 2024 г.	49	49	45,291	45,291
<i>Изменения за период:</i>				
Прекращение признания в течение периода, нетто	(46)	(46)	(43,057)	(43,057)
Итого изменения за период	(46)	(46)	(43,057)	(43,057)
На 31 декабря 2024 г.	3	3	2,234	2,234

11 Депозиты в банках

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Депозиты в других банках с первоначальным сроком погашения более трех месяцев с кредитным рейтингом Ba3	494,156	467,109
Депозиты в других банках с первоначальным сроком погашения более трех месяцев с кредитным рейтингом B1	110,000	-
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(2,488)	(1,953)
Итого депозиты в банках	601,668	465,156

По состоянию на 31 декабря 2025 года крупнейшие остатки по депозитам, которые в совокупности составляют более 70% от общего объема депозитов, были размещены в четырех местных банках: АКБ «Узпромстройбанк» (155 000 миллионов сумов, 26%); АКБ «Агробанк» (132 000 миллионов сумов, 22%); АО «Асакабанк» (95 000 миллионов сумов, 16%); АКБ «Алокабанк» (80 000 миллионов сумов, 13%).

По состоянию на 31 декабря 2024 года крупнейшие остатки по депозитам, которые в совокупности составляют более 70% от общего объема депозитов, были размещены в трех местных банках: АКБ «Агробанк» (132 000 миллионов сумов, 28%); АКБ «Узпромстройбанк» (124 900 миллионов сумов, 27%); АКБ «Халк банк» (95 000 миллионов сумов, 20%).

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

11 Депозиты в банках (продолжение)

В таблице ниже раскрываются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки и валовой балансовой стоимости депозитов в банках, оцениваемых по амортизированной стоимости, произошедшие в интервале между началом и концом отчетного и сравнительных периодов.

	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого
<i>В миллионах узбекских сумов</i>				
Депозиты в банках				
На 1 января 2025 г.	1,953	1,953	467,109	467,109
<i>Изменения за период:</i>				
Уменьшение в связи с изменением кредитного риска	(811)	(811)	-	-
Вновь созданные или приобретенные	1,794	1,794	384,811	384,811
Прекращение признания в течение периода	(448)	(448)	(249,781)	(249,781)
Прочие изменения	-	-	2,017	2,017
Итого изменения за период	535	535	137,047	137,047
На 31 декабря 2025 г.	2,488	2,488	604,156	604,156

	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого
<i>В миллионах узбекских сумов</i>				
Депозиты в банках				
На 1 января 2024 г.	2,877	2,877	160,074	160,074
<i>Изменения за период:</i>				
Уменьшение в связи с изменением кредитного риска	(445)	(445)	-	-
Вновь созданные или приобретенные	1,939	1,939	490,400	490,400
Прекращение признания в течение периода	(2,418)	(2,418)	(183,500)	(183,500)
Прочие изменения	-	-	135	135
Итого изменения за период	(924)	(924)	307,035	307,035
На 31 декабря 2024 г.	1,953	1,953	467,109	467,109

12 Кредиты банкам

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
<i>В миллионах узбекских сумов</i>		
Валовая балансовая стоимость кредитов банкам, оцениваемых по амортизированной стоимости	5,778,585	4,493,001
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(20,145)	(17,052)
Итого балансовая стоимость кредитов и авансов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости	5,758,440	4,475,949

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

12 Кредиты банкам (продолжение)

Ниже приводится анализ кредитного качества кредитов банкам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на:

	31 декабря 2025 г.			31 декабря 2024 г.		
	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под кредитные убытки	Балансовая стоимость	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под кредитные убытки	Балансовая стоимость
<i>В миллионах узбекских сумов</i>						
Кредиты банкам с кредитным рейтингом Ba3	3,835,400	(11,640)	3,823,760	3,059,408	(10,476)	3,048,932
Кредиты банкам с кредитным рейтингом B1	1,705,929	(6,401)	1,699,528	1,186,985	(4,225)	1,182,760
Кредиты банкам с кредитным рейтингом B2	237,256	(2,104)	235,152	246,608	(2,351)	244,257
Итого кредиты банкам, оцениваемые по амортизированной стоимости	5,778,585	(20,145)	5,758,440	4,493,001	(17,052)	4,475,949

В таблице ниже раскрываются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки и валовой балансовой стоимости кредитов банкам, оцениваемых по амортизированной стоимости, произошедшие в интервале между началом и концом отчетного и сравнительных периодов.

	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1	Итого	Стадия 1	Итого
	(ОКУ за 12 мес.)		(ОКУ за 12 мес.)	
<i>В миллионах узбекских сумов</i>				
Кредиты банкам				
На 1 января 2025 г.		17,052	4,493,001	4,493,001
Изменения за период:				
Вновь созданные или приобретенные		4,863	1,723,337	1,723,337
Прекращение признания в течение периода		(1,770)	(466,479)	(466,479)
Прочие изменения		-	28,726	28,726
Итого изменения за период		3,093	1,285,584	1,285,584
На 31 декабря 2025 г.		20,145	5,778,585	5,778,585

	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1	Итого	Стадия 1	Итого
	(ОКУ за 12 мес.)		(ОКУ за 12 мес.)	
<i>В миллионах узбекских сумов</i>				
Кредиты банкам				
На 1 января 2024 г.		7,149	3,212,522	3,212,522
Изменения за период:				
Вновь созданные или приобретенные		10,623	1,489,428	1,489,428
Прекращение признания в течение периода		(721)	(301,891)	(301,891)
Прочие изменения		-	92,941	92,941
Итого изменения за период		9,902	1,280,479	1,280,479
На 31 декабря 2024 г.		17,052	4,493,001	4,493,001

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

12 Кредиты банкам (продолжение)

На резерв под ожидаемые кредитные убытки по кредитам банкам, признанный в течение периода, оказывают влияние разные факторы, информация об оценке ожидаемых кредитных убытков представлена в Примечании 21.

Ниже приводится анализ обеспечения по кредитам банкам, оцениваемым по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2025 года. Информация представлена без учета избыточного обеспечения.

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Обеспечение			
	Кредитные портфели	Государственные ценные бумаги	Депозиты	Итого
Балансовая стоимость кредитов банкам, оцениваемых по амортизированной стоимости	5,043,763	613,489	101,188	5,758,440
Справедливая стоимость обеспечения - для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	-	613,489	101,188	714,677
Справедливая стоимость на дату признания/ Справедливая стоимость не определена на отчетную дату	5,043,763	-	-	5,043,763

Ниже приводится анализ обеспечения по оцениваемым по амортизированной стоимости кредитам банкам по состоянию на 31 декабря 2024 года. Информация представлена без учета избыточного обеспечения.

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Обеспечение			
	Кредитные портфели	Государственные ценные бумаги	Депозиты	Итого
Балансовая стоимость кредитов банкам, оцениваемых по амортизированной стоимости	3,673,690	782,878	19,381	4,475,949
Справедливая стоимость обеспечения - для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	-	782,878	19,381	802.259
Справедливая стоимость на дату признания/ Справедливая стоимость не определена на отчетную дату	3,673,690	-	-	3,673,690

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

13 Инвестиции в долговые ценные бумаги

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Валовая балансовая стоимость государственных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости с кредитным рейтингом Ва3	975,083	596,443
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(4,676)	(3,075)
Итого балансовая стоимость долговых ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	970,407	593,368

В таблице ниже раскрываются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки и валовой балансовой стоимости инвестиций в долговые ценные бумаги, оцениваемых по амортизированной стоимости, произошедшие в интервале между началом и концом отчетного и сравнительных периодов.

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого
Инвестиции в долговые ценные бумаги				
На 1 января 2025 г.	3,075	3,075	596,443	596,443
<i>Изменения за период:</i>				
Уменьшение в связи с изменением кредитного риска	(976)	(976)	-	-
Вновь созданные или приобретенные	2,825	2,825	476,015	476,015
Прекращение признания в течение периода	(248)	(248)	(131,000)	(131,000)
Прочие изменения	-	-	33,625	33,625
Итого изменения за период	1,601	1,601	378,640	378,640
На 31 декабря 2025 г.	4,676	4,676	975,083	975,083

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)		Валовая балансовая стоимость	
	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Стадия 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого
Инвестиции в долговые ценные бумаги				
На 1 января 2024 г.	549	549	49,294	49,294
<i>Изменения за период:</i>				
Вновь созданные или приобретенные	3,075	3,075	724,307	724,307
Прекращение признания в течение периода	(549)	(549)	(219,512)	(219,512)
Прочие изменения	-	-	42,354	42,354
Итого изменения за период	2,525	2,525	547,149	547,149
На 31 декабря 2024 г.	3,075	3,075	596,443	596,443

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

14 Основные средства и нематериальные активы и Активы в форме права пользования

	Мебель и комплек- тующие	Офисное и компью- терное оборудо- вание	Транспорт- ные средства	Нематери- альные активы	Итого основные средства и нематериальные активы	Активы в форме права пользования (офисные помещения)
<i>В миллионах узбекских сумов</i>						
Стоимость на 1 января 2024 г.	414	786	325	181	1,706	5,499
Поступления	308	415	-	100	823	1,134
Модификации	-	-	-	-	-	(204)
Выбытия	(35)	(15)	-	-	(50)	-
Стоимость на 31 декабря 2024 г.	688	1,186	325	281	2,479	6,430
Накопленная амортизация на 1 января 2024 г.	(125)	(459)	(214)	-	(797)	(790)
Амортизационные отчисления	(68)	(349)	(65)	(41)	(524)	(677)
Выбытия	13	7	-	-	19	-
Накопленная амортизация на 31 декабря 2024 г.	(180)	(801)	(279)	(41)	(1,302)	(1,467)
Балансовая стоимость на 1 января 2024 г.	290	328	111	181	909	4,709
на 31 декабря 2024 г.	507	385	46	240	1,178	4,963
Стоимость на 1 января 2025 г.	687	1,186	325	281	2,479	6,430
Поступления	110	1,269	639	12,865	14,883	-
Модификации	-	-	-	-	-	-
Выбытия	(27)	-	(325)	-	(352)	(6,430)
Стоимость на 31 декабря 2025 г.	770	2,455	639	13,146	17,010	-
Накопленная амортизация на 1 января 2024 г.	(180)	(801)	(279)	(41)	(1,301)	(1,467)
Амортизационные отчисления	(128)	(657)	(145)	(1,568)	(2,498)	(827)
Выбытия	15	-	317	-	332	2,294
Накопленная амортизация на 31 декабря 2025 г.	(293)	(1,458)	(107)	(1,609)	(3,467)	-
Балансовая стоимость на 1 января 2025 г.	507	385	46	240	1,178	4,963
на 31 декабря 2025 г.	477	997	532	11,537	13,543	-

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

15 Прочие активы

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
<i>Прочие нефинансовые активы</i>		
Авансовые выплаты комиссий кредиторам	2,091	-
Предоплаченные расходы за услуги	965	796
Предоплата поставщикам	237	9,981
Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы	35	-
Остатки средств на счетах корпоративных карт	12	10
Прочее	96	19
Предоплаченные налоги, кроме налога на прибыль	-	735
Итого прочие нефинансовые активы	3,436	11,541
Итого прочие активы	3,436	11,541

16 Заемные средства

16.1 Заемные средства

В указанной ниже таблице представлена информация о заемных средствах по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	<i>Дата погашения</i>	<i>Процентная ставка</i>	<i>Валюта</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредит МЭФ/АБР № L3870	15/11/2039	11.5% - 12.0%	UZS	1,519,270	1,627,790
Кредит МЭФ/АБР № L4245	15/08/2042	11.0% - 11.5%	UZS	1,908,881	1,906,410
Кредит МФК № 48606 – Транш 1	15/08/2027	20.5%	UZS	339,007	334,305
Кредит МФК № 48606 – Транш 2	15/08/2027	13.7%	UZS	246,956	-
Кредит АБР № 2276	07/05/2031	17.2%	UZS	362,339	-
Кредит ЕБРР № 55671 - Транш 1	17/12/2029	15.3%	UZS	153,942	-
Кредит МЭФ № КД/07-20-25/02	14/07/2045	15.0%	UZS	18,902	-
Кредит МЭФ № КЛ/07-20-25/01	06/01/2045	16.5%	UZS	2,903	-
Итого заемных средств				4,552,200	3,868,505

Министерство экономики и финансов Республики Узбекистан (МЭФ) и Азиатский банк развития (АБР)

Компания получила два раунда финансирования от Министерства экономики и финансов Республики Узбекистан в рамках Программы АБР по развитию сектора ипотечного рынка Узбекистана.

«Программа развития сектора ипотечного рынка» направлена на создание новой институциональной структуры и механизма финансирования для продвижения рыночного ипотечного финансирования в Узбекистане, расширения доступности ипотечных продуктов для более широких слоев населения и преобразования роли и обязанностей правительства в определении политики и нормативно-правовой базы в сфере жилищного финансирования.

12 декабря 2019 года и 14 ноября 2022 года Азиатский Банк Развития и Республика Узбекистан в рамках программы развития сектора ипотечного рынка заключили два кредитных соглашения на сумму 150 миллион долларов США каждое, на срок до 20 лет и с плавающей процентной ставкой. Республика Узбекистан и Компания заключили соглашения о перекредитовании двух кредитных линий АБР 8 мая 2020 года и 16 марта 2023 года с обязательством Министерства экономики и финансов Республики Узбекистан выдать Компании средства в национальной валюте путем конвертации кредитной линии АБР, а также с фиксированной процентной ставкой. АБР и Компания заключили проектные соглашения 12 декабря 2019 года и 14 ноября 2022 года, согласно которым Компания становится агентством, реализующим проекты в рамках программы развития сектора ипотечного рынка АБР, а именно организацией, предоставляющей средства в рамках программы квалифицированным коммерческим банкам в Узбекистане.

Руководство Компании считает, что других финансовых инструментов, аналогичных заемным средствам, полученным от АБР, не существует, и в силу специфики операций эти продукты представляют собой отдельный рынок. Заемные средства были получены в результате обычной операции и, как таковые, были отражены по справедливой стоимости на дату признания, которая равна номинальной стоимости.

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

16 Заемные средства (продолжение)

В соответствии с проектными соглашениями, заключенными между Компанией и АБР, Компания обязана соблюдать финансовые ковенанты, которые согласуются обеими сторонами ежеквартально и ежегодно. Компания соблюдала все указанные ковенанты по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года.

Компания и Международная финансовая корпорация (МФК)

26 июля 2024 года Компания заключила кредитное соглашение с Международной финансовой корпорацией на сумму 45 миллионов долларов США в национальной валюте по фиксированной процентной ставке сроком на 3 года с возможностью продления еще на 3 года. Первый транш в размере 25 миллионов долларов США был получен Компанией 4 сентября 2024 года, а второй транш в размере 20 миллионов долларов США – 16 октября 2025 года.

Целью кредитного соглашения является предоставление Компании финансирования, которое будет использовано для рефинансирования соответствующих критериям портфелей розничных ипотечных кредитов коммерческих банков.

Заемные средства были получены от МФК на рыночных условиях. Заимствование было отражено по справедливой стоимости на дату первоначального признания, которая равна его номинальной стоимости.

Компания и Азиатский банк развития (АБР)

1 апреля 2025 года Компания заключила кредитное соглашение с Азиатским банком развития на сумму 30 миллионов долларов США в национальной валюте по фиксированной процентной ставке сроком на 6 лет.

Целью кредитного соглашения является предоставление Компании финансирования, которое будет использовано для рефинансирования соответствующих критериям портфелей розничных ипотечных кредитов коммерческих банков.

Заемные средства были получены от АБР на рыночных условиях. Средства были отражены по справедливой стоимости на дату первоначального признания, которая равна их номинальной стоимости.

Компания и Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР)

27 ноября 2025 года Компания заключила кредитное соглашение с Европейским банком реконструкции и развития на сумму 40 миллионов долларов США в национальной валюте по фиксированной процентной ставке сроком на 4 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Компания получила первый транш в размере 13 миллионов долларов США; остаток неиспользованных обязательств по предоставлению средств составил 20 миллионов долларов США.

Целью кредитного соглашения является предоставление Компании финансирования, которое будет использовано для рефинансирования соответствующих критериям портфелей розничных ипотечных кредитов коммерческих банков.

Заемные средства были получены от ЕБРР на рыночных условиях. Заимствование было отражено по справедливой стоимости на дату первоначального признания, которая равна его номинальной стоимости.

Ковенанты и требования по соблюдению условий

Согласно условиям кредитных соглашений с МФК, АБР и ЕБРР, Компания обязана соблюдать комплексную систему финансовых и ограничительных (негативных) ковенант. Данные ковенанты требуют от Компании соблюдения определенных требований в течение всего срока действия соглашений.

Компания должна соблюдать конкретные финансовые ковенанты, в первую очередь ориентированные на:

- Показатели адекватности капитала, требующие поддержания надежной капитальной базы по отношению к активам Компании, взвешенным с учетом риска.
- Показатели управления ликвидностью, обеспечивающие наличие достаточного объема ликвидных активов для покрытия краткосрочных обязательств и операционных потребностей.
- Ковенанты качества активов, требующие соблюдения стандартов в отношении показателей и профиля риска кредитных операций.
- Коэффициенты левириджа и рентабельности, требующие поддержания устойчивого уровня общей задолженности и операционной эффективности.

Соглашения включают негативные ковенанты и ограничительные положения. Они ограничивают Компанию в выполнении определенных действий без предварительного письменного согласия кредиторов, включая:

- Ограничения на выплату дивидендов, требующие, чтобы выплаты производились из чистой прибыли и при условии отсутствия случаев дефолта.

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

16 Заемные средства (продолжение)

- Ограничения на выкуп собственных акций Компании или других выпущенных ценных бумаг.
- Ограничения на создание или допущение залогов или обременений в отношении активов Компании.
- Ограничения на продажу или передачу существенных частей бизнеса или активов Компании.
- Ограничения на слияния или значительные изменения характера деятельности Компании.
- Требования к совершению сделок, обеспечивающие их проведение на рыночных условиях (на расстоянии вытянутой руки).

Нарушение любого ковенанта, если оно не было урегулировано с кредиторами, представляет собой случай дефолта. Такое событие может дать кредиторам право потребовать досрочного погашения всей непогашенной основной суммы долга и процентов или прекратить действие кредитных линий.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Компания полностью соблюдала все финансовые и негативные ковенанты, предусмотренные соглашениями с МФК, АБР и ЕБРР. Компания продолжает мониторинг данных требований для обеспечения их постоянного соблюдения.

16.2 Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Обязательства			
	Заемные средства	Облигации выпущенные	Заемные средства	Облигации выпущенные
Остаток на 1 января 2025 г.	3,868,505	615,299	5,613	4,489,417
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности				
Поступления от заемных средств	801,880	-	-	801,880
Погашение заемных средств	(142,563)	-	-	(142,563)
Размещение выпущенных облигаций	-	600,000	-	600,000
Признание обязательств по аренде	-	-	-	-
Погашение обязательств по аренде	-	-	(1,399)	(1,399)
Прочие изменения	7	-	(4,985)	(4,978)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	4,527,829	1,215,299	(771)	5,742,357
Прочие изменения				
Процентные расходы	512,938	142,388	771	656,097
Проценты полученные	(488,567)	(137,943)	-	(626,510)
Остаток на 31 декабря 2025 г.	4,552,200	1,219,744	-	5,771,944

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Обязательства			
	Заемные средства	Облигации выпущенные	Заемные средства	Облигации выпущенные
Остаток на 1 января 2024г.	2,860,887	145,539	5,315	3,011,741
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности				
Поступления от заемных средств	947,937	-	-	947,937
Погашение заемных средств	-	-	-	-
Размещение выпущенных облигаций	-	450,000	-	450,000
Признание обязательств по аренде	-	-	931	931
Погашение обязательств по аренде	-	-	(687)	(687)
Прочие изменения	(2,750)	-	-	(2,750)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	3,806,074	595,539	5,558	4,407,171
Прочие изменения				
Процентные расходы	389,012	48,127	545	437,684
Проценты полученные	(326,581)	(28,367)	(491)	(355,438)
Остаток на 31 декабря 2024г.	3,868,505	615,299	5,613	4,489,417

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

17 Облигации выпущенные

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Облигации	1,190,000	590,000
Начисленные проценты	29,744	25,299
Итого	1,219,744	615,299

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Дата регистрации и выпуска	Дата погашения	Фиксированная купонная ставка	Валюта	Сроки выплаты процентов	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Облигации первого выпуска	21/09/2023	17/10/2026	19.0%	UZS	Каждые полгода	145,539	145,539
Облигации второго выпуска	26/06/2024	10/07/2027	19.0%	UZS	Каждые полгода	163,821	163,664
Облигации третьего выпуска	11/09/2024	18/09/2029	18.0%	UZS	Ежеквартально	50,370	50,370
Облигации четвертого выпуска	08/11/2024	18/11/2027	19.0%	UZS	Ежеквартально	255,856	255,726
Облигации пятого выпуска	14/03/2025	19/03/2028	18.0%	UZS	Ежеквартально	201,282	-
Облигации шестого выпуска	20/11/2025	09/12/2030	17.5%	UZS	Ежеквартально	202,110	-
Облигации седьмого выпуска	05/12/2025	23/12/2030	17.5%	UZS	Ежеквартально	200,766	-
						1,219,744	615,299

Компания осуществила свой первоначальный листинг на Республиканской фондовой бирже «Тошкент» в 2023 году.

В июне, сентябре и ноябре 2024 года Компания зарегистрировала второй, третий и четвертый выпуски облигаций общим объемом 450 000 облигаций (номинальной стоимостью 1 000 000 сумов каждая). В рамках данных выпусков Компания разместила облигации совокупной номинальной стоимостью, равной объему эмиссии, с купонной ставкой 18-19% годовых и сроком погашения 3–5 лет.

В марте и декабре 2025 года Компания зарегистрировала пятый, шестой и седьмой выпуски облигаций общим объемом 600 000 облигаций (номинальной стоимостью 1 000 000 сумов каждая). В рамках данных выпусков Компания разместила облигации совокупной номинальной стоимостью, равной объему эмиссии, с купонной ставкой 17,5-18% годовых и сроком погашения 3-5 лет.

Выпущенные облигации Компании являются необеспеченными и обращаются в бездокументарной форме. В течение лет, закончившихся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, у Компании не было случаев дефолта или иных нарушений графиков погашения или условий выпуска облигаций в отношении выплат основной суммы долга или процентов.

Все выпуски облигаций Компании включены в котировальный список Республиканской фондовой биржи «Тошкент».

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

18 Обязательства по аренде

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Анализ сроков погашения		
Год 1	-	1,399
Год 2	-	1,399
Год 3	-	1,399
Год 4	-	1,399
Год 5	-	1,399
Далее	-	1,399
Итого	-	8,395
Минус: Будущие проценты	-	(2,782)
Обязательства по аренде	-	5,613

В следующей таблице представлены изменения по обязательствам по аренде:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	5,613	5,315
Поступления и модификации	-	931
Начисленные проценты	771	390
Осуществленные платежи	(1,399)	(1,023)
Прекращение признания при расторжении	(4,985)	-
Остаток на 31 декабря	-	5,613

Изменение в оценке срока аренды и прекращение признания в 2025 году

В декабре 2025 года Компания расторгла предыдущий договор аренды и заключила новый договор аренды офисных помещений, продлив срок пользования только на пять месяцев (до мая 2026 года). Учитывая существенное сокращение срока договорных обязательств, руководство пересмотрело срок аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 и пришло к выводу, что оставшийся срок аренды в пять месяцев подпадает под исключение для краткосрочной аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

В результате данной переоценки Компания прекратила признание как обязательства по аренде, так и актива в форме права пользования (ПП), которые ранее были признаны исходя из расчетного пятилетнего срока. Прекращение признания привело к возникновению чистой прибыли, признанной в составе прибыли или убытка, которая была рассчитана следующим образом:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.
Прекращение признания обязательства по аренде	4,985
Прекращение признания актива в форме ПП – валовая балансовая стоимость	(6,430)
Прекращение признания актива в форме ПП – накопленная амортизация	2,294
Чистая балансовая стоимость актива в форме ПП, признание которой прекращено	(4,136)
Прибыль от расторжения договора аренды, признанная в составе прибыли или убытка	849

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

19 Прочие обязательства

Прочие обязательства включают следующие статьи:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
<i>Прочие финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Резерв на обязательства по отпускам сотрудников	1,342	1,083
Начисленные административные расходы	919	1,255
Прочие финансовые обязательства	154	124
Итого прочие финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	2,415	2,462
<i>Прочие нефинансовые обязательства</i>		
Резерв по выплате вознаграждения сотрудникам	5,191	5,800
Резерв по выплате вознаграждения сотрудникам	971	532
Резерв по выплате вознаграждения сотрудникам	783	815
Резерв по выплате вознаграждения сотрудникам	-	99
Итого прочие нефинансовые обязательства	6,945	7,246
Итого прочие обязательства	9,360	9,708

20 Акционерный капитал

Уставный капитал

<i>В узбекских сумах, за исключением количества акций</i>	Количество акций в обращении, тыс.	Номиналь- ная стоимость	Обыкновенные акции, тыс.
На 1 января 2023 г.	112,223	1,000	112,223
На 31 декабря 2023 г.	132,790	1,000	132,790
На 31 декабря 2024 г.	966,427	1,000	966,427
На 31 декабря 2025 г.	1,396,227	1,000	1,396,227

18 декабря 2023 года Президент Республики Узбекистан издал Постановление № ПП-394 «О мерах по финансовой поддержке деятельности АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана». В соответствии с данным Постановлением, уставный капитал Компании должен был быть увеличен на 808 100 миллионов сумов до 1 июня 2024 года.

Увеличение объявленного и выпущенного капитала на 808 100 миллионов сумов было осуществлено за счет взносов существующих и новых акционеров в размере 508 100 миллионов сумов, а также путем переоформления бюджетной ссуды, полученной в 2022 году, в размере 300 000 миллионов сумов для увеличения государственной доли в уставном капитале Компании.

21 февраля 2025 года был издан Указ Президента Республики Узбекистан № УП-26 «О дополнительных мерах по дальнейшему развитию рынков жилья и ипотеки». Согласно данному Указу, уставный капитал Компании должен был быть увеличен на 433 600 миллионов сумов до 1 июля 2025 года.

Увеличение объявленного и выпущенного капитала на сумму 429 800 миллионов сумов было произведено за счет взносов (депозитов) существующих и новых акционеров.

Акции Компании включены в котировальный список Республиканской фондовой биржи «Тошкент».

Дивиденды

Сумма дивидендов к выплате ограничена максимальным размером нераспределенной прибыли Компании, определяемой в соответствии с законодательством Республики Узбекистан. В 2025 году Компания объявила и выплатила своим акционерам дивиденды в денежной форме в размере 106 075 миллионов сумов (в 2024 году: 26 927 миллионов сумов были распределены путем выпуска дополнительных акций).

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

21 Управление рисками

Управление рисками осуществляется в отношении финансовых, операционных и правовых рисков. Финансовые риски включают рыночный риск (состоящий из валютного риска, процентного риска и прочих ценовых рисков), кредитный риск и риск ликвидности. Основной целью управления рисками является установление лимитов риска и обеспечение постоянного соблюдения этих лимитов. Управление операционными и правовыми рисками направлено на обеспечение надлежащего соблюдения внутренних политик и процедур в целях минимизации операционных и правовых рисков.

Кредитный риск. Группа подвержена кредитному риску, который представляет собой риск того, что одна из сторон по финансовому инструменту нанесет финансовый ущерб другой стороне, не выполнив свои обязательства.

Управление кредитным риском. Кредитный риск является одним из наиболее значимых рисков для деятельности Группы. Соответственно, руководство уделяет особое внимание контролю и управлению кредитным риском.

Система классификации кредитного риска. В целях оценки кредитного риска и классификации финансовых инструментов по уровню кредитного риска Группа применяет единый подход, основанный на кредитных рейтингах, присвоенных международными рейтинговыми агентствами (Standard & Poor's – «S&P», Fitch, Moody's) денежным средствам и их эквивалентам, банковским депозитам, кредитам банкам и инвестициям в долговые ценные бумаги.

Внешние кредитные рейтинги присваиваются контрагентам независимыми международными кредитными рейтинговыми агентствами, такими как S&P, Moody's и Fitch. Эти рейтинги являются публично доступными.

Оценка ожидаемых кредитных убытков (ОКУ). Ожидаемые кредитные убытки представляют собой приведенную стоимость будущего дефицита денежных средств, взвешенную по вероятности дефолта (т. е. средневзвешенное значение кредитных убытков, где в качестве весов используются соответствующие вероятности дефолта). Оценка ОКУ является объективной и определяется путем расчета ряда возможных результатов.

Оценка ожидаемых кредитных убытков на индивидуальной основе проводится путем взвешивания оценочных убытков по различным потенциальным сценариям на вероятность реализации каждого сценария. По каждому рассматриваемому кредиту Группа определяет как минимум два возможных сценария, один из которых приводит к кредитному убытку, даже если вероятность такого сценария невелика. Индивидуальная оценка ОКУ в основном основывается на экспертном суждении опытных сотрудников Департамента управления рисками.

Принципы оценки на основе внешних рейтингов. Определенным инструментам присваиваются внешние кредитные рейтинги, которые используются для оценки параметров «вероятности дефолта» и «убытка в случае дефолта» на основе статистики дефолтов и возмещений, публикуемой соответствующими рейтинговыми агентствами.

Прогнозная информация, включенная в модели ОКУ. Оценка значительного увеличения кредитного риска и расчет ожидаемых кредитных убытков требуют включения проверяемой прогнозной информации. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки с учетом прогнозной макроэкономической информации. Основными макроэкономическими переменными, коррелирующими с изменениями кредитного риска в банковском секторе Узбекистана, были определены динамика обменного курса UZS/USD и уровень инфляции. Расчеты ОКУ включают макроэкономические сценарии, взвешенные по вероятности их реализации.

Как и в случае с любым экономическим прогнозом, допущения и вероятность их реализации по своей природе характеризуются высокой степенью неопределенности; следовательно, фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозируемых.

Группа регулярно пересматривает свою методологию и допущения, чтобы минимизировать расхождения между прогнозными и фактическими кредитными убытками. Такое ретроспективное тестирование (бэк-тестинг) проводится не реже одного раза в год.

Результаты ретроспективного тестирования методологии оценки ожидаемых кредитных убытков доводятся до сведения руководства Группы, и по итогам обсуждения с уполномоченными лицами определяются дальнейшие шаги по совершенствованию моделей и допущений.

21 Управление рисками (продолжение)

Максимальный уровень кредитного риска. Максимальная подверженность кредитному риску, как правило, представлена балансовой стоимостью финансовых активов в отчете о финансовом положении и суммой непризнанных договорных обязательств.

Максимальный уровень кредитного риска в отношении финансовых активов по состоянию на отчетную дату может быть представлен следующим образом:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Денежные средства и их эквиваленты	9,111	2,231
Депозиты в банках	601,668	465,156
Кредиты банкам	5,758,440	4,475,949
Инвестиции в долговые ценные бумаги	970,407	593,368
Итого максимальный уровень подверженности кредитному риску	7,339,626	5,536,704

Риск процентной ставки. Группа подвержена рыночному риску, в первую очередь связанному с риском изменения процентных ставок. Руководство устанавливает лимиты в отношении принимаемого на себя уровня риска и на ежедневной основе осуществляет мониторинг их соблюдения. Тем не менее, применение данного подхода не может предотвратить возникновение убытков, превышающих установленные лимиты, в случае более значительных рыночных колебаний.

Риск процентной ставки. Группа подвержена риску, возникающему в связи с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки. Такие колебания могут привести к увеличению уровня процентной маржи; однако непредвиденные изменения процентных ставок могут привести к сокращению процентной маржи или возникновению убытков. Руководство устанавливает лимиты допустимого несоответствия (гэпа) по процентным ставкам и на ежедневной основе осуществляет мониторинг их соблюдения.

В таблице ниже представлен обобщенный анализ риска процентной ставки Группы:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
31 декабря 2025 г.						
Итого финансовые активы	118,466	140,299	660,822	3,086,719	3,324,209	7,330,515
Итого финансовые обязательства	14,844	120,668	348,091	2,815,151	2,473,190	5,771,944
Чистый разрыв по процентным ставкам на 31 декабря 2025 г.	103,622	19,631	312,731	271,568	851,019	1,558,571
31 декабря 2024 г.						
Итого финансовые активы	25,114	203,198	359,615	1,970,002	2,976,544	5,534,473
Итого финансовые обязательства	13,721	104,219	136,881	1,578,177	2,656,419	4,489,417
Чистый разрыв по процентным ставкам на 31 декабря 2024 г.	11,393	98,979	222,734	391,826	320,125	1,045,056

Анализ чувствительности к изменению процентных ставок

Управление риском процентной ставки, основанное на анализе периодов пересмотра процентных ставок, дополняется мониторингом чувствительности финансовых активов и обязательств.

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

21 Управление рисками (продолжение)

Анализ чувствительности прибыли или убытка и капитала (за вычетом налогов) к изменениям процентных ставок (риск пересмотра процентных ставок) был подготовлен с использованием упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов вверх или вниз, а также позиций пересмотра процентных ставок по процентным активам и обязательствам по состоянию на 31 декабря 2025 года и 2024 года. Результаты представлены ниже:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	223,925	174,731
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(223,925)	(174,731)

В таблице ниже представлены средневзвешенные процентные ставки по финансовым инструментам Компании:

<i>% в год</i>	2025 г.	2024 г.
	УЗС	УЗС
Активы		
Депозиты в банках	19.6%	20.0%
Кредиты банкам	15.2%	14.0%
Инвестиции в долговые ценные бумаги	16.2%	17.3%
Обязательства		
Заемные средства	13.1%	12.3%
Облигации выпущенные	18.3%	18.9%
Обязательства по аренде	-	15.8%

Концентрация географического риска. Ниже представлен анализ географической концентрации финансовых активов и обязательств Компании по состоянию на 31 декабря 2025 года:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Республика Узбекистан	Другие страны	Страны ОЭСР	Итого
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты	9,111	-	-	9,111
Депозиты в банках	601,668	-	-	601,668
Кредиты банкам	5,758,440	-	-	5,758,440
Инвестиции в долговые ценные бумаги	970,407	-	-	970,407
Итого финансовые активы	7,339,626	-	-	7,339,626
Финансовые обязательства				
Заемные средства	21,805	3,790,490	739,905	4,552,200
Облигации выпущенные	1,219,744	-	-	1,219,744
Прочие финансовые обязательства	2,415	-	-	2,415
Итого финансовые обязательства	7,339,626	-	-	7,339,626
Чистая позиция по балансовым финансовым инструментам	7,339,626	-	-	7,339,626

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

21 Управление рисками (продолжение)

Ниже представлен анализ географической концентрации финансовых активов и обязательств Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	Республика Узбекистан	Другие страны	Страны ОЭСР	Итого
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты	2,231	-	-	2,231
Депозиты в банках	465,156	-	-	465,156
Кредиты банкам	4,475,949	-	-	4,475,949
Инвестиции в долговые ценные бумаги	593,368	-	-	593,368
Итого финансовые активы	5,536,704	-	-	5,536,704
Финансовые обязательства				
Заемные средства	-	3,534,200	334,306	3,868,505
Облигации выпущенные	615,299	-	-	615,299
Прочие финансовые обязательства	8,075	-	-	8,075
Итого финансовые обязательства	623,374	3,534,200	334,306	,4,491,879
Чистая позиция по балансовым финансовым инструментам	4,913,303	(3,534,200)	(334,306)	1,044,825

Активы и обязательства, как правило, классифицируются в соответствии со страной резидентства контрагента.

Риск ликвидности. Риск ликвидности – это риск того, что Группа может столкнуться с трудностями при выполнении своих финансовых обязательств. Комитет по управлению активами и пассивами Группы несет ответственность за управление риском ликвидности.

Группа поддерживает стабильную базу финансирования, в основном состоящую из заемных средств от международных финансовых институтов и выпущенных облигаций. Группа инвестирует в диверсифицированные портфели и удерживает ликвидные активы, чтобы обеспечить своевременное и беспрепятственное удовлетворение непредвиденных требований к ликвидности.

Управление ликвидностью в Группе включает в себя: оценку уровня ликвидных активов, необходимых для погашения обязательств с наступающим сроком исполнения; поддержание доступа к различным источникам финансирования; реализацию планов финансирования в чрезвычайных ситуациях; мониторинг соблюдения нормативных требований по ликвидности. Группа ежемесячно рассчитывает коэффициенты ликвидности в соответствии с нормативными актами ЦБРУ. Данные коэффициенты рассчитываются в соответствии с Национальными стандартами бухгалтерского учета Республики Узбекистан (НСБУ).

Казначейство осуществляет мониторинг финансовых активов и обязательств. Оно поддерживает адекватный портфель краткосрочных ликвидных активов, преимущественно состоящий из ликвидных государственных ценных бумаг, для обеспечения достаточного общего уровня ликвидности. Казначейство ежемесячно проводит анализ позиции ликвидности и регулярное стресс-тестирование по различным сценариям, включая как нормальные, так и неблагоприятные рыночные условия.

В таблице ниже представлен анализ сроков погашения обязательств на основе оставшихся договорных сроков. Суммы представляют собой недисконтированные договорные денежные потоки. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в отчете о финансовом положении, которые основаны на дисконтированных денежных потоках.

В случаях, когда суммы платежей не являются фиксированными, показатели отражают условия, существующие на конец отчетного периода.

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

21 Управление рисками (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ недисконтированных денежных потоков по финансовым активам и обязательствам по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2025 года:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 меся- цев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Суммарные денежные потоки	Балансовая стоимость
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	9,111	-	-	-	-	9,111	9,111
Депозиты в банках	50,156	5,175	325,484	337,589	-	718,404	601,668
Кредиты банкам	31,477	343,828	819,038	4,974,551	5,594,393	11,763,287	5,758,440
Инвестиции в долговые ценные бумаги	49,553	1,018	196,691	925,916	-	1,173,178	970,407
Итого потенциальные будущие поступления по финансовым активам	140,297	350,021	1,341,213	6,238,056	5,594,393	13,663,980	7,339,626
Обязательства							
Заемные средства	1,064	132,326	513,353	3,489,343	4,238,638	8,374,724	4,552,200
Облигации выпущенные	28,120	50,744	308,549	1,475,960	-	1,863,373	1,219,744
Прочие финансовые обязательства	2,415	-	-	-	-	2,415	2,415
Итого потенциальные будущие выплаты по финансовым обязательствам	31,599	183,070	821,902	4,965,303	4,238,638	10,240,512	5,774,359
Разрыв ликвидности по финансовым инструментам	108,698	166,951	519,311	1,272,753	1,355,755	3,423,468	1,565,267

В таблице ниже представлен анализ недисконтированных денежных потоков по финансовым активам и обязательствам по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2024 года:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 меся- цев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Суммарные денежные потоки	Балансовая стоимость
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	2,231	-	-	-	-	2,231	2,231
Депозиты в банках	-	40,863	156,073	381,085	-	578,020	465,156
Кредиты банкам	40,096	270,152	573,075	3,342,768	5,109,223	9,335,315	4,475,949
Инвестиции в долговые ценные бумаги	-	50,000	81,122	603,931	-	735,053	593,368
Итого потенциальные будущие поступления по финансовым активам	42,327	361,015	810,270	4,327,784	5,109,223	10,650,619	5,536,704
Обязательства							
Заемные средства	-	231,954	451,950	2,563,891	4,561,319	7,809,115	3,868,505
Облигации выпущенные	14,220	14,223	83,176	802,333	-	913,952	615,299
Обязательства по аренде	117	350	933	5,596	1,399	8,395	5,613
Прочие финансовые обязательства	2,462	-	-	-	-	2,462	2,462
Итого потенциальные будущие выплаты по финансовым обязательствам	16,730	246,527	536,059	3,371,820	4,562,718	8,733,924	4,491,879
Разрыв ликвидности по финансовым инструментам	25,528	114,488	274,211	955,964	546,505	1,916,695	1,044,825

Компания рассчитывает обязательные нормативы ликвидности в соответствии с требованиями ЦБРУ. Коэффициент Покрытия Ликвидности (LCR) рассчитывается ежемесячно и не может быть ниже 100%. По состоянию на 31 декабря 2025 года коэффициент LCR составлял 24,079.98% (2024 г.: 16,168.43%).

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

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

21 Управление рисками (продолжение)

Коэффициент Чистого Стабильного Финансирования (NSFR) рассчитывается ежемесячно и не может быть ниже 100%. По состоянию на 31 декабря 2025 года коэффициент NSFR составлял 106.33% (2024 г.: 105.53%).

В таблице ниже представлен анализ сроков погашения непроизводных финансовых активов и обязательств, оцениваемых по амортизированной стоимости, на основе договорных дат погашения. Обесцененные кредиты и авансы включены по балансовой стоимости (за вычетом резерва под обесценение) в соответствии с ожидаемыми сроками притока денежных средств.

В таблице ниже представлен анализ по договорным срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2025 года:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 меся- цев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Активы						
Денежные средства и их эквиваленты	9,111	-	-	-	-	9,111
Депозиты в банках	49,995	4,996	284,319	262,358	-	601,668
Кредиты банкам	15,614	134,249	189,049	2,095,319	3,324,209	5,758,440
Инвестиции в долговые ценные бумаги	52,857	1,054	187,454	729,042	-	970,407
Отложенный налоговый актив	4,328	-	-	-	-	4,328
Итого финансовые активы	131,905	140,299	660,822	3,086,719	3,324,209	7,343,954
Обязательства						
Заемные средства	1,024	110,283	202,552	1,765,151	2,473,190	4,552,200
Облигации выпущенные	13,820	10,385	145,539	1,050,000	-	1,219,744
Обязательства по аренде	-	-	-	-	-	-
Прочие финансовые обязательства	2,415	-	-	-	-	2,415
Итого финансовые обязательства	17,259	120,668	348,091	2,815,151	2,473,190	5,774,359
Разрыв ликвидности по финансовым инструментам	114,646	19,631	312,731	271,568	851,019	1,569,595

В таблице ниже представлен анализ по договорным срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2024 года:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 меся- цев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Активы						
Денежные средства и их эквиваленты	2,231	-	-	-	-	2,231
Депозиты в банках	-	39,874	139,579	285,704	-	465,156
Кредиты банкам	25,114	114,428	144,911	1,214,952	2,976,544	4,475,949
Инвестиции в долговые ценные бумаги	-	48,896	75,125	469,347	-	593,368
Отложенный налоговый актив	4,386	-	-	-	-	4,386
Итого финансовые активы	31,731	203,198	359,615	1,970,002	2,976,544	5,541,090
Обязательства						
Заемные средства	-	98,013	130,826	984,556	2,655,110	3,868,505
Облигации выпущенные	13,674	6,102	5,523	590,000	-	615,299
Обязательства по аренде	48	104	532	3,620	1,310	5,613
Прочие финансовые обязательства	2,462	-	-	-	-	2,462
Итого финансовые обязательства	16,183	104,219	136,881	1,578,176	2,656,419	4,491,880
Разрыв ликвидности по финансовым инструментам	15,548	98,979	222,734	391,826	320,125	1,049,210

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

22 Управление капиталом

В соответствии с существующими требованиями к капиталу, установленными ЦБРУ, Компании должны поддерживать:

- Соотношение капитала и активов, взвешенных с учетом риска («норматив достаточности капитала»), на уровне выше обязательного минимального значения
- Соотношение капитала Компании 1-го уровня и общей суммы активов, за вычетом нематериальных активов (Лeverидж) на уровне выше обязательного минимального значения.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Компания соблюдала вышеуказанные требования к капиталу.

В таблице ниже представлен совокупный капитал на основе отчетности Компании, подготовленной в соответствии с законодательством Республики Узбекистан о бухгалтерском учете и соответствующими нормативными актами:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Всего скорректированный Капитал 1-го уровня	1,393,156	959,752
Скорректированный капитал 2-го уровня	204,397	115,635
Итого нормативный капитал	1,597,553	1,075,387
Активы, взвешенные с учетом риска	841,582	585,780
Коэффициент нормативного капитала	189.83%	183.58%

23 Условные обязательства

Юридические вопросы. В ходе своей обычной деятельности Группа может становиться объектом судебных исков и споров. Руководство полагает, что любые вероятные обязательства (если таковые возникнут), вытекающие из таких исков или споров, не окажут существенного неблагоприятного влияния на финансовое положение или будущие результаты операционной деятельности Группы.

Налоговое законодательство. Налоговое, таможенное и валютное законодательство Республики Узбекистан подлежит различным толкованиям и частым изменениям. Более того, нормативные акты, издаваемые различными государственными органами, могут противоречить друг другу. Толкование законодательства руководством применительно к сделкам и операциям Группы может быть оспорено соответствующими органами. Налоговые органы Узбекистана могут занимать более жесткую позицию при толковании законодательства и начислении налогов, и существует вероятность того, что сделки и деятельность, которые ранее не оспаривались, могут быть подвергнуты сомнению. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, штрафы и пени. Налоговые периоды остаются открытыми для проверки соответствующими налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году проверки. В определенных случаях аудиторские проверки могут охватывать более длительные периоды.

Руководство полагает, что его толкование соответствующего законодательства является верным и что позиции Группы по налоговым, валютным и таможенным вопросам будут подтверждены. Соответственно, по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года руководство не признавало резерв под потенциальные налоговые обязательства. Группа оценивает потенциальные налоговые обязательства как отсутствующие, за исключением тех, вероятность возникновения которых является отдаленной.

24 Представление финансовых инструментов по категориям оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа классифицирует свои финансовые активы по следующим категориям: (а) финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; (б) финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; (с) финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости. Категория «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает две подкатегории: (i) активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; (ii) активы, классифицируемые в данную категорию при первоначальном признании. Кроме того, в отдельную категорию выделена дебиторская задолженность по финансовой аренде.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года все финансовые активы и финансовые обязательства Компании отражались по амортизированной стоимости.

25 Операции между связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принятие другой стороной финансовых и операционных решений. При оценке того, являются ли отношения отношениями между связанными сторонами, во внимание принимается содержание таких отношений, а не только их юридическая форма.

Министерство экономики и финансов Республики Узбекистан, а также большинство акционеров Группы контролируются Республикой Узбекистан. Конечной контролирующей стороной Группы является Правительство Республики Узбекистан.

Операции с членами Наблюдательного Совета и Исполнительного органа

Общий размер вознаграждений, включенных в статью «Расходы на персонал» (см. Примечание 8):

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Члены Наблюдательного Совета	1,907	1,637
Члены Исполнительного органа	6,186	4,593
Итого	8,093	6,230

Остатки по операциям с членами Наблюдательного Совета и Исполнительного органа на конец отчетного периода представлены ниже:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.	2024 г.
Резерв по выплате вознаграждения	1,056	2,116

Операции с прочими связанными сторонами

Прочие связанные стороны под контролем Республики Узбекистан и родственники руководства. Ниже приведены балансовые стоимости и соответствующие средневзвешенные процентные ставки по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, а также суммы соответствующих прибылей или убытков от операций с прочими связанными сторонами за годы, закончившиеся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года.

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

25 Операции между связанными сторонами (продолжение)

Остатки по счетам и соответствующие средневзвешенные процентные ставки по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, а также соответствующие суммы прибыли или убытка по операциям за годы, закончившиеся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, с организациями, находящимися под контролем Республики Узбекистан, представлены ниже:

<i>В миллионах узбекских сумов</i>	2025 г.		2024 г.	
	Сумма	Средняя процентная ставка	Сумма	Средняя процентная ставка
Отчет о финансовом положении				
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	9,122	-	2,234	-
Депозиты в банках	514,081	19.9%	372,109	20.0%
Кредиты банкам	2,796,155	14.6%	2,482,330	13.8%
Инвестиции в долговые ценные бумаги	975,083	15.0%	596,443	17.3%
Обязательства				
Заемные средства	3,449,956	11.6%	3,534,200	11.5%
Облигации выпущенные	950,508	18.5%	574,826	18.9%
Прочие финансовые обязательства	-	-	-	-
Прибыль/(убыток)				
Процентные доходы	527,464		360,245	
Процентные расходы	(517,431)		(413,239)	
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по процентным активам	(1,780)		(7,109)	
Комиссионные расходы	(1,107)		(1,664)	
Административные и прочие операционные расходы	(71)		(54)	

26 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) Уровень 1 включает оценки с использованием котируемых (нескорректированных) цен на активных рынках для идентичных активов или обязательств; (ii) Уровень 2 включает оценки с использованием методов измерения, в которых все значимые используемые исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми для актива или обязательства (например, цены); и (iii) Уровень 3 включает оценки, не основанные на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основанные на ненаблюдаемых исходных данных). Руководство применяет профессиональное суждение при классификации финансовых инструментов по уровням иерархии справедливой стоимости. Если при оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые исходные данные, требующие значительных корректировок, такая оценка классифицируется как Уровень 3. Значимость используемых исходных данных оценивается в контексте всей оценки справедливой стоимости в целом.

АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

26 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, для которых представляется раскрытие справедливой стоимости

Ниже приводится анализ справедливой стоимости по уровням иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость активов, не оцениваемых по справедливой стоимости:

В миллионах узбекских сумов	31 декабря 2025 г.				31 декабря 2024 г.			
	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость
АКТИВЫ								
Денежные средства и их эквиваленты	-	9,111	-	9,111	-	2,231	-	2,231
Депозиты в банках	-	601,668	-	601,668	-	465,156	-	465,156
Кредиты банкам	-	-	5,758,440	5,758,440	-	-	4,475,949	4,475,949
Инвестиции в долговые ценные бумаги	-	970,407	-	970,407	-	593,368	-	593,368
ИТОГО АКТИВЫ	-	1,581,186	5,758,440	7,339,626	-	1,060,755	4,475,949	5,536,704
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Заемные средства	-	-	4,552,200	4,552,200	-	-	3,868,505	3,868,505
Облигации выпущенные	-	1,219,744	-	1,219,744	-	615,299	-	615,299
Обязательства по аренде	-	-	-	-	-	-	5,613	5,613
Прочие финансовые обязательства	-	-	2,415	2,415	-	-	2,462	2,462
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	1,219,744	4,554,615	5,774,359	-	615,299	3,876,580	4,491,879

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

27 Информация по сегментам

Операции Группы представляют собой единый отчетный сегмент.

Группа предоставляет в основном услуги кредитования банкам в Республике Узбекистан. Группа определяет сегмент в соответствии с критериями, установленными МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты», и на основе того, как деятельность Группы регулярно проверяется директором по операционным решениям для анализа результатов деятельности и распределения ресурсов между бизнес-подразделениями Группы.

Лицом, ответственным за принятие операционных решений, был назначен Генеральный директор Компании. Ответственный за принятие операционных решений проверяет внутреннюю отчетность Группы, чтобы оценить результаты и распределить ресурсы. На основании этих внутренних отчетов руководство определило единый операционный сегмент - финансовые услуги.

28 Сокращения

Ниже приводится список аббревиатур, которые использовались в данной финансовой отчетности:

Аббревиатура	Определение
АС	Амортизированная стоимость
CCF	Коэффициент кредитной конверсии
ЦБРУ	Центральный Банк Республики Узбекистан
EAD	Сумма под риском в случае дефолта
ОКУ	Ожидаемые кредитные убытки
ЭПС	Эффективная процентная ставка
ССЧД	Справедливая стоимость через прочий совокупный доход
ССЧПУ	Справедливая стоимость через прибыль или убыток
FX, Forex	Валютные курсовые разницы
IFRS, МСФО	Международные стандарты финансовой отчетности
Кредиты и ДЗ	Кредиты и дебиторская задолженность
LGD	Убыток в случае дефолта
PD	Вероятность дефолта
POCI-активы	Приобретенные или созданные кредитно-обесцененных финансовые активы
Актив в форме ПП	Актив в форме права пользования
SICR	Значительное увеличение кредитного риска
SPPI	Исключительно выплаты основной суммы долга и процентов
SPPI тест	Оценка того, включают ли предусмотренные по финансовым инструментам денежные потоки исключительно выплаты основной суммы и процентов