

**“Asia Alliance Bank” AKSIYADORLIK TIJORAT BANKI BOSHQARUV
QARORI**

№ 42/5

2026-yil 26-may

Toshkent shahar

Raislik qildi:

“Asia Alliance Bank” ATB

Boshqaruv Raisi

U.A. Abduazimov

Qatnashdilar:

Boshqaruv a’zolari

U.E. Kurbanov G.F. Daniyelyan,
I. Boltayev, A.D. Mamanov
kvorum 62,5 %

Taklif etilgan:

J. Do’sbekov

Kun tartibi:

“Asia Alliance Bank” ATB Chakana kreditlash qo‘mitasining Ko‘p kvartirali turar-joy binolari qurilishi bilan shug‘ullanuvchi “Vinera Tower” MCHJ bilan hamkorlikda ipoteka kreditlari ajratish yuzasidan 2026-yil 26-mayda qabul qilgan 2026-29-sonli qarorini ko‘rib chiqish

Majlis raisi U.A. Abduazimov so‘zga chiqib, kun tartibidagi masala yuzasidan majlis qatnashchilarini quyidagi ma’lumotlar bilan tanishtirdi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2026-yil 24-fevraldagi PF-29-son Farmonida joriy yilda 140 mingta kvartiralarini foydalanishga topshirish, hamda mazkur ko‘rsatkichni 2030-yilda 180,4 mingtaga, 2040-yilda esa 280,6 mingtaga yetkazish hamda aholini uy-joyga bo‘lgan talabini qondirish maqsadida, joriy yilga Davlat ipoteka dasturi doirasida Respublika budjeti mablag‘lari hisobidan 12 250 mlrd. so‘m, bankning o‘z mablag‘lari hisobidan 7 699,8 mlrd. so‘m hamda O‘zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi shartlari doirasida 3 065,2 mlrd. so‘m miqdoridagi ipoteka kreditlari ajratish vazifasi belgilangan bo‘lib, hozirda ishbu vazifalar doirasida ipoteka kreditlari ajratib kelinayotganligi ma’lum qilindi.

O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligining 2023-yildagi 26-iyuldagi 1726287-122898-sonli Obyektni ixtisosini o‘zgartirish va rekonstruksiya qilishga ruxsatnomasiga muvofiq, “Vinera Tower” MCHJ tomonidan Yakkasaroy tumani, Bratislava ko‘chasi, 2a-uy manzilida joylashgan yer uchastkasida yer ostida avtoturargoh, pastki qavatlar ofis va go‘zallik salonlaridan iborat “Nirvana luxury residence” turar-joy majmuasi loyihasini amalga oshirmoqda. Loyiha jami 16 qavatli 3 blokdan iborat bo‘lib, dastlabki 3 ta qavati noturar binolar, 4-16-qavatlar 627 ta xonadondan iborat.

Hozirgi kunda bino to'liq qurib bitkazilgan, fasad ishlari yakunlangan, ichki ta'mirlash, landshaft va kommunikasiya ishlari davom etmoqda. Binoni topshirish joriy yil yakuniga rejalashtirilgan.

Yuqoridagilardan kelib chiqib, Chakana kreditlash qo'mitasining "Nirvana luxury residence" loyihasi doirasida ipoteka kreditlari ajratish bo'yicha quyidagi masalalar yuzasidan 2026-yil 26-mayda 2026-29-sonli qarori qabul qilinib, yakuniy qaror qabul qilish uchun bank Boshqaruvi muhokamasiga kiritilganligini ma'lum qildi:

- o'zaro hamkorlik to'g'risidagi shartnoma loyihasini tasdiqlash;
- ajratiladigan ipoteka kreditlarining vaqtincha ta'minoti sifatida rasmiylashtiriladigan kafillik shartnomasi loyihasini tasdiqlash;
- "Ipoteka krediti" to'g'risidagi namunaviy tahriridagi shartnomani tasdiqlash;
- "Nirvana" ipoteka krediti mahsuloti pasportini tasdiqlash;

Muhokamadan so'ng, U.A. Abduazimov Chakana kreditlash qo'mitasining 2026-yil 26-mayda qabul qilgan 2026-29-sonli qarorini ma'qullash bo'yicha ovoz berish taklifini kiritdi:

"rozilar" - 5 ta ovoz, "qarshilar" - yo'q, "betaraflar" - yo'q

Ovoz berish natijalaridan kelib chiqib, bank Boshqaruvi,

QAROR QILADI:

1 "Asia Alliance Bank" ATB Chakana kreditlash qo'mitasining "Nirvana luxury residence" loyihasi doirasida ipoteka kreditlari ajratish yuzasidan 2026-yil 26-mayda qabul qilgan 2026-29-sonli qarori ma'qullansin hamda quyidagilar tasdiqlansin:

- o'zaro hamkorlik to'g'risidagi shartnoma loyihasini tasdiqlash;
- ajratiladigan ipoteka kreditlarining vaqtincha ta'minoti sifatida rasmiylashtiriladigan kafillik shartnomasi loyihasini tasdiqlash;
- "Ipoteka krediti" to'g'risidagi namunaviy tahriridagi shartnomani tasdiqlash;
- "Nirvana" ipoteka krediti mahsuloti pasportini tasdiqlash;

2. "Asia Alliance Bank" ATBda- "Vinera Tower" MCHJ tomonidan qurilayotgan ko'p qavatli turar-joy binolaridan honadon sotib olish uchun "Nirvana" ipoteka krediti mahsuloti ilovaga muvofiq tasdiqlansin hamda ushbu bank mahsuloti qaror tasdiqlangan sanadan bank mahsulotlari qatoriga kiritilsin.

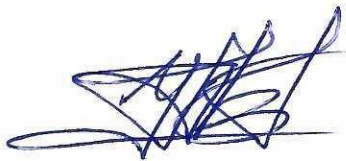
3. Chakana kreditlash boshqarmasi (J.M. Do'sbekov) yangi bank mahsulotini ishga tushirish bo'yicha tegishli ishlarni amalga oshirsin.

4. Marketing boshqarmasi (S. Avazov) "Nirvana" ipoteka krediti mahsuloti to'g'risidagi ma'lumotlarni bank rasmiy veb-sayti hamda boshqa ijtimoiy tarmoqlardagi sahifalarida e'lon qilib borilishini ta'minlasin.

5. Tashkiliy-nazorat boshqarmasi (D. Axundjanova) mazkur qaror nusxasini tegishli boshqarmalarga yetkazilishini ta'minlasin.

6. Ushbu qaror ijrosi nazoratini o'z zimmamda qoldiraman.

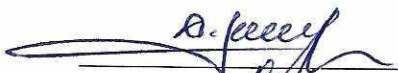
Boshqaruv Raisi



U.A. Abduazimov

Boshqaruv a'zolari:

U. E. Kurbanov



G.F. Daniyelyan



I. Boltayev



A.D. Mamanov



«Asia Alliance Bank» ATB
Chakana kreditlash qo'mitasining
2026-23-sonli qarori

Toshkent sh.

2026 yil "26" may

Qo'mita raisi

Abduazimov U.A.

Qo'mita a'zolari:

Kurbanov U.E., Do'sbekov J.M., Xolboev Sh.D., Maxmudov B.A..

KUN TARTIBI:

**Ko'p kvartirali turar-joy binolari qurilishi bilan shug'ullanuvchi "Vinera Tower" MCHJ
bilan hamkorlikda ipoteka kreditlari ajratish loyihasini tasdiqlash masalasi**

Majlisni Chakana kreditlash qo'mitasi Raisi U.A. Abduazimov boshlab berdi va kun tartibidagi masala bilan qo'mita a'zolarini tanishtirdi.

Shundan so'ng, kun tartibidagi masala yuzasidan so'zni Chakana kreditlash boshqarmasi boshlig'i J.M. Do'sbekovga berdi.

Chakana kreditlash boshqarmasi boshlig'i so'zga chiqib, kun tartibidagi masala yuzasidan majlis qatnashchilarini quyidagi ma'lumotlar bilan tanishtirdi.

Mamlakatimizda zamonaviy uy-joylar qurish ko'lamini hamda ipoteka mahsulotlari turlarini kengaytirib borish muhim ahamiyatga ega bo'lib, ushbu sohadagi islohotlar aholining turmush darajasini yana-da yaxshilashga, urbanizatsiya jarayonlarining rivojlanishiga va pirovardida iqtisodiyotning o'sishiga xizmat qiladi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 19-noyabrdagi PF-219-sonli Farmonida 2040-yilgacha ipoteka kredit portfelini 10 baravardan ortiq ko'paytirgan holda 56,7 mlrd AQSH dollari ekvivalentiga etkazish belgilangan.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2026-yil 24-fevraldagi PF-29-sonli Farmonida joriy yilda 140 mingta kvartiralarini foydalanishga topshirish, hamda mazkur ko'rsatkichni 2030-yilda 180,4 mingtaga, 2040-yilda esa 280,6 mingtaga yetkazish vazifasi qayd etilgan.

Shuningdek, joriy yilga Davlat ipoteka dasturi doirasida Respublika budjeti mablag'lari hisobidan 12 250 mlrd. so'm, bankning o'z mablag'lari hisobidan 7 699,8 mlrd. so'm hamda O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi shartlari doirasida 3 065,2 mlrd. so'm miqdoridagi ipoteka kreditlari ajratish vazifasi belgilangan.

Yuqorida ko'rsatilgan topshiriqlar ijrosini ta'minlash maqsadida O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan "Asia Alliance Bank" ATBga joriy yilda jami 150 mlrd. so'm miqdorida ipoteka kreditlari ajratish bo'yicha reja ko'rsatkichi belgilangan.

Shu bilan birga Bankning 2026-yil uchun mo'ljallangan biznes-reja ko'rsatkichlariga asosan, yil davomida 452.7 mlrd. so'm ipoteka kreditlari ajratilishi lozim.

Ipoteka kredit ajratish bo'yicha joriy yilga mo'ljallangan reja ko'rsatkichlarini amalga oshirish maqsadida Chakana kreditlash boshqarmasi tomonidan Bank va "Vinera Tower" MCHJ o'rtasida hamkorlik shartnomasi imzolash bo'yicha muzokara olib borilmoqda.

"Vinera Tower" MCHJ bilan o'zaro aloqador bo'lgan korxonalar tomonidan Toshkent shahrida «MODERA TOWERS», «KAZAKHSTAN» va «PRESTIGE GARDEN» turar-joy majmualari qurilishi samarali yakunlangan. Mazkur loyihalar ko'chmas mulk bozorida o'z mavqeiga ega loyihalardan bo'lib hisoblanadi.

"Vinera Tower" MCHJ 11.02.2021-yilda faoliyatini boshlagan va turar-joy binolarni qurish faoliyati bilan shug'ullanadi. Asosiy hisob raqami "Asia Alliance bank" ATB Shayhontohur

MBXOda ochilgan. Korxonaga 24.05.2023 yilda 3.300.000 AQSH dollari miqdorida kredit ajratilgan, bugungi kunda kredit qoldig'i 1.950.914 AQSH dollarini tashkil qiladi.

O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 26.07.2023-yildagi 1726287-122898-sonli Ob'ektni ixtisosini o'zgartirish va rekonstruksiya qilishga ruxsatnomasiga muvofiq, "Vinera Tower" MCHJ tomonidan Yakkasaroy tumani, Bratislava ko'chasi, 2a-uy manzilida joylashgan er uchastkasida er ostida avtoturargoh, pastki qavatlar ofis va go'zallik salonlaridan iborat **"Nirvana luxury residence"** turar-joy majmuasi loyihasini amalga oshirmoqda. Loyiha jami 16 qavatli 3 blakdan iborat bo'lib, dastlabki 3 ta qavat noturar binolar, 4-16 qavatlar 627 ta kvartiradan iborat.

Hozirgi kunda bino to'liq qurib bitkazilgan, fasad ishlari yakunlangan, ichki ta'mirlash, landshaft va kommunikasiya ishlari davom etmoqda. Binoni topshirish joriy yil yakuniga rejalashtirilgan.

Hamkorlik doirasida **"Nirvana luxury residence"** turar-joy majmuasidan Investisiya shartnomasiga asosan kvartira sotib olish uchun ipoteka krediti mahsulotini joriy etish rejalashtirilgan.

Bank tomonidan Investisiya shartnomasiga asosan kvartira sotib olish uchun imtiyozli shartlarda ipoteka krediti ajratiladi, o'z navbatida hamkor tashkilot tomonidan har bir sotilgan kvartira qiymatining 18,5 foizi miqdorida bankka mukofot puli to'lanadi.

Investisiya shartnomasiga asosan ajratilgan kreditlar doirasida sotib olingan kvartiralarning kadastr hujjatlari qarz oluvchi nomiga rasmiylashtirilib, bankka garov(ipoteka)ga taqdim qilingunga qadar vaqtincha ta'minot sifatida "Vinera Tower" MCHJning kafilligi qabul qilinishi rejalashtirilgan.

"Vinera Tower" MCHJ balans ko'rsatkichlari quyidagicha:

Tashkilotning 31.12.2025-yil holatiga taqdim etgan moliyaviy natijalar to'g'risidagi hisobotlarga ko'ra, umumiy aktivlari 263.6 mlrd so'mni, ustav kapitali 40.5 mlrd so'mni tashkil etadi. Uning to'lov qobiliyati ko'rsatkichlari quyidagicha:

Likvidlik – 3

Qoplash – 1

Muxtoriyat – 3

"Vinera Tower" MCHJning 2026-yil 1-aprel holatidagi moliyaviy hisobotlariga asosan korxona 3.6 mlrd.so'm zarar bilan chiqqan. Bunga sabab, qurilayotgan loyiha kadastr hujjatlari rasmiylashtirilgandan so'ng uy-joy sotilishidan kelib tushgan mablag'lar daromad sifatida tan olinadi. Bu bo'yicha korxona tomonidan tushuntirish xati taqdim qilingan.

Bank Boshqaruvi tomonidan tasdiqlangan "“ASIA ALLIANCE BANK” ATBda bank mahsulotlarini ishlab chiqish, joriy etish, modifikatsiyalash va mahsulot qatoridan chiqarish reglamenti”da yangi xizmat turlarini ishlab chiquvchi bo'linma tomonidan yangi xizmat turlarini joriy etishda qatnashuvchi bo'linmalarga ishlab chiqilgan yangi kredit mahsuloti pasporti va mahsulot bo'yicha batafsil ma'lumotlar ko'rsatilgan xizmat xati kelishish uchun taqdim etilishi belgilangan. Mahsulot yuzasidan zarur tahlillar o'tkazilgan holda, bankning mas'ul bo'linmalari tomonidan tegishli xulosalar berilgan.

Yuqoridagilardan kelib chiqib, Chakana kreditlash boshqarmasi tomonidan "Vinera Tower" MCHJ bilan o'zaro hamkorlik shartomasini imzolash hamda **"Nirvana"** Ipoteka krediti mahsuloti pasportini tasdiqlash taklif etilmoqda.

Kun tartibidagi masala muhokamasi natijasida, Qo'mita bir ovozdan,

QAROR QILADI:

1. **"Nirvana"** ipoteka krediti mahsuloti bo'yicha quyidagi masalalar yakuniy qaror qabul qilish uchun Bank Boshqaruvi muhokamasiga kiritilsin:

- o'zaro hamkorlik to'g'risidagi shartnoma loyihasini tasdiqlash;
- ajratiladigan ipoteka kreditlarining vaqtincha ta'minoti sifatida rasmiylashtiriladigan kafillik shartnomasi loyihasini tasdiqlash;
- "Ipoteka krediti" to'g'risidagi namunaviy tahriridagi shartnomani tasdiqlash;
- **"Nirvana"** ipoteka krediti mahsuloti pasportini tasdiqlash;

2. Ushbu qaror Bank boshqaruvi tomonidan tasdiqlangan kundan boshlab kuchga kiradi.
3. Ushbu qaror Bank boshqaruvi tomonidan tasdiqlangan taqdirda, Amaliyot boshqarmasi va MBXOlarga yetkazilishi hamda qaror ijrosi bo'yicha nazorat Chakana kreditlash boshqarmasiga yuklatilsin.

Qo'mita raisi



U.A. Abduazimov

Qo'mita a'zolari:

U.E. Kurbanov



Sh.T. Tadjibayev



J.M. Do'sbekov



Sh.D. Xolboev



Bank Boshqaruvinining
2026-yil "26" 05 dagi
42/5 - sonli
Qaroriga 1 ilova

KREDIT MAHSULOTI PASPORTI

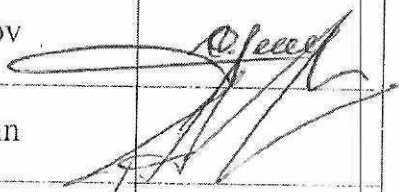
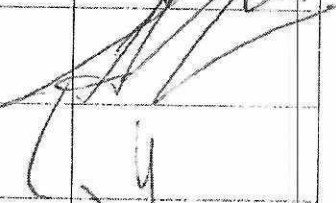
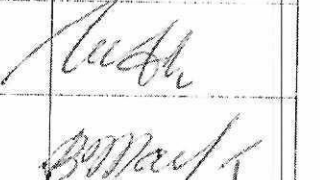
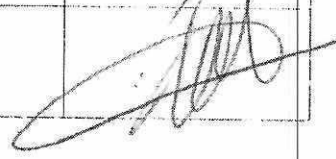
Kredit mahsulotining turi va nomi	Ipoteka krediti - "Nirvana"
Qarz oluvchi/Birgalikda qarz oluvchiga qo'yiladigan talablar	O'zbekiston Respublikasi fuqarosi bo'lgan, 18 yoshga to'lgan va 60 yoshdan oshmagan jismoniy shaxs.
Kredit valyutasi	O'zbekiston Respublikasi milliy valyutasi – so'm.
Kredit miqdori	Uy-joy narxining 75 foiz miqdorigacha.
Kredit maqsadi	"Vinera Tower" MCHJ tomonidan qurilayotgan "Nirvana luxury residence" turar joy majmuasidan investision shartnomaga asosan kvartira sotib olish
Kredit muddati	- Imtiyozli davrsiz, 84 oydan oshmagan muddatga;
Boshlang'ich to'lov	Sotib olinadigan kvartira umumiy qiymatining 25 foizidan kam bo'lmagan miqdorda.
Kreditning foiz stavkasi	Boshlang'ich to'lov 25% dan 40% gacha bo'lganda: 25 oydan oshmagan muddatga - yillik 0,0 % 60 oydan oshmagan muddatga - yillik 14,5 % 84 oydan oshmagan muddatga - yillik 17,3 % Boshlang'ich to'lov 40% dan 50% gacha bo'lganda: 32 oydan oshmagan muddatga - yillik 0,0 % 60 oydan oshmagan muddatga - yillik 12,0 % 84 oydan oshmagan muddatga - yillik 15,6 % Boshlang'ich to'lov 50% dan 60% gacha bo'lganda: 38 oydan oshmagan muddatga - yillik 0,0 % 60 oydan oshmagan muddatga - yillik 9,2 % 84 oydan oshmagan muddatga - yillik 13,8 % Boshlang'ich to'lov 60% dan 70% gacha bo'lganda: 48 oydan oshmagan muddatga - yillik 0,0 % 60 oydan oshmagan muddatga - yillik 5,0 % 84 oydan oshmagan muddatga - yillik 11,0 % Boshlang'ich to'lov 70% va undan yuqori bo'lganda: 65 oydan oshmagan muddatga - yillik 0,0 %
Talab etiladigan hujjatlar	- Shaxsni tasdiqlovchi hujjat (<i>pasport, ID-karta, va h.k.</i>); - Pudrat tashkiloti bilan tuzilgan investision shartnoma; - Qarz oluvchi/Birgalikda qarz oluvchi(lar)ning daromadlari to'g'risidagi ma'lumotlar; - O'zini o'zi band qilganlik to'g'risidagi guvohnoma (<i>kredit o'zini-o'zi band qilgan shaxslarga ajratilganda</i>); - Qarz oluvchi tomonidan boshlang'ich badal shakllantirilganligini tasdiqlovchi hujjat; - Kredit qaytarilishini ta'minlovchi hujjatlar; - Zarur hollarda qo'shimcha hujjatlarlar talab etilishi mumkin.

Kredit ta'minoti	• Kredit hisobiga sotib olinadigan kvartira kredit miqdorining 125 foizi qiymatda garovga qabul qilinadi. • Kredit hisobiga Investision shartnomaga asosan sotib olinadigan kvartira Qarz oluvchining nomiga rasmiylashtirilib, garovga taqdim qilingunga qadar vaqtincha ta'minot sifatida "Vinera Tower" MCHJning kreditning 125 foizi miqdorida kafilligi; * Bankka aloqador bo'lgan shaxslarga ajratiladigan kreditlar bo'yicha ta'minot kreditning 130 foizidan kam bo'lmasligi lozim.
Kreditni qaytarish tartibi	Annuitet yoki differensial to'lov usulida.
Qo'shimcha shartlar	* Ushbu shartlar asosida kredit ajratish bo'yicha qaror qilish vakolati Kreditlarni ma'qullash boshqarmasi Jismoniy shaxslar anderraytingi bo'limiga beriladi. * Doimiy rasmiy daromadga ega bo'lgan jismoniy shaxslarga 2026-yilning 1-dekabriga qadar ipoteka krediti ajratilganda, oxirgi bir yil davomida 90+ muddati o'tgan kredit qarzdorligi bo'lmasligi lozim. * O'zini-o'zi band qilgan shaxslarga ajratilganda, oxirgi uch yil davomida 30+ muddati o'tgan kredit qarzdorligi 10 tadan, 60+ muddati o'tgan kredit qarzdorligi 5 tadan oshmasligi lozim; 90+ yo'l qo'yilmaydi * MIB joriy qarzdorligi bo'lmasligi.

2026-yil 21 - m

“Asia Alliance Bank” ATB va “Vinera Tower” MCHJ o‘rtasidagi hamkorlik doirasida jismoniy shaxslarga birlamchi uy-joy bozoridan kvartiralarni sotib olish uchun Ipoteka kediti - “Nirvana” mahsulot pasportini joriy etish yuzasidan Tasdiqlash varaqasi

Quyidagi tarkibiy bo‘linmalar rahbarlari tomonidan imzolanadi:

Tarkibiy bo‘linmalar nomi	Tarkibiy bo‘linma rahbari	Imzo
Buxgalteriya hisobi va hisoboti boshqarmasi	U.E. Kurbanov	
Yuridik boshqarma	G.F. Danielyan	
G‘aznachilik boshqarmasi	I. Boltaev	
Bank tavakkalchiliklarini boshqarish boshqarmasi	M.Sh. Nigmatova	
Xodimlar bilan ishlash boshqarmasi	J.M. Egamberdiyev	
Komplayens-nazorat boshqarmasi	A.D. Mamanov	
Axborot tizimlarini rivojlantirish va qo‘llab-quvvatlash boshqarmasi	B.A. Mavlonov	
Ishlar boshqarmasi boshlig‘i	D.A. Khidoyatov	

Ishlab chiquvchi

Chakana kreditlash boshqarmasi:



J.M. Do'sbekov



Паспорт #P1104/B/22 от 15.05.2024

«Asia Alliance Bank» ATB
Boshqaruv raisi
U.A. Abduazimovga

BILDIRGI

Bugungi kunda kuchli raqobat sharoitida mijozlar uchun jozibador kredit mahsulotlarini taklif etish dolzarb vazifa xisoblanadi.

«Asia Alliance Bank» ATB va «Vincera Tower» MCHJ o'rtasida hamkorlik shartnomasi imzolash bo'yicha muzokara olib borilmoqda. Hamkorlik doirasida tashkilot tomonidan qurilayotgan ko'p qavatli uydagi kvartiralarini sotib olish uchun ipoteka krediti mahsulotini joriy etish rejalashtirilgan. O'zaro hamkorlik doirasida Bank tomonidan hamkor tashkilot tomonidan qurilayotgan kvartiralarini sotib olish uchun imtiyozli shartlarda ipoteka krediti ajratiladi, o'z navbatida hamkor tashkilot tomonidan har bir sotilgan kvartira qiymatining 18,5 foizi miqdorida bankka keshbek to'lanadi (*batafsil ma'lumot xulosada*).

Shu munosabat bilan, hamkorlikdagi «Nirvana» ipoteka krediti mahsulotini joriy qilish taklif etilmoqda. Bu bo'yicha batafsil ma'lumotlar Chakana kreditlash boshqarmasining tegishli xulosasida keltirilgan (*xulosa ilova qilinadi*).

Bank Boshqaruvi tomonidan tasdiqlangan «ASIA ALLIANCE BANK» ATBda bank mahsulotlarini ishlab chiqish, joriy etish, modifikatsiyalash va mahsulot qatoridan chiqarish reglament"da, yangi xizmat turlarini ishlab chiquvchi bo'linma tomonidan yangi xizmat turlarini joriy etishda qatnashuvchi bo'linmalarga ishlab chiqilgan yoki modifikatsiya qilingan yangi kredit mahsuloti pasporti va batafsil ma'lumotlar taqdim etilishi belgilangan. Bunda, bankning mas'ul bo'linmalari tomonidan zarur tahlillar o'tkazilib, tegishli xulosalar berilishi nazarda tutilgan.

Yuqoridagilarni inobatga olib, «Nirvana» ipoteka krediti pasportini joriy qilish hamda Hamkorlik shartnomasini imzolash yuzasidan mas'ul bo'linmalar tomonidan tegishli tahlillar o'tkazilishi va xulosalar taqdim qilinishi bo'yicha ko'rsatma berishingizni so'raymiz.

**Chakana kreditlash
boshqarmasi boshlig'i**

J.M. Do'sbekov

Uyushuvchi
ABDUAZIMOV DMITRIY ABDUAZIM O'G'LI



ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ от 15.05.20 г. к проекту внедрения
ипотечного кредита «Nirvana», а также по вопросу установления сотрудничества между
Банком и ООО «Vinera Tower»

Юридическое управление АКБ «Asia Alliance Bank» (далее — Банк) осуществило правовую экспертизу проекта по внедрению ипотечного кредитного продукта «Nirvana», а также прилагаемых к нему документов, предусматривающих предоставление ипотечных кредитов физическим лицам для приобретения жилья в строящихся объектах на основании инвестиционных договоров с последующим оформлением права собственности и ипотечного обеспечения, и сообщает следующее.

Предметом экспертизы являлась оценка соответствия предлагаемой структуры сделки требованиям законодательства Республики Узбекистан и внутренним нормативным документам Банка.

По результатам проведенного анализа установлено, что предлагаемый механизм финансирования направлен на расширение ипотечных продуктов Банка и соответствует текущей рыночной практике взаимодействия банков с застройщиками при реализации проектов жилищного строительства. Вместе с тем, с учетом особенностей правового регулирования долевого строительства, инвестиционные договоры, используемые в рамках проекта, могут рассматриваться как договоры долевого участия, в отношении которых действующим законодательством предусмотрено требование о регистрации в установленном порядке в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан.

В целях обеспечения дополнительной правовой определенности и повышения уровня защиты интересов Банка, представляется целесообразным в рабочем порядке предусмотреть мероприятия по приведению договорной базы в соответствие с требованиями Постановления Президента Республики Узбекистан от 27 мая 2020 года за № ПП-4732, в том числе по мере реализации проекта рассмотреть вопрос регистрации договоров долевого участия.

Дополнительно рекомендуется рассмотреть возможность включения в паспорт кредитного продукта положения о предоставлении заемщиками зарегистрированных договоров долевого участия либо закрепления соответствующего требования на одном из этапов кредитного процесса, что позволит повысить прозрачность и правовую устойчивость сделок.

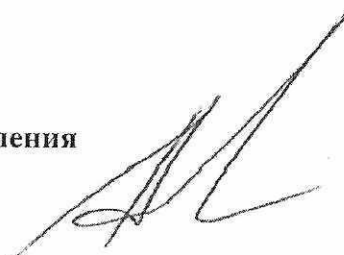
Следует также отметить, что предусмотренный механизм временного обеспечения в виде поручительства, а также последующее оформление ипотечного залога после завершения строительства в целом соответствует применяемым на практике подходам. При этом уровень защищенности Банка может быть дополнительно усилен за счет внедрения инструментов мониторинга реализации проекта и поэтапного формирования обеспечения.

С учетом изложенного, Юридическое управление не возражает против реализации проекта и заключения соответствующего соглашения при условии учета указанных рекомендаций в процессе его дальнейшей реализации.

Одновременно сообщаем, что Юридическое управление осуществляет правовую экспертизу и доводит до сведения руководства информацию о возможных правовых рисках, их последствиях и вариантах их минимизации. Окончательное управленческое решение принимается уполномоченными должностными лицами Банка.

С уважением,

Начальник Юридического управления
АКБ «Asia Alliance Bank»



Г.Ф. Даниелян

**“Asia Alliance Bank” ATB Chakana kreditlash boshqarmasining
“Vinera Tower” MCHJ bilan birgalikda Hamkorlik shartnomasini imzolash hamda
yangi chakana kredit mahsulotini joriy etish va kredit mahsuloti pasportini
tasdiqlash yuzasidan**

Xulosa

Mamlakatimizda zamonaviy uy-joylar qurish ko'lamini hamda ipoteka mahsulotlari tururi kengaytirib borish muhim ahamiyatga ega bo'lib, ushbu sohadagi islohotlar aholining turmush darajasini yana-da yaxshilashga, urbanizatsiya jarayonlarining rivojlanishiga va pirovardid iqtisodiyotning o'sishiga xizmat qiladi.

Jumladan, so'nggi 5 yilda umumiy maydoni 21,7 million m² bo'lgan ko'p kvartirali uy-joylar ko'payib, aholining uy-joy sotib olishiga ko'maklashish uchun 67 trillion so'mlik ipoteka kreditlar qaratildi hamda ushbu maqsadlarga Davlat byudjetidan 44 trillion so'm yo'naltirildi.

Shu bilan birga, so'nggi yillarda aholi soni yiliga qariyb 800 ming nafarga, yangi oilalar soni esa 300 mingtaga ortayotgani uy-joyga bo'lgan talabni qondirish bo'yicha kreditlash mexanizmi takomillashtirish jarayonlarini jadallashtirishni taqozo etmoqda.

Ko'p qavatli uydagi kvartiraning kadastr hujjatlari chiqmasdan oldin, qurilish jarayonid investitsion shartnomaga asosan sotib olinganda narxi sezilarli ravishda past bo'lishini inobatga olil aholi tomonidan mazkur uylarni investitsion shartnomaga asosan ipoteka kreditlari vositasida sotil olishga ehtiyojni paydo qilmoqda.

Bu esa, Quruvchi pudrat tashkilotlari tomonidan ushbu uy-joylarga bo'lgan talabnin, qondirilishi uchun aholiga muqobil takliflar taqdim etish zaruratini yuzaga keltirmoqda.

Joriy qilinishi rejalashtirilayotgan investitsion loyiha bankning o'z amblag'leri hisobida amalga oshirilishini hisobga olsak, ushbu loyiha asosida dasturda belgilangan reja ko'rsatkichlarin bajarish bilan bir qatorda bankka uzoq muddatli kredit portfelini tashkil etuvchi kreditlarni jal qilinishiga erishiladi. Bu o'z navbatida bankning uzoq muddatli foizli daromadlari saqlab qolinishin taminlaydi.

Bankning 2026-yil uchun mo'ljallangan biznes-reja ko'rsatkichlariga asosan, yil davomid 452.7 mlrd.so'm ipoteka kreditlari ajratilishi lozim. 31.03.2026-yil holatiga ipoteka kreditlari qoldig' 208.5 mlrd.so'mni tashkil etayotgan bo'lsa, 2026-yil yakunida ushbu ko'rsatkichning 567.1 mlrd.so'mga yetkazilishi belgilangan.

«Asia Alliance Bank» ATB va «Vinera Tower» MCHJ o'rtasida hamkorlik shartnomas imzolash bo'yicha muzokara olib borilmoqda. Hamkorlik doirasida tashkilot tomonidan qurilayotgan ko'p qavatli uydagi kvartiralarni sotib olish uchun ipoteka krediti mahsulotini joriy qil rejalashtirilgan. O'zaro hamkorlik doirasida Bank tomonidan hamkor tashkilot tomonidan qurilayotgan

kvartirani sotib olish uchun imtiyozli shartlarda ipoteka krediti ajratiladi, o'z navbatida hamkor tashkilot tomonidan har bir sotilgan kvartira qiymatining 18,5 foizi miqdorida bankka mukofot pu to'lanadi.

“Vinera Tower” MCHJ 11.02.2021-yilda faoliyatini boshlagan va turar-joy binolarni qurish faoliyati bilan shug'ullanadi. Asosiy hisob raqami “Asia Alliance bank” ATB Shayhontohur MBXOda ochilgan. Korxonaga 24.05.2023 yilda 3.300.000 AQSH dollari miqdorida kredit ajratilgan, bugungi kunda kredit qoldig'i 1.950.914 AQSH dollarini tashkil qiladi.

O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 26.07.2023-yildagi 1726287-122898-sonli Ob'ektni ixtisosini o'zgartirish va rekonstruksiya qilishg ruzsatnomasiga muvofiq, **“Vinera Tower”** MCHJ tomonidan Yakkasaroy tumani, Bratislav ko'chasi 2a-uy manzilida joylashgan er uchastkasida er ostida avtoturargoh, pastki qavatlar ofis va go'zallik salonlaridan iborat **“Nirvana Residence”** premium toifadagi turar-joy majmuasi loyihasi amalga oshirmoqda. Loyiha jami 16 qavatli 3 blakdan iborat bo'lib, dastlabki 3 ta qavat notura binolari 4-16 qavatlar 627 ta kvartiradan iborat. Hozirgi kunda binolar to'liq qurib bitkazilgan, fasa va kommunikatsiya ishlari davom etmoqda. Joriy yil yakuniga qadar binoni topshirish rejalashtirilgan.

“Vinera Tower” MCHJ bilan o'zaro aloqador bo'lgan korxonalar tomonidan Toshkent shahrida «MODERA TOWERS», «KAZAKHISTAN» va «PRESTIGE GARDEN» turar-joy majmualari qurilishi samarali yakunlangan. Mazkur loyihalar ko'chmas mulk bozorida o'z mavqei g ega loyihalardan bo'lib hisoblanadi.

Taklif etilayotgan kredit mahsulotining asosiy shartlari:

“Asia Alliance Bank” ATB hamda quruvchi tashkilot **“Vinera Tower”** MCHJ o'rtasid tuziladigan bosh kelishuvga asosan, Quruvchi tashkilot tomonidan qurilayotgan uy-joylar ixtisoslashgan shartnomaga asosan sotib olish uchun jismoniy shaxslarga quyidagi shartlarda ipotek kreditlari ajratiladi:

Kredit foizi	Quruvchi tashkilot tomonidan bankka to'lanadigan Keshbek	Boshlang'ich badal	Kredit muddati
0%	18,50%	25%	25
0%	18,50%	40%	32
0%	18,50%	50%	38
0%	18,50%	60%	48
0%	18,50%	70%	65

Kredit foizi	Quruvchi tashkilot tomonidan bankka to'lanadigan Keshbek	Boshlang'ich badal	Kredit muddati
14,5%	18,50%	25%	60
15,0%	18,50%	40%	60
9,5%	18,50%	50%	60
5,0%	18,50%	60%	60

Kredit foizi	Quruvchi tashkilot tomonidan bankka to'lanadigan Keshbek	Boshlang'ich badal	Kredit muddati
17,3%	18,50%	25%	84
15,6%	18,50%	40%	84
13,8%	18,50%	50%	84
11,0%	18,50%	60%	84

Uy-joyning kadastr hujjatlari rasmiylashtirilib, sotib olingan kvartira bo'yicha garov shartnomasi (ipoteka) tuzilgunga qadar, ajratiladigan ipoteka kreditlari uchun **“Vinera Tower”** MCHJning kafilligi vaqtincha ta'minot sifatida qabul qilinadi.

“Vinera Tower” MCHJ balans ko'rsatkichlari quyidagicha:

Balans ko'rsatkichlari (million so'm)			
№	Kўrsatkichlar nomlari	01.01.2026	01.04.2026
1	Uzoq muddatli aktivlar	0,0	0,0
2	Tovar-moddий захиралари	184 092 032,0	189 490 384,0
3	Келгуси давр харажатлари	30 902 945,0	34 805 427,0
4	Кечиктирилган харажатлар	0,0	0,0
5	Дебитор карздорлик	16 910 144,0	39 337 328,0
5 а	шундан: муддати ўтган	0,0	0,0
5 б	Таъсисчиларнинг устав капиталдаги улуши бўйича карздорлиги	0,0	0,0
6	Пул маблағлари	68 300,0	62,0
		231 988 421,00	263 648 201,00
1	Устав капитал	40 553 537,0	40 553 537,0
2	Қўшилган капитал	0,0	0,0
3	Резерв капитал	0,0	0,0
4	Тақсимланмаган фойда	0,0	0,0
5	Мақсадли гушумлар	0,0	0,0
6	Узоқ муддатли мажбуриятлар	168 559 724,0	147 519 560,0
6 а	шундан: муддати ўтган кредитор карздорлик	0,0	0,0
6 б	Узоқ муддатли банк кредитлари	108 205 124,0	36 793 807,0
6 в	Узоқ муддатли карзлар	0,0	0,0
7	Жорий мажбуриятлар	22 875 160,0	75 575 104,0
7 а	Шундан: муддати ўтган жорий кредиторлик карздорлик	0,0	0,0
7 б	Қисқа муддатли банк кредитлари	0,0	0,0
7 в	Қисқа муддатли карзлар	0,0	70 000,0
		231 988 421,00	263 648 201,00
1	Маҳсулот (товар, иш, хизмат) ларини сотиндан соф гушум	0,0	0,0
2	Хисобот даврининг соф фойдаси (зарари)	0,0	-3 627 221,0
Тўлов қобилияти кўрсаткичлари			
		01.01.2026	01.04.2026
1	Ўз айланима маблағлари мавжудлиги	209 113 261,0	188 073 097,0
2	Ликвидлик коэффициент	0,7	0,5
3	Қондан коэффициент	8,8	3,0
4	Автономия коэффициент	17,5%	15,4%
	Ликвидлик	3	3
	Қондан	1	1
	Автономия	3	3
Соф рентабеллик кўрсаткичлари			
		01.01.2026	01.04.2026
1	Соф рентабеллик коэффициент	#/Д/Д/01	#/Д/Д/01

2	Янги рентабеллик коэффициенти	#ДЕЛ/О!	#ДЕЛ/О!
3	Ўз сармоясининг рентабеллик коэффициенти	0,0%	-8,9%
4	Ассети воситаларининг рентабеллик коэффициенти	#ДЕЛ/О!	#ДЕЛ/О!
5	Айланма активларининг рентабеллик коэффициенти	0,00%	-1,4%
6	Активларининг рентабеллик коэффициенти	0,00%	-1,4%

Корхонанинг Ликвидлик коэффициенти 3, qoplash koefitsenti 1 va muxtoriyat koefitsenti 3 ni tashkil qiladi. Qurilayotgan loyiha kadastr bo'jatlari rasmiylashtirilgandan so'ng uy-joy sotib olishda kelib tashgan mablag'lar dagonad sifatida tan olinadi. Bu bo'yicha korxona tomonidan tashabbusi xati taqdim etilgan.

Yuqoridagilarni inobatga olib, "Asia Alliance Bank" ATB hamda quruvchi tashkilot "Viner Tower" MCHJ o'rtasida Hamkorlik shartnomasi imzolash hamda yangi chakana kredit mahsulotini joriy etish yuzasidan mas'ul bo'linmalar tomonidan tegishli tahlillar o'tkazilishi bo'yicha ko'rsatma berishingizni so'raymiz.

Bank Boshqaruvi tomonidan tasdiqlangan "Asia Alliance Bank" ATBda bank mahsulotlarini ishlab chiqish, joriy etish, modifikatsiyalash va mahsulot qatoridan chiqarish reglamenti'da, yangi xizmat turlarini ishlab chiquvchi bo'linma tomonidan yangi xizmat turlarini joriy etishda qatnashuvchi bo'linmalarga ishlab chiqilgan yangi kredit mahsuloti pasporti va batafsil ma'lumotlar taqdim etilish belgilangan. Bunda, bankning mas'ul bo'linmalari tomonidan zarur tahlillar o'tkazilib, tegishli xulosalar berilishi nazarda tutilgan.

Ushbu yangi chakana kredit mahsuloti pasportini joriy etish qo'shimcha xodimlar jalb etilish zaruriyatini yuzaga keltirmaydi. Shuningdek, kreditlash jarayonida mavjud kredit konveyeriga dasturiy ta'minot yuzasidan tegishli o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish shart bo'lmaydi.

Kreditlarning batafsil shartlari, kredit mahsuloti pasport loyihasi ko'rinishida ilova qilinadi.

Chakana kreditlash
boshqarmasi boshlig'i



J.M.Do'sbekov



Asia Alliance
Bank

«Asia Alliance Bank» ATB
Boshqaruviga

Yangi mahsulot va Xizmat ko'rib chiqish shakli

Bank mahsulot va xizmat turi:

Yangi: ☒

Mavjud ☐

18.05.2026

1. Umumiy ma'lumot			
Tegishli boshqarma ma'lumoti			
Boshqarma nomi	Chakana kreditlash boshqarmasi	Xodim ismi	Sh.T.Isroilov
Kim ko'rib chiqdi			
Komplayens-nazorat boshqarmasi xodimi ismi	S.O'.Mamatov	Sana	18.05.2026

Quyidagilar tegishli boshqarma xodimlari tomonidan to'ldiriladi

2. Yangi mahsulot va Xizmat ma'lumoti			
Yangi mahsulot va Xizmat nomi	"Nirvana" ipoteka krediti	Mahsulot kodi	
Maqsadi	"Vinera Tower" MCHJ tomonidan Toshkent shahrida qurilayotgan "Nirvana Residence" turar joy majmuasidan investitsion shartnomaga asosan kvartira sotib olish uchun		
Yangi mahsulot va Xizmat xususiyatlari	O'zbekiston Respublikasi fuqarosi bo'lgan, 18 yoshga to'lgan va 60 yoshdan oshmagan (60 yosh inobatga olinadi) jismoniy shaxslar uchun Nirvana Residence turar joy majmuasidan investitsion shartnomaga asosan kvartiralar sotib olish uchun ipoteka krediti		
Yangi mahsulotni va Xizmatni joriy etish jarayoni haqida batafsil ma'lumot	Imtiyozli davrsiz, 84 oydan oshmagan muddatga, sotib olinadigan kvartira umumiy qiymatining 25 foizidan kam bo'lmagan miqdorda, kredit ajratiladi. Kredit 25 oydan, 84 oygacha yilli 0%dan 17,3%gacha ajratiladi. Kredit hisobiga sotib olinadigan ko'p qavatli uydan kvartira Qarz oluvchining nomiga rasmiylashtirilib, garovga taqdim qilingunga qadar: • "Vinera Tower" MCHJ kafilligi; Kredit hisobiga sotib olinadigan ko'p qavatli uydan kvartira Qarz oluvchining nomiga o'tkazilib, garovga taqdim qilingandan so'ng: • Kredit hisobiga sotib olinadigan ko'p qavatli uydan kvartira kreditning 125 foizidan kam bo'lmagan qiymatda garov ta'minoti sifatida qabul qilinadi.		

Yangi mahsulot va Xizmatga tegishli hujjatlarni ilova qiling (tavsiy hujjati va qo'llanma)



Quyidagilar Komplayens-nazorat xodimlari tomonidan to'ldiriladi

Yangi mahsulot va Xizmat baholash		
3-1. Ichki nazorat va Sanksiya bo'yicha baholashi	Ha/yo'q	Baholash bo'yicha tafsilotlar
Tegishli boshqarma tomonidan taqdim etilgan yangi mahsulot va xizmat mijozlarni lozim darajada tekshirish talablarini o'z ichiga oladimi? (masalan, mijozlarni identifikatsiya qilish va tekshirish, tegishli tomonlarni tekshirish, ism-shariflarni tekshirish, mijozlar risk reytingi, kuchaytirilgan tekshiruv va boshqalar).	I ha	Mahsulot bo'yicha taqdim etilgan hujjatlarga ko'ra, kredit olish maqsadida murojaat qilgan jismoniy shaxslar Bankga kelgan holda identifikatsiyadan o'tadi. O'z navbatida, Bankning avtomatlashtirilgan tizimi orqali Ro'yxatdagi shaxslarning ma'lumotlari bilan solishtiriladi.
Tegishli boshqarma tomonidan taqdim etilgan yangi mahsulot va xizmat mijozlarni lozim darajada tekshirishda uning kontragentlarini tekshiradimi? (masalan, kontragent, benefitsiar egasi, nomidan ish yurituvchi shaxs, aloqador tomonlar va boshqalar).	Ha	Mijozni lozim darajada tekshirish bevosita Bankka tashrif buyurgan holda amalga oshiriladi.
Tegishli boshqarma tomonidan taqdim etilgan yangi mahsulot va xizmat mijozlarni tekshirishda maxsus vakolatli davlat organi tomonidan taqdim etilgan Ro'yxat bilan solishtiriladimi?	Ha	Identifikatsiya jarayonida mijoz Bankning avtomatlashtirilgan tizimi orqali Ro'yxatdagi shaxslarning ma'lumotlari bilan solishtiriladi.
Tegishli boshqarma tomonidan taqdim etilgan yangi mahsulot va xizmat mijozlarni tekshirishda xalqaro sanksiyalar ro'yxati bilan solishtiriladimi?	Ha	Kredit olish uchun murojaat qilgan shaxslar KYC jarayonida, ya'ni onboarding vaqtida bank ABS STOP-LIST moduliga tushadi. Bunda ushbu modul orqali shaxs ism familiyasi sanksiya ostidagi shaxslar ro'yxati bilan solishtiriladi. Sanksiya ostidagi shaxslar ro'yxati bilan solishtirilganda potensial mosligi aniqlanmasa, hisobraqam ochishning keyingi bosqichiga o'tiladi. Agar potensial "to'liq mos"lik aniqlanganda, Komplayens-nazorat boshqarmasi boshlig'i va uning o'rinbosariga ma'lum qilinadi hamda Sanksiyalarni tekshirish tizimida izohlanadi.
3-2. Mahsulotni risk darajasi	Ha/yo'q	Baholash bo'yicha tafsilotlar
(Mahsulot risk retingi ish kitobini ilova qiling)		
Yangi mahsulot va xizmat mahalliy qonunlar va qoidalar yoki riskni baholash tartib-qoidalarida belgilangan yuqori risk darajasiga kiradimi?	Yo'q	Ushbu mahsulot "yuqori" risk darajasida baholanmaydi. Mijoz hisobraqami orqali shubhali operatsiyalar amalga oshirilganda Ichki nazorat qoidalarida belgilangan, umumiy tartibda mijozdan pul mablag'larining manbalari olinadi va operatsiyaning maqsadlari o'rganiladi.



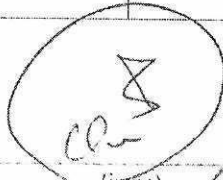
**Asia Alliance
Bank**

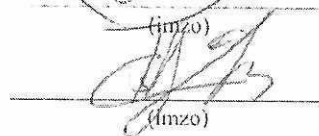
Biznes yo'nalishi yangi mahsulot va xizmat bilan bog'liq riskni kamaytirish uchun tegishli choralariga egami?		
3-3. Tranzaksiya monitoringini baholash	Ha/yo'q	Baholash bo'yicha tafsilotlar
Yangi mahsulot va xizmat mahalliy qonunlar va qoidalar yoki Tranzaksiyalarni monitoring qilish va hisobot berish tartib-qoidalarida belgilangan tranzaksiya monitoringi uchun qo'llaniladimi?	Ha	Mijoz tomonidan amalga oshirilgan tranzaksiyalar tegishli tartibda monitoring qilinadi.
Mavjud qoida senariylari yangi mahsulot va xizmatga nisbatan tranzaksiyalar monitoringi uchun mos va yetarli?	Ha	Amaldagi qoida senariylari ushbu mahsulot tranzaksiyalarining monitoringi uchun to'liq mos keladi va tahlil qilish uchun yetarli hisoblanadi.

4. Yakuniy xulosa	Qabul qilinadi/Qabul qilinmaydi	Baholash bo'yicha tafsilotlar
Baholash mezonlarini qanoatlantirgan yoki qanoatlantirmagan taqdirda, "Qabul qilinadi" yoki "Qabul qilinmaydi" deb yozing. "Baholash bo'yicha tafsilotlar" tomoniga sabablarini ko'rsating.		Mahsulot «jinoiy faoliyatdan olingan daromadlarni legallashtirishga, terrorizmni moliyalashtirishga va ommaviy qirg'in qurolini tarqatishni moliyalashtirishga qarshi kurashish» bo'yicha O'zbekiston Respublikasining amaldagi qonunchilik hamda xalqaro standartlar talablariga mos keladi.

Tegishli boshqarma xodimi

Komplayens-nazorat
boshqarmasi xodimi


(imzo)


(imzo)

Sh.T.Isroilov

S.O'.Mamatov

**“ASIA ALLIANCE BANK” АТБ Чакана кредитлаш бошқармаси
томонидан ипотека кредити “Nirvana” янги маҳсулотни жорий қилиниши
бўйича Бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботи бошқармасининг
ХУЛОСАСИ**

Тошкент шаҳри

45.05.2026 йил

Чакана кредитлаш бошқармаси “Asia Alliance Bank” АТБ ҳамда “Vinera Tower” МЧЖ қурувчи пудрат ташкилоти ўртасида ҳамкорлик ишлари олиб борилаётганлигини маълум қилган. Чакана кредитлаш бошқармаси томонидан таклиф этилаётган “Nirvana Residence” турар жой мажмуасидан инвестицион шартномага асосан квартира сотиб олинади.

Банкда кредитлаш жараёнларини оптималлаштириш, mijozларга янада қулайликлар яратиш, банк хизматлари оммабонлигини ошириш орқали бизнес-режа кўрсаткичларини бажарилишини таъминлаш мақсадида қатор ишлар олиб борилмоқда. Мазкур турар жой мажмуаси аҳолига қулай, хавсиз ва замонавий яшаш муҳитини яратишга хизмат қилиши ҳамда ипотека кредитларга бўлган эҳтиёж кундан кунга ошиб бораётганлигини таъкидлаб ўтилган.

“ASIA ALLIANCE BANK” АТБ Бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботи бошқармаси Чакана кредитлаш бошқармаси таклифига кўра тақдим этилаётган ипотека кредити “Nirvana” янги маҳсулоти лойиҳаси юзасидан Чакана кредитлаш бошқармасининг хулосаси ҳамда билдиришномасини ўрганиб чиқиб, таклиф этилаётган маҳсулот турини Ўзбекистон Республикаси Солиқ Кодексига, Бухгалтерия қонунчилигига, ҳисоб рақамлар режасига зид эмаслигини инобатга олиб, Банкнинг тегишли қўмиталари ҳамда Банк бошқаруви томонидан кўриб чиқилишида эътирози мавжуд эмаслигини билдиради.

Бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботи
бошқармаси бошлиғи-Бош бухгалтер



У.Э.Курбанов

Заключение **Управления банковскими рисками по вопросу установления** **сотрудничества между Банком и ООО «Vinera Tower» и внедрения** **ипотечного кредитного продукта «Nirvana»**

20.05.2026

Управлением банковскими рисками рассмотрены материалы, представленные Управлением розничного кредитования, по вопросу подписания Соглашения о сотрудничестве между АКБ «Asia Alliance Bank» и партнерской организацией ООО «Vinera Tower», внедрения нового кредитного продукта «Nirvana» - ипотечного кредитного продукта, предоставляемого физическим лицам.

Управлением розничного кредитования ведется работа по установлению сотрудничества между АКБ «Asia Alliance Bank» и ООО «Vinera Tower». В рамках реализации инвестиционного проекта и сотрудничества планируется внедрить кредитный продукт по выделению ипотечных кредитов физическим лицам для приобретения квартир в строящемся жилом комплексе «Nirvana Residence». При этом до оформления кадастровых документов жилья и заключения договора залога (ипотеки) в качестве временного обеспечения для выделенных ипотечных кредитов принимается поручительство организации с ликвидным балансом.

В роли поручителя выступает сам ООО «Vinera Tower», находящееся в городе Ташкентская область, г.Нурафшан, Туй тепа МСГ, ул.Фаровон д.№10. Анализ финансовых отчетов поручителя показывает следующее:

№	Наименование показателей	01.01.2026	01.04.2026
1	Долгосрочные активы	0,0	0,0
2	Товарно-материальные запасы	184 092 032,0	189 490 384,0
3	Расходы будущих периодов	30 902 945,0	34 805 427,0
4	Отсроченные расходы	0,0	0,0
5	Дебиторская задолженность	16 910 144,0	39 337 328,0
5 а	Из них: просроченных	0,0	0,0
5 б	Задолженность учредителей по вкладам в уставной капитал	0,0	0,0
6	Денежные средства	68 300,0	62,0
	Всего по активу баланса	231 988 421,00	263 648 201,00
1	Уставный капитал	40 553 537,0	40 553 537,0
2	Добавленный капитал	0,0	0,0
3	Резервный капитал	0,0	0,0
4	Перераспределенная прибыль	0,0	0,0
5	Целевые поступления	0,0	0,0
6	Долгосрочные обязательства	168 559 724,0	147 519 560,0
6 а	из них: просроч. долгоср. кредиторская задолж.	0,0	0,0
6 б	Долгосрочные банковские кредиты	108 205 124,0	36 793 807,0
6 в	Долгосрочные займы	0,0	0,0
7	Краткосрочные обязательства	22 875 160,0	75 505 104,0
7 а	из них: краткоср. банковские кредиты	0,0	0,0
7 б	Краткосроч. банковские кредиты	0,0	0,0
7 в	Краткосроч. займы	0,0	70 000,0
	Всего по пассиву баланса	231 988 421,00	263 648 201,00
Финансовые результаты			
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	-8 040 627,0	-3 627 221,0
Показатели платежеспособности			
1	Рабочий капитал (Наличие СОС)	209 113 261,0	188 073 097,0
2	Коэффициент ликвидности	0,7	0,5
3	Коэффициент покрытия	8,8	3,0

4	Коэффициент автономии	17,5%	15,4%
	Ликвидность	3	3
	Покрытия	1	1
	Автономия	3	3

Общие активы ООО «Vinera Tower» выросли на 31,7 млрд.сум или 13,6%, при этом изменений по собственному капиталу не наблюдается. Качество активов за период ухудшилось за счет увеличения дебиторской задолженности в 2,3 раза, в т.ч. авансы поставщикам в размере 21,5 млрд.сум, указывая на вывод средств из оборота, высокую зависимость от поставщиков и увеличения риска невозврата. Обязательства компании демонстрируют ухудшение структуры с резким ростом краткосрочного давления. Краткосрочные обязательства увеличились с 22,9 млрд.сум до 75,5 млрд.сум, то есть на 52,1 млрд.сум (в 3,3 раза), что существенно усиливает нагрузку на текущие денежные потоки. Долгосрочные обязательства снизились с 168,6 млрд.сум до 147,5 млрд.сум, включая сокращение долгосрочных банковских кредитов с 108,2 млрд.сум до 36,8 млрд.сум (в т.ч. числе в АКБ «Asia Alliance Bank» - 1,9 млн.долл.США). Несмотря на частичное снижение долгосрочной задолженности, общий уровень долговой нагрузки остается значительным относительно собственного капитала (147,5 млрд.сум обязательств против 40,6 млрд.сум капитала).

Финансовый результат остается отрицательным: чистый убыток уменьшился с -8,0 млрд.сум до -3,6 млрд.сум, что отражает некоторое улучшение операционной динамики, однако компания продолжает функционировать с убытком и не формирует достаточного внутреннего денежного потока для самостоятельного обслуживания обязательств.

Коэффициенты платежеспособности подтверждают негативную динамику финансовой устойчивости. Коэффициент ликвидности снизился с 0,7 до 0,5 при нормативном уровне не ниже 1,25, коэффициент покрытия снизился с 8,8 до 3,0, а коэффициент автономии уменьшился с 17,5% до 15,4%. Данные показатели свидетельствуют о росте зависимости от заемных средств и снижении способности своевременно выполнять краткосрочные обязательства.

Таким образом, при росте активов на 31,6 млрд.сум наблюдается опережающее ухудшение ликвидности и усиление краткосрочного долгового давления, что формирует повышенные риски для устойчивости поручителя и ограничивает его надежность как обеспечения по обязательствам третьих лиц.

По результатам анализа расчетного счета, открытого в Шайхантахурском РОБУ АКБ «Asia Alliance Bank», ООО «Vinera Tower» за период с 01.05.2025 г. по 01.05.2026 г. установлено, что общий объем поступлений составил 25,85 млрд.сум. Из указанной суммы 18,19 млрд.сум сформированы за счет основной деятельности предприятия – реализации жилой недвижимости. Основной объем поступлений приходится на ООО NIRVANA SALES, от которого поступило 13,18 млрд.сум, что составляет 50,99% от общего объема поступлений по счету. Учитывая специфику деятельности ООО «Vinera Tower» как застройщика, поступления имеют хозяйственный характер и связаны с реализацией объектов недвижимости. По результатам проведенного анализа существенных факторов, свидетельствующих о наличии повышенных рисков по расчетному счету клиента, не установлено.

Дополнительно к анализу финансового состояния ООО «Vinera Tower» следует отметить наличие признаков повышенных операционных и кредитных рисков, которые оказывают существенное влияние на общую оценку надежности поручителя.

В деятельности компании зафиксированы факторы операционного риска, включая земельные споры, административные штрафы, экологические претензии и судебные разбирательства. В частности, по имеющейся информации, в 2022 году экологическими органами были выявлены факты незаконной пересадки и повреждения зеленых насаждений, а также ранее – незаконной вырубки деревьев. По данным нарушения компания была привлечена к ответственности в марте 2022 года с наложением штрафа в размере около 430,0 млн.сум, а также в сентябре 2022 года – дополнительно около 21 млн.сум. Материалы по данным фактам передавались в органы прокуратуры, экономического суд, что указывает на наличие не только административного, но и потенциального судебного-правового риска более высокого уровня.

Для строительной компании наличие подобных эпизодов несет риск возникновения дополнительных ограничений со стороны уполномоченных органов, включая возможный пересмотр разрешительной документации, временное приостановление строительной деятельности, увеличение сроков ввода объектов в эксплуатацию, а также формирование дополнительных финансовых обязательств в виде штрафов и компенсаций. В совокупности данные факторы могут негативно влиять на стабильность реализации инвестиционного проекта и взаимоотношения с финансовыми институтами.

По данным сервиса проверки контрагентов, в отношении ООО «Vinera Tower» зафиксировано 13 судебных дел, из которых 2 текущих и 11 прошедших (наличие судебных дел может свидетельствовать о спорах компании с контрагентами и государственными структурами). Учитывая специфику строительной отрасли, относительно короткий период деятельности компании (с 2021 года), данное количество судебных разбирательств не является критическим, однако превышает средний уровень судебной активности для компаний сопоставимого масштаба и профиля, что указывает на повышенный операционно-правовой риск.

Согласно информации Кредитного бюро КИАЦ, ООО «Vinera Tower» имеет кредитный скоринг уровня C2 (средний), что отражает умеренно-ограниченный уровень кредитоспособности. На текущий момент у компании имеется 3 действующих кредитных обязательства в различных банках с общей задолженностью порядка 36,6 млрд.сум, включая один реструктурированный кредит. Дополнительно зафиксирована просроченная задолженность по начисленным процентам в размере около 0,3 млрд.сум, что указывает на наличие признаков напряженности в обслуживании долговой нагрузки.

Также отмечается наличие заявок на кредитование, находящихся на рассмотрении других финансовых организациях, а также факты недавних отказов в предоставлении кредитов. Данные обстоятельства в совокупности могут свидетельствовать о повышении кредитной нагрузки, ограниченном доступе к дополнительному финансированию и потенциальном ухудшении платежеспособности в среднесрочной перспективе.

В целях частичного нивелирования выявленных рисков необходимо предусмотреть в договорной базе четкую фиксацию сроков завершения строительства с детализацией промежуточных этапов реализации проекта, что позволит сократить период нахождения кредитов в зоне повышенного риска и обеспечить более оперативный переход к устойчивому виду обеспечения в виде оформленного залога недвижимости. Дополнительно целесообразно установить внутренние лимиты на объем принимаемого поручительства с учетом текущего финансового состояния поручителя и уровня его долговой нагрузки.

В течение всего срока кредитования должен осуществляться регулярный мониторинг финансового состояния поручителя с анализом бухгалтерской отчетности, динамики ключевых финансовых показателей и кредитной нагрузки, а также обеспечены возможности оперативного реагирования при их ухудшении. Одновременно требую

усиленный контроль за соблюдением графиков строительства с целью своевременного выявления отклонений от утвержденных сроков реализации проекта и управления связанными с этими рисками.

С учетом вышеизложенного, учитывая Рапорт и заключение Управления Розницы, служебной записки Управления делами, Управление банковскими рисками считает возможным рассмотреть вопрос установления сотрудничества между Банком и ООО «Vinera Tower», а также реализации инвестиционного проекта с внедрением кредитного продукта – ипотечного кредита «Nirvana», при условии строгого соблюдения установленных лимитов и внутренних требований к платежеспособности поручителя, с последующим вынесением данного вопроса на рассмотрение уполномоченного коллегиального органа Банка.

Вр.и.о. Начальника Управления
банковскими рисками

 Ишниязов О.Б.

**«Asia Alliance Bank» АТБ Чакана кредитлаш бошқармасининг
«Nirvana» ипотека кредити маҳсулотини жорий этиш юзасидан
ХУЛОСАСИ**

18.01.2026 йи.

Чакана кредитлаш бошқармаси томонидан «Vinera Tower» МЧЖ ташкилоти билан ҳамкорликда мижозларга янги «Nirvana» ипотека кредити маҳсулотини жорий қилиш масаласи ўрганиб чиқилди.

Бугунги кунга қадар Амалиёт бошқармаси ва барча минтақавий банк хизматлари офиси ходимлари томонидан ипотека кредитлари ажратиб келинган. Шундан келиб чиққан ҳолда кредит менежерларининг малакаси ушбу маҳсулотни сотиш учун старли деб ҳисоблаймиз.

Мижозларга тез ва сифатли хизмат кўрсатиш мақсадида ушбу маҳсулотни паспортиди кўрсатилган талаблари бўйича Чакана кредитлаш бошқармаси томонидан барча МБХО ва Амалиёт бошқармаси кредит менежерлари учун тегишли ўқув семинарлари ўтказиши лозим бўлади.

Шунингдек, ушбу маҳсулотга аҳоли томонидан вужудга келадиган талаб кўпайиш кетадиган бўлса сотув билан шуғулланувчи ходимлар сонини Чакана кредитлаш бошқармаси қайтадан кўриб чиқиши лозим деб ҳисоблаймиз.

Ходимлар билан ишлаш
бошқармаси бошлиғи



Ж.М.Эгамбердиев





Служ. зап. № 0856-

XX/05

21.05.2026

«Vinera Tower» МЧЖ билан ҳамкорликдаги «Nirvana» ипотека кредити
маҳсулоти ишлаб чиқиш юзасидан Ҳазначилик бошқарммаси ҳулосаси

Чакана кредитлаш бошқарммаси томонидан 2026 йил 15 майдаги «Vinera Tower» МЧЖ билан ҳамкорликдаги «Nirvana»- янги ипотека кредит маҳсулотини жорий этиш бўйича тақдим этилган 1109-B/22-сонли билдиргига асосан, Ҳазначилик бошқарммаси томонидан мазкур банк маҳсулотини банкнинг ликвидлик, капитал етарлиги ва умумий даромадлилик кўрсаткичларига таъсирлари таҳлил қилинди.

Банк маҳсулотининг банк ликвидлигига таъсири:

Кредит маҳсулотларини белгиланган шартларда муомалага киритилиши ва банк мижозларига шу турдаги кредитларни оммавий равишда сотилиши банкнинг фақатгина барқарор ресурслар базаси ҳисобидан амалга оширилиши мақсадга мувофиқ. Кредит муддатига ва ҳажмига мос равишда барқарор ресурслар билан таъминланган бўлиши келажакда содир бўлиши мумкин бўлган банкнинг ликвидлиги ва фоиз рискинни минималлаштиради, қутилган соф фоизли маржа таъминланади.

Банк маҳсулотининг банк капитал етарлигига таъсири:

Янги таклиф қилинаётган маҳсулот банкнинг капитал етарлиги кўрсаткичларига таъсир ўтказишини ҳисобга олиб ушбу кредитлар банк томонидан капитал етарлиги кўрсаткичи минимал талаблари бажарилган ҳолатдагина ажратилиши лозим.

Банк маҳсулотининг банк даромадлигига таъсири:

Мазкур кредит маҳсулотининг соф фоизли маржалари ва регулятив капитал самарадолиги кўрсаткичлари кредит муддати бўйича турли комбинацияларда аннуитет ва дифференциал усулларда ҳисоблаб кўрилди ва таҳлил қилинди. Таҳлиллар ва ҳисоб-китоблар қуйидаги шартларда амалга оширилди:

- Активнинг рисклилик даражаси ўртача 125% деб ҳисобланди;
- активларни молиялаштириш учун зарур бўлган регулятив капитал миқдори триггерлар ҳисоби билан 12,5 фоиздан ҳисобланди.
- ЎЗР Марказий банки талабларига асосан ресурслар учун 4 фоиз (миллий валютада) ва 8,5% фоиз (хорижий валютада) миқдорида ажратиладиган мажбурий резервлар банклараро депозитлар ҳисобидан таъминланиши кўзда тутилиб йиллик 14 фоиздан;
- активлар суммасига нисбатан стандарт активлар учун ажратиладиган 1 фоиз миқдоридаги захиралар регулятив капитал зарур суммасига киритилган;

- Ҳисоб-китобда муддати миллий валютада 1 йилгача бўлган ресурслар қиймати 17%, 1 йилдан 3 йилгача бўлган ресурслар қиймати 18% ва муддати 3 йилдан ортиқ бўлган ресурслар қиймати 19,6% деб олинди;

Юқоридаги шартлар асосида амалга оширилган таҳлилларга кўра барча 4 та шартларда банкнинг соф фоизли маржаси (NIM) минимум 4 фоиз мақсадли кўрсаткичлардан кам бўлмаган натижаларни қайд этди. Регулятив капитал самарадорлиги (ROE) 7 та ҳолатда 20 фоизлик мақсадли кўрсаткичлардан кам (энг кам 17.2%) кўрсаткични қайд этди. Ҳисоб китоблар натижалари илова қилинади. Ушбу банк маҳсулотини жорий қилиш юзасидан якуний қарор Банк Молия комитаси муҳокамаси қабул қилинади.

Тавсия сифатида:

1. Ушбу банк маҳсулоти сотувида даромадлилик ва самарадорлик кўрсаткичлари нисбатан юқори бўлган шартлардаги комбинацияларга устуворлик бериш.
2. Даромадлилик ва самарадорлик кўрсаткичлари мақсадли кўрсаткичлардан **паст** бўлган комбинациялар **бўйича ставкаларни қайта кўриб чиқиш** тавсия этилади.
3. Мазкур банк маҳсулоти банкнинг капитал етарлилиги кўрсаткичларига таъсир ўтказишини ҳисобга олган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Марказий Банки томонидан ўрнатилган минимал талаблар бажарилишини ҳисобга олган ҳолда капитал етарлилиги доирасидагина ажратилиши лозим.
4. Мукофот пуллари Банкка ўз вақтида тўланиши устидан назорат қилиниши лозим.

Хулоса Ҳазначилик бошқармаси, актив ва пасивларни бошқариш бўлими томонидан тайёрланди.

Ҳазначилик бошқармаси бошлиғи
И.Болтаев





Служ. зап. № 0837-
XX/19.
19.05.2026

Чакана кредитлаш бошқармасига

Сизнинг 2026 йил 15 майдаги 1109-В/22-сонли хизмат хатингизга жавобан қуйидагиларни маълум қиламиз.

“VINERA TOWER” МЧЖ 2021 йил 11 февралдан 949832-сонли юридик шахс сифатида рўйхатдан ўтганлиги ҳақидаги ГУВОҲНОМА асосида фаолиятини бошлаган ва турар-жой бинолари қуриш фаолияти билан шуғулланиб келган.

Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги Тошкент шаҳар Қурилиш бошқармаси томонидан объектни ихтисосини ўзгартириш ва реконструкция қилишга 2023 йил 26 июлда 1726287-122898-сонли РҲХСАТНОМА берилган. Ушбу рухсатномага асосан “VINERA TOWER” МЧЖ томонидан Тошкент шаҳар Яккасарой тумани, Конституция МФЙ, Братислава кўчаси, 2а-уй манзилида жойлашган ер участкасида ер остида автотураргоҳ, пастки қаватлари офис ва гўзаллик салонларидан иборат “Nirvana Residence” премиум тоифадаги турар-жой мажмуаси лойиҳаси амалга оширилиб, лойиҳа жами 16 қаватли 3 блокдан иборат бўлиб, дастлабки 3 та қаватт нотурар бинолар, 4-16 қаватлари эса 467 та квартирадан иборат турар-жой биноларини ташкил қилади. Ҳозирда бинолар тўлиқ қуриб битказилган бўлиб, фасад ва коммуникация ишлари давом этмоқда.

2023 йил 27 июл куни Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги томонидан 1726-1726287-71705-сонли АРХИТЕКТУРА-РЕЖАЛАШТИРИШ ТОПШИРИҒИ ишлаб чиқилган.

Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги Тошкент шаҳар Қурилиш бошқармаси томонидан 2023 йил 17 август куни 78722-сонли лойиҳа-смета ҳужжатларини келишиш бўйича ХУЛОСАСИ олинган.

Қурилиш объекти Тошкент шаҳар Яккасарой тумани, Конституция МФЙ, Братислава кўчаси, 2а-уйда жойлашган бўлиб, қурилиш майдони 10:05:40:02:01:0012 кадастр рақамли паспорт асосида 5273 м²ни ташкил қилади.

Юқорида келтирилган ҳужжатларни ўрганиб чиқиб, лойиҳа ҳужжатлари шаҳарсозлик нормалари қоидаларига мувофиқлиги, қонунчилик ҳужжатларига мослиги, шунингдек, турар-жойларга эҳтиёж қурилиш бозорида юқори эканлигини инобатга олган ҳолда “VINERA TOWER” МЧЖга “ижобий” хулоса бериш мумкин.

**Ишлар бошқармаси
бош мутахассиси**

А.М.Сариқов

Boshqarma boshlig'i :
XIDOYATOV DAVRON ANVAROVICH



Служ. зап. № 0790-
XX/34
18.05.2023

**Chakana kreditlash
boshqarmasiga**

Axborot tizimlarini rivojlantirish va qo'llab-quvvatlash boshqarmasining 2026-yil 15-maydagi №1109-B/22-sonli bildirgisiga muvofiq, «Vinera Tower» MChJ hamda bank o'rtasida tashkilot tomonidan qurilayotgan ko'p qavatli uydagi kvartiralarini sotib olish uchun ipoteka krediti mahsulotini joriy etish rejalashtirilmoqda.

Mazkur tashabbus doirasida Chakana kreditlash boshqarmasi tomonidan «Vinera Tower» MChJ bilan hamkorlikdagi loyiha asosida tashkilot tomonidan qurilayotgan ko'p qavatli uydagi kvartiralarini xarid qilish uchun «Nirvana» ipoteka krediti ajratish yuzasidan quyidagi xulosalar taqdim etildi:

- hamkorlikdagi loyiha asosida kredit ajratish jarayonini amalga oshirish uchun ABTda qo'shimcha texnik o'zgarishlar talab etilmaydi;
- mazkur kredit mahsulotini joriy etish uchun mavjud texnologik infratuzilma vositalari yetarli hisoblanadi;
- bankning texnologik infratuzilmasiga qo'shimcha sarmoya kiritish zarurati mavjud emas.

Boshqarma boshlig'i:
MAVLANOV BAXADIR AMONOVICH

