

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ эмитента по итогам 2019 года

1.	НАИМЕНОВАНИЕ ЭМИТЕНТА	
	Полное: На государственном языке: На латинской графике: На русском языке: На английском языке:	«Ипотека-банк» акциядорлик тижорат ипотека банки «Ipoteka-bank» aksiyadorlik tijorat ipoteka banki Акционерный коммерческий ипотечный банк «Ипотека-банк» Joint-stock commercial mortgage bank «Ipoteka-bank»
	Сокращенное: На государственном языке: На латинской графике: На русском языке: На английском языке:	«Ипотека-банк» АТИБ «Ipoteka-bank» АТИВ АКИБ «Ипотека-банк» JSCMB «Ipoteka-bank»
	Наименование биржевого тикера:	A054570 (IPTB)
2.	КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ	
	Местонахождение:	Республика Узбекистан, 100000, г. Ташкент, Мирзо-Улугбекский район, улица Шахрисабз, 30.
	Почтовый адрес:	Республика Узбекистан, 100000, г. Ташкент, Мирзо-Улугбекский район, улица Шахрисабз, 30.
	Адрес электронной почты:	cenbum@ipotekabank.uz
	Официальный веб-сайт:	www.ipotekabank.uz
3.	БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ	
	Наименование обслуживающего банка:	Главное операционное управление АКИБ «Ипотека-банк»
	Номер расчетного счета:	№10301000900000937001
	МФО:	00937
4.	РЕГИСТРАЦИОННЫЕ И ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ НОМЕРА, ПРИСВОЕННЫЕ:	
	регистрирующим органом:	Акционерный коммерческий ипотечный банк «Ипотека-банк» зарегистрирован 30 апреля 2005 года Центральным банком Республики Узбекистан № 74. Лицензия Центрального банка Республики Узбекистан на право осуществления банковских операций №74 от 21 октября 2017 года.
	органом государственной налоговой службы (ИНН):	Государственная налоговая инспекция Мирзо-Улугбекского района города Ташкент, ИНН 202858483.
	Номера, присвоенные органами государственной статистики: Государственный комитет Республики Узбекистан по статистике, управление статистики г. Ташкент, №38550 от 13 июля 2005 года.	
	КФС:144, ОКПО: 17068947, ОКЭД: 64190, СОАТО: 1726269.	
5.	ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЭМИТЕНТА	
	Коэффициент рентабельности уставного капитала:	чистая прибыль / уставный капитал = 15,3%
	Коэффициент покрытия общих платежеспособности:	ликвидные активы и активы сроком погашения до 30 дней / обязательства до востребования и сроком погашения до 30 дней = 0,743 (мин 0,300).
	Коэффициент абсолютной ликвидности:	
	Коэффициент соотношения собственных и привлеченных средств:	скорректированный общий капитал, основанный на риске / активы с учётом риска = 0,192 (мин 0,100)
	Соотношение собственных и заемных средств эмитента:	собственный капитал / обязательства = 26,8%
6.	ОБЪЕМ НАЧИСЛЕННЫХ ДОХОДОВ ПО ЦЕННЫМ БУМАГАМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ	
		в денежном выражении
	По простым акциям	
	в сумах на одну акцию:	8 тийин

	в процентах к номинальной стоимости одной акции:		8%				
	По привилегированным акциям						
	в сумах на одну акцию:		25 тийин.				
	в процентах к номинальной стоимости одной акции:		25%				
	По иным ценным бумагам		-				
7.	ИМЕЮЩАЯСЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВЫПЛАТЕ ДОХОДОВ ПО ЦЕННЫМ БУМАГАМ						
	По простым акциям						
	по итогам отчетного периода (в сумах):		---				
	по итогам предыдущих периодов (в сумах):		---				
	По привилегированным акциям						
	по итогам отчетного периода (в сумах):		---				
	по итогам предыдущих периодов (в сумах):		---				
	По иным ценным бумагам						
	по итогам отчетного периода (в сумах):		---				
	по итогам предыдущих периодов (в сумах):		---				
8.	ИЗМЕНЕНИЯ В ПЕРСОНАЛЬНОМ СОСТАВЕ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ						
	№	Дата изменений		Ф.И.О.	Должность	Орган эмитента, принявший решение	Избран (назначен) / выведен из состава (уволен, истечение срока полномочий)
		дата принятия решения	дата вступления к обязанностям				
	1	07/01/2019		Саттаров Дилшод Нематович	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	выведен из состава
	2	07/01/2019		Каримов Уктам Дехканбаевич	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	выведен из состава
	3	07/01/2019		Султанов Дилшод Шухратович	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	добавлен
	4	07/01/2019		Хамидова Феруза Рустамовна	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	добавлен
	5	07/01/2019		Иномжонов Элёр Исраилович	Первый заместитель Председателя Правления	Наблюдательный совет	добавлен
	6	28/06/2019		Каххоров Азизжон Ахрор угли	Член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	добавлен
	7	28/06/2019		Зайнутдинов Сирожиддин Сайфутдинович	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	добавлен
	8	28/06/2019		Таджиев Авазхон Асадуллаевич	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	добавлен
	9	28/06/2019		Султанов Дилшод Шухратович	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	выведен из состава
	10	28/06/2019		Обидов Икболжон Аскаралиевич	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	выведен из состава
	11	28/06/2019		Хамидова Феруза Рустамовна	член Наблюдательного совета	общее собрание акционеров	выведен из состава
9.	ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ДОПОЛНИТЕЛЬНО ВЫПУЩЕННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ						

СЕМНАДЦАТЫЙ ВЫПУСК АКЦИЙ				
Орган эмитента, принявший решение о выпуске:	Наблюдательный совет АКИБ «Ипотека-банк» (№19 от 18/03/2019г.)			
Вид ценной бумаги:	именные простые акции			
Количество ценных бумаг:	417 199 050 000 штук простых акций			
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	1 сум			
Дата государственной регистрации выпуска:	19/04/2019 года			
Номер государственной регистрации выпуска:	P0775-17			
Способ размещения:	закрытая подписка			
Дата начала размещения:	26/04/2019 года			
Дата окончания размещения:	20/05/2019 года			
ВОСЕМНАДЦАТЫЙ ВЫПУСК АКЦИЙ				
Орган эмитента, принявший решение о выпуске:	Наблюдательный совет АКИБ «Ипотека-банк» (№66 от 25/11/2019г.)			
Вид ценной бумаги:	именные простые акции			
Количество ценных бумаг:	1 414 631 585 251 штук простых акций			
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	1 сум			
Дата государственной регистрации выпуска:	19/12/2019 года			
Номер государственной регистрации выпуска:	P0775-18			
Способ размещения:	закрытая подписка			
Дата начала размещения:	30/12/2019 года			
Дата окончания размещения:	30/12/2019 года			
10.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ФАКТЫ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА В ОТЧЁТНОМ (2019) ГОДУ			
№	Наименование существенного факта (сокращённо - СФ)	№ СФ	Дата наступления СФ	Дата публикации СФ
1	Изменение в составе наблюдательного совета, ревизионной комиссии или исполнительного органа	08	07/01/2019	08/01/2019
2	Изменение в составе наблюдательного совета, ревизионной комиссии или исполнительного органа	08	09/01/2019	09/01/2019
3	Изменение в составе наблюдательного совета, ревизионной комиссии или исполнительного органа	08	09/01/2019	09/01/2019
4	Решения, принятые высшим органом управления эмитента	06	09/01/2019	09/01/2019
5	Изменения в списке аффилированных лиц	36	10/01/2019	11/01/2019
6	Изменения в списке аффилированных лиц	36	11/02/2019	13/02/2019
7	Изменения в списке аффилированных лиц	36	10/04/2019	10/04/2019
8	Изменение в перечне дочерних хозяйственных обществ	11	09/04/2019	10/04/2019
9	Выпуск ценных бумаг (17 выпуск акций)	25	19/04/2019	22/04/2019
10	Заключение сделки с аффилированным лицом	21	29/04/2019	01/05/2019
11	Изменения в списке аффилированных лиц	36	26/06/2019	27/06/2019
12	Начисления доходов по ценным бумагам	32	08/07/2019	09/07/2019
13	Изменение в составе наблюдательного совета, ревизионной комиссии или исполнительного органа	08	08/07/2019	09/07/2019
14	Изменения в списке аффилированных лиц	36	08/07/2019	09/07/2019
15	Решения, принятые высшим органом управления эмитента	06	08/07/2019	09/07/2019
16	Изменения в списке аффилированных лиц	36	15/11/2019	18/11/2019
17	Решения, принятые высшим органом управления эмитента	06	15/11/2019	18/11/2019
18	Заключение эмитентом крупной сделки	20	04/12/2019	06/12/2019
19	Разовые сделки эмитента, размер которых либо стоимость имущества по которым составляет более 10 процентов от активов эмитента	19	12/12/2019	16/12/2019
20	Заключение эмитентом крупной сделки	20	12/12/2019	16/12/2019
21	Заключение сделки с аффилированным лицом	21	12/12/2019	16/12/2019
22	Выпуск ценных бумаг (18 выпуск акций)	25	19/12/2019	20/12/2019
23	Заключение сделки с аффилированным лицом	21	30/12/2019	30/12/2019
24	Заключение сделки с аффилированным лицом	21	30/12/2019	30/12/2019

11. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС БАНКА ПО СОСТОЯНИЮ ЗА 31/12/2019 ГОДА				
№	АКТИВЫ	Итого	в национальной валюте	в иностранной валюте (в экв. в сумах)
1	Кассовая наличность и другие платежные документы	486 055 176	155 725 855	330 329 321
2	К получению из ЦБРУ	1 209 703 753	1 109 654 575	100 049 178
3	К получению из других банков, чистые	1 413 740 600	120 069 246	1 293 671 354
3.1.	К получению из других банков, брутто	1 413 740 600	120 069 246	1 293 671 354
3.2.	Минус: Резерв возможных убытков	0	0	0
4	Счета купли и продажи, чистые	131 491 624	131 491 624	0
4.1.	Ценные бумаги для купли продажи, брутто	131 491 624	131 491 624	0
4.2.	Минус: Резерв возможных убытков	0	0	0
5	Драгоценные металлы, монеты, камни, чистые	684	684	0
5.1.	Драгоценные металлы, монеты, камни, брутто	684	684	0
5.2.	Минус: Резерв возможных убытков	0	0	0
6	Инвестиции, чистые	130 439 783	130 439 783	0
6.1.	Инвестиции, брутто	130 865 907	130 865 907	0
6.2.	Минус: Резерв возможных убытков	426 124	426 124	0
7	Ценные бумаги купленные по соглашению с обратным выкупом, чистые	0	0	0
7.1.	Ценные бумаги, купленные по соглашению с обратным выкупом, брутто	0	0	0
7.2.	Резерв возможных убытков	0	0	0
8	Кредиты и лизинговые операции, чистые	19 486 172 473	15 255 645 635	4 230 526 838
8.1.	Кредиты и лизинговые операции, брутто	19 792 761 803	15 530 123 739	4 262 638 064
8.2.	Минус: Резерв возможных убытков	306 589 330	274 478 104	32 111 226
9	Купленные векселя, чистые	0	0	0
9.1.	Купленные векселя, брутто	0	0	0
9.2.	Минус: Резерв возможных убытков	0	0	0
10	Обязательства клиентов по финансовым инструментам, чистые	0	0	0
10.1.	Обязательства клиентов по финансовым инструментам, брутто	0	0	0
10.2.	Минус: Резерв возможных убытков	0	0	0
11	Основные средства, чистые	274 104 925	274 104 925	0
12	Начисленные процентные и беспроцентные доходы всего, чистые	316 086 955	228 819 814	87 267 141
12.1.	Начисленные проценты к получению, брутто	308 897 228	224 499 940	84 397 288
12.2.	Начисленные беспроцентные доходы к получению, брутто	9 349 710	6 422 234	2 927 476
12.2.1.	Минус: Резерв возможных убытков	2 159 983	2 102 360	57 623
13	Другое собственное имущество банка, чистые	7 348 275	7 348 275	0
13.1.	Другое собственное имущество, взысканное по кредитам и лизингу, брутто	7 091 033	7 091 033	0
13.2.	Другое собственное имущество банка, брутто	5 712 434	5 712 434	0
13.3.	Минус: Накопленный износ и резервы на возможные убытки	5 455 192	5 455 192	0
14	Другие активы, чистые	132 659 771	249 136 073	-116 476 302
14.1.	Другие активы, брутто	147 629 947	80 659 348	66 970 599
14.2.	Минус: Резерв возможных убытков	14 970 176	13 083 514	1 886 662

14.3.	Купля-продажа валюты и валютные позиции	0	181 560 239	-181 560 239
15.	Итого активов	23 587 804 019	17 662 436 489	5 925 367 530
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
16.	Депозиты до востребования	3 469 591 006	2 458 576 785	1 011 014 221
17.	Срочные депозиты	4 317 718 789	2 785 979 434	1 531 739 355
18.	К оплате в ЦБРУ	0	0	0
19.	К оплате в другие банки	1 164 943 107	975 567 344	189 375 763
20.	Проданные по сделкам РЕПО ценные бумаги	0	0	0
21.	Кредиты и лизинговые операции к оплате	10 012 633 283	6 899 874 345	3 112 758 938
22.	Выпущенные банком ценные бумаги	0	0	0
23.	Субординированные долговые обязательства	424 092 049	424 092 049	0
24.	Начисленные проценты к оплате	139 556 338	76 570 002	62 986 336
25.	Начисленные налоги к оплате	92 425 636	92 425 636	
26.	Клиринговые транзакции	17 466 943	17 466 943	0
27.	Другие обязательства	219 115 886	201 622 969	17 492 917
28.	Итого обязательств	19 857 543 037	13 932 175 507	5 925 367 530
	СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
29.	Уставный капитал			
29.1.	Акции - Обыкновенные	2 809 392 130	2 809 392 130	0
29.2.	Акции - Привилегированные	8 052 000	8 052 000	0
30.	Добавленный капитал	754 434	754 434	0
31.	Резервный капитал.			
31.1.	Резервный фонд общего назначения	221 796 977	221 796 977	0
31.2.	Резервы созданные по стандартным активам	196 093 555	196 093 555	0
31.3.	Резерв на Девальвацию	0	0	0
31.4.	Другие резервы и фонды	64 066 706	64 066 706	0
32.	Нераспределенная прибыль	430 105 180	430 105 180	0
32.1.	из них, чистая прибыль (убыток) текущего года	430 057 847	430 057 847	0
33.	Итого собственного капитала	3 730 260 982	3 730 260 982	0
34.	Итого обязательств и собственного капитала	23 587 804 019	17 662 436 489	5 925 367 530
12.	ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ БАНКА ЗА 31/12/2019 ГОДА			
№	Категории	в тыс. сум		
1.	1. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ			
а.	Процентные доходы по счетам в ЦБРУ	81 594		
б.	Процентные доходы по счетам в других банках	26 835 577		
в.	Процентные доходы по купленным векселям	0		
г.	Процентные доходы по инвестициям	728 494		
д.	Процентные доходы по счетам купли-продажи ценных бумаг	44 351 161		
е.	Процентные доходы по обязательствам клиентов	0		
ж.	Процентные доходы по обяз-вам клиентов по непогашенным акцептам этого банка	0		
з.	Процент, Дисконт (Скидки) и взносы по кредитным и лизинговым операциям	1 852 379 603		
и.	Процентные доходы по соглашениям о покупке ценных бумаг с обратным выкупом	0		
к.	Другие процентные доходы	355 446 368		
л.	Итого процентных доходов	2 279 822 797		

2.	ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ	
а.	Процентные расходы по депозитам до востребования	23 444 747
б.	Процентные расходы по срочным депозитам	425 481 112
в.	Процентные расходы по счетам к оплате в ЦБРУ	4 807
г.	Процентные расходы по счетам к оплате в другие банки	68 316 965
д.	Итого процентных расходов по депозитам	517 247 631
е.	Процентные расходы по кредитам к оплате	369 459 342
ж.	Процентные расходы по соглашениям о продаже ц/б с последующим выкупом	0
з.	Другие процентные расходы	362 565 587
и.	Итого процентных расходов по займам	732 024 929
л.	Итого процентных расходов	1 249 272 560
3.	ЧИСТЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ ДО ОЦЕНКИ ВОЗМОЖНЫХ УБЫТКОВ ПО АКТИВАМ	1 030 550 237
а.	Минус: Оценка возможных убытков по кредитам и лизингу	285 248 301
б.	Минус: Оценка возможных убытков по ценным бумагам	0
в.	Минус: Оценка возможных убытков по инвестициям	5 620 064
г.	Минус: Оценка возможных убытков по другим активам	16 041 570
д.	Чистые процентные доходы после оценки возможных убытков по кредитам и лизингу	723 640 302
4.	БЕСПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ	
а.	Доходы от комиссий и платы за услуги	283 959 560
б.	Прибыль в иностранной валюте	105 828 059
в.	Прибыль от коммерческих операций	0
г.	Прибыль и дивиденды от инвестиций	2 158 186
д.	Другие беспроцентные доходы	145 787 127
е.	Итого беспроцентных доходов	537 732 932
5.	БЕСПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ	
а.	Комиссионные расходы и расходы за услуги	70 492 265
б.	Убытки в иностранной валюте	67 135 773
в.	Убытки по счетам купли-продажи	64 191
г.	Убытки от инвестиций	0
д.	Другие беспроцентные расходы	280 205
е.	Итого беспроцентных расходов	137 972 434
6.	ЧИСТЫЙ ДОХОД ДО ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	1 123 400 800
7.	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	
а.	Заработная плата и другие расходы на сотрудников	419 309 560
а1)	из них, выплаты основному руководящему персоналу	536 828
б.	Аренда и содержание	54 250 596
в.	Командировочные и транспортные расходы	6 335 913
г.	Административные расходы	27 278 239
д.	Репрезентация и благотворительность	26 588 335
е.	Расходы на износ	36 423 284
ж.	Страхование	8 145 000
з.	Налоги	4 085 971
и.	Штрафы и пеня	1 267 496
к.	Другие операционные расходы	20 803 473
л.	Итого операционных расходов	604 487 867
8.	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ДО УПЛАТЫ НАЛОГОВ И ДРУГИХ ПОПРАВОК	518 912 933

a.	Оценка налога на прибыль		88 855 089				
9.	ДОХОД ДО ВВЕДЕНИЯ ПОПРАВОК		430 057 844				
a.	Непредвиденные доходы или убытки, чистые		0				
б.	Другие поправки к прибыли, чистые		0				
10.	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТКИ)		430 057 844				
13.	СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКИ						
	Наименование аудиторской организации:	Аудиторская организация ООО «Deloitte & Touche»					
	Дата выдачи лицензии:	05/04/2019 года.					
	Номер лицензии:	лицензия на осуществление аудиторской деятельности №00776 серии АФ					
	Вид заключения:	Положительное заключение.					
	Дата выдачи аудиторского заключения:	30/09/2020 год.					
	Номер аудиторского заключения:	---					
	Ф.И.О. аудитора, проводившего проверку:	Эркин Аюпов					
	Копия аудиторского заключения:	Консолидированная финансовая отчётность банка за 2017, 2019 и 2019 гг. согласно МСФО и аудиторское заключение к нему прилагаются.					
14.	СПИСОК ЗАКЛЮЧЕННЫХ КРУПНЫХ СДЕЛОК В 2019 ГОДУ						
	№	Дата заключения сделки	Ф.И.О. или полное наименование контрагента	Предмет сделки	Сумма	Кем является эмитент по сделке (приобретателем/отчуждателем товаров и услуг)	
	1	04.12.2019	Credit Suisse AG	Привлечение кредитной линии	523 818,0 млн.сум	Приобретатель	
	2	12.12.2019	Фонд реконструкции и развития Республики Узбекистан	Передача кредитных ресурсов №ПП-4487 от 09.10.2019г.	3 707 454, 2 млн.сум	Отчуждатель	
15.	СПИСОК ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК С АФФИЛИРОВАННЫМИ ЛИЦАМИ В 2019 ГОДУ						
	№	Дата заключения сделки	Ф.И.О. или полное наименование контрагента	Предмет сделки	Сумма (сум)	Орган эмитента, принявший решение по сделкам	Полные формулировки решений, принятых по сделкам
	1	29/04/2019	Фонд реконструкции и развития Республики Узбекистан	Купля-продажа ценных бумаг	417 189 050 000,00	Наблюдательный совет	18/03/2019
	2	12/12/2019	Фонд реконструкции и развития Республики Узбекистан	Передача кредитных ресурсов	3 707 454 224 484,50	Общее собрание акционеров	15/11/2019
	3	30/12/2019	Фонд реконструкции и развития Республики Узбекистан	Купля-продажа ценных бумаг	1 353 923 951 813,00	Наблюдательный совет	25/11/2019
	4	30/12/2019	Министерство финансов Республики Узбекистан	Купля-продажа ценных бумаг	60 707 633 438,00	Наблюдательный совет	25/11/2019

16.		СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ (по состоянию на конец отчетного года)		
№	Ф.И.О. или полное наименование	Местонахождение (местожительство) (государство, область, город, район)	Основание, по которому они признаются аффилированными лицами	Дата (наступления основания(ий))
1	Фонд реконструкции и развития Республики Узбекистан	Узбекистан, 100084, г.Ташкент, ул. Амира Темура, 101	владелец свыше 20% простых акций	02/11/2017
2	Министерство финансов Республики Узбекистан	Узбекистан, 100017, г.Ташкент, Юнусабадский район, ул. Истиклол, 29	юридическое лицо, 20% и более в уставном фонде которого владеет то же лицо, что и лицо, которое владеет 20% и более в уставном фонде этого общества	15/11/2019
3	Ходжаев Батыр Асадилаевич	Узбекистан, г.Ташкент	Председатель Наблюдательного совета	12/06/2013
4	Каххоров Азизжон Ахрор угли	Узбекистан, г.Ташкент	член Наблюдательного совета	08/07/2019
5	Ибрахимжанова Зумрат Аманбаевна	Узбекистан, г. Ташкент	член Наблюдательного совета	29/06/2018
6	Ибрагимов Джамол Камилович	Узбекистан, г.Ташкент	член Наблюдательного совета	29/06/2018
7	Абдуллаева Ирода Маратовна	Узбекистан, г.Ташкент	член Наблюдательного совета	29/06/2018
8	Ишмухамедов Мурат Мергалиевич	Казахстан, г.Алматы	член Наблюдательного совета	29/06/2018
9	Зайнутдинов Сирожиддин Сайфутдинович	Россия, г.Санкт- Петербург	член Наблюдательного совета	08/07/2019
10	Таджиев Авазхон Асадуллаевич	Узбекистан, г.Ташкент	член Наблюдательного совета	08/07/2019
11	Рахимов Жамолитдин Камолитдинович	Узбекистан, г. Ташкент	член Наблюдательного совета	29/06/2018
12	Атабаев Шухрат Халдарович	Узбекистан, г. Ташкент	Председатель Правления	15/11/2018
13	Иномжонов Элёр Исроилович	Узбекистан, г. Ташкент	Первый заместитель Председателя Правления	10/01/2019
14	Зулфукаров Джура Исмаилович	Узбекистан, г. Ташкент	заместитель Председателя Правления	15/11/2018
15	Абдурахманов Махмуд Ахматхужаевич	Узбекистан, г. Ташкент	заместитель Председателя Правления	14/10/2016
16	Фаязов Жахонгир Махамаджанович	Узбекистан, г. Ташкент	заместитель Председателя Правления	18/01/2017
17	Норметов Элёр Зафарович	Узбекистан, г. Ташкент	член Правления, Главный бухгалтер	12/10/2015
18	Муродов Хумоюн Гайратович	Узбекистан, г. Ташкент	член Правления, Директор юридического департамента	18/01/2017
19	Акционерное общество «Узкоммунмаштаъминот»	Узбекистан, г. Ташкент, ул. Ниёзбек, 1	юр. лицо, 20 и более процентами в уставном фонде которого владеет Банк	01/07/2002
20	Общество с ограниченной ответственностью «Lazzatli ko'l baliqlari»	Узбекистан, Ферганская обл., г. Фергана, ул. Комус, 38	юр. лицо, 20 и более процентами в уставном фонде которого владеет Банк	31/03/2017
21	Общество с ограниченной ответственностью «Iroteka sarg'moyasi»	Узбекистан, 100000, г. Ташкент, Мирзо-Улугбекский район, ул. Шахрисабз, 30.	юр. лицо, являющееся дочерним хозяйственным обществом Банка	10/05/2017
22	Общество с ограниченной ответственностью «Iroteka - leasing»	Узбекистан, 100000, г. Ташкент, Мирзо-Улугбекский район, ул. Шахрисабз, 30	юр. лицо, являющееся дочерним хозяйственным обществом Банка	22/05/2017
23	Общество с ограниченной ответственностью «IMKON-SUG'URTA» Страховая организация	Республика Узбекистан, 100000, г. Ташкент, Мирзо-Улугбекский район, проспект Мустакиллик, 17.	юр. лицо, являющееся дочерним хозяйственным обществом Банка	09/04/2019

JOINT-STOCK COMMERCIAL
MORTGAGE BANK

“IПОТЕКА BANK”

AND ITS SUBSIDIARIES

Consolidated Financial Statements and
Independent Auditor’s Report
For the Years Ended
31 December 2019, 2018 and 2017



Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka Bank" and its subsidiaries

STATEMENT OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITIES FOR THE PREPARATION AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEARS ENDED 31 DECEMBER 2019, 2018 AND 2017

Management is responsible for the preparation of the consolidated financial statements that present fairly the financial position of JSCMB "Ipoteka Bank" ("the Bank") and its subsidiaries (collectively – "the Group") as at 31 December 2019, 2018 and 2017 and the related consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years then ended, and of significant accounting policies and notes to the consolidated financial statements ("the consolidated financial statements") in compliance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for:

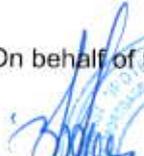
- Properly selecting and applying accounting policies;
- Presenting information, including accounting policies, in a manner that provides relevant, reliable, comparable and understandable information;
- Providing additional disclosures when compliance with the specific requirements in IFRSs are insufficient to enable users to understand the impact of particular transactions, other events and conditions on the Group's financial position and financial performance; and
- Making an assessment of the Group's ability to continue as a going concern.

Management is also responsible for:

- Designing, implementing and maintaining an effective and sound system of internal controls, throughout the Group;
- Maintaining adequate accounting records that are sufficient to show and explain the Group's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the consolidated financial position of the Group, and which enable them to ensure that the consolidated financial statements of the Group comply with IFRS;
- Maintaining statutory accounting records in compliance with legislation and accounting standards of the Republic of Uzbekistan;
- Taking such steps as are reasonably available to them to safeguard the assets of the Group; and
- Preventing and detecting fraud and other irregularities.

The consolidated financial statements of the Group for the years ended 31 December 2019, 2018 and 2017 were approved by the Management Board on 30 September 2020.

On behalf of the Management Board:



Shukhrat Atabaev
Chairman of the Board

30 September 2020
Tashkent, Uzbekistan



Elyor Normetov
Chief Accountant

30 September 2020
Tashkent, Uzbekistan

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka bank"

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka bank" ("the Bank") and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2019, 2018 and 2017, the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the years then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2019, 2018 and 2017 and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' *Code of Ethics for Professional Accountants* (the "IESBA Code") together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in the *Republic of Uzbekistan*, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Why the matter was determined to be a key audit matter	How the matter was addressed in the audit
<p><i>Assessment and measurement of expected credit losses ("ECL") on loans and advances to customers</i></p> <p>As at 31 December 2019, the loans and advances to customers amounted to UZS 19,839,756 million, net of allowance for ECL of UZS 541,986 million assessed on a collective and individual basis.</p> <p>The collective assessment of ECL involves the risk of inappropriate application of assumptions in the parameters of ECL model, such as significant increase in credit risk ("SICR"), probability of default, loss given default rates and exposure at default, and the risk of inadequate input data, including internally generated historical data and its inconsistency or lack of adjustment for market based forward-looking information. Defining the criterion that appropriately reflect the signs of SICR is one of the key areas of judgement.</p>	<p>We obtained an understanding of the credit risk management processes and ECL assessment and measurement, including identification of events leading to significant increase in credit risk and events of default. We analysed the methodologies for consistency with IFRS 9 requirements.</p> <p>To test the appropriateness of staging of loans, we identified the key criterion that drive the staging of loans and, for a sample of loans, we have challenged the Group's staging and whether relevant impairment events had been identified on a timely manner, such as delinquency of interest or principal, existence of litigation cases, restructuring events and certain financial performance indicators in order to evaluate whether the loans were appropriately classified to the respective stage.</p>

Individual assessment of ECL is dependent on the accuracy of impairment staging that reflects the magnitude of credit risk increase based on the estimation of the expected future cash flows related to individual balances. Management applies significant judgements in determining the inputs to be used in the impairment loss models.

Due to the significance of the balances of the loans and advances to customers, the risks associated with the implementation of the impairment model and the complexity of management's judgements applied in measuring the ECL, we identified impairment of loans as a key audit matter.

Refer to Notes 3 and 10 to the consolidated financial statements for the description of the Group's policy on the calculation of ECL and disclosure of related balances, respectively.

For the collective assessment models, we analysed the key assumptions used in assessing the probability of default and loss given default with reference to historical information on incurred credit losses, including statistics for recoveries of loans.

We tested the accuracy and completeness of the models' source data, such as loans and advances balances and their allocation by days in arrears. We checked the calculation of ECL for arithmetical accuracy.

For individually significant loans, we tested the appropriateness of the amount of allowance recognized as at the reporting date by re-performing the calculations on a sample basis for individually significant loans in stage 3, including reviewing the Group's documented credit assessment of the borrowers, challenging assumptions underlying ECL calculation, such as future cash flow projections and the valuation of collateral held, agreeing key assumptions to supporting documents.

We assessed the accuracy and completeness of the disclosures in the financial statements.

Liquidity and Going concern principle

Notes 3 and 20 to these consolidated financial statements describe the details of the Group's non-compliance with certain financial covenants stipulated in the long-term loan agreements signed between the Government of Uzbekistan ("the Government" or "the Ministry of Finance") and the Bank as requested by the Asian Development Bank (ADB). As a result, the Ministry of Finance of Uzbekistan has the right to request the Group to accelerate the repayment of the funds they advanced for the total amount of UZS 309,386 million.

The management has, therefore, classified these borrowings within "Less than 3 months" profile in the liquidity disclosure (Note 32).

The Bank has concluded that the going concern basis remains appropriate according to the actions taken and plans as described in Note 3. In reaching such conclusion, the Group has considered the continued support by the Government and commitment of ADB to the projects being financed, its strategic role as a government arm in the economy of Uzbekistan and its ability to take mitigating actions if and when required.

Due to a direct impact of the covenant breach on the liquidity and financial position of the Group and pervasiveness of the conclusion on appropriateness of the going concern assumption on the financial statements, this area is determined as a key audit matter.

We reviewed management's analyses of liquidity risks, covenants compliance and evaluated reasonableness of going concern assumption by challenging management's judgments and conclusions. We challenged the Group's assumptions in respect of its strategic role in governmental programs, commitment by ADB to continue financing the projects and continuing financial support by the Government.

We obtained understanding of the management's remediation plan related to covenants compliance, including understanding of the measures that will be taken by the management to achieve the target indicators in the forecast period.

To obtain understanding of significant events related to the going concern and compliance of financial covenants in accordance with agreements with creditors, we checked management board and Council meeting minutes.

We analyzed the sources of planned funding from local and international financial institutions and checked the status of negotiating and agreeing the terms of financing.

We assessed the Group's ongoing support from the Government and performed the following procedures:

- reviewed the Group's participation in the strategically important State programs and checked supporting documentation on eligibility for Government's financing;
- reviewed the Government's plan for the Bank's share capital injections, checked the progress and reviewed relevant supporting documentation.

In order to understand the creditor's position we also:

- reviewed key loan agreements with regards to the risk of non-compliance with covenants and checked loan covenants calculations;
- reviewed formal letters received from the Government and ADB.

We checked appropriateness and completeness of the disclosures made in the consolidated financial statements in respect of going concern.

Other Information – Annual Report

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRSs"), and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative, but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

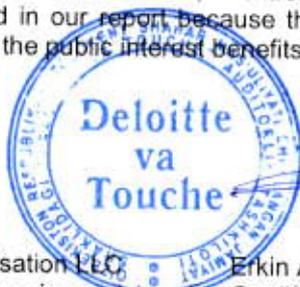
As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period, and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.



"Deloitte & Touche" Audit Organisation LLC,
License authorizing audit of companies registered
by the Ministry of Finance of the Republic of
Uzbekistan under #00776 dated 5 April 2019

Certificate authorizing audit of banks registered by
the Central bank of the Republic of Uzbekistan
under #3 dated 14 October 2013

30 September 2020
Tashkent, Uzbekistan

Erkin Ayupov
Qualified Auditor/Engagement Partner
Auditor qualification certificate authorizing audit of
companies, #04830 dated 22 May 2010 issued by the
Ministry of Finance of the Republic of Uzbekistan

Auditor qualification certificate authorizing audit of
banks, #6/8 dated 30 June 2015 issued by the Central
bank of the Republic of Uzbekistan

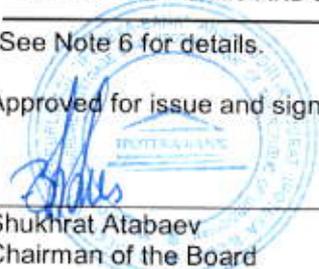
Director
"Deloitte & Touche" Audit Organisation LLC

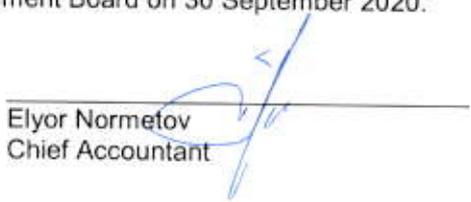
Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka Bank" and its subsidiaries
Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2019, 2018 and 2017

<i>In millions of Uzbekistan Soums</i>	Notes	31 December 2019	31 December 2018*	31 December 2017*
ASSETS				
Cash and cash equivalents	8	2,630,173	1,315,362	1,374,091
Due from other banks	9	845,018	508,224	1,249,251
Loans and advances to customers	10	19,839,756	17,598,212	10,563,180
Debt securities of the Government of the Republic of Uzbekistan	11	131,149	154,610	-
Financial assets at fair value through other comprehensive income	12	6,572	5,784	-
Investment securities available for sale	12	-	-	5,821
Investment in associates	13	1,964	2,240	2,300
Premises, equipment and intangible assets	14	276,601	184,921	138,300
Current income tax prepayment		8	878	18
Deferred income tax asset	28	57,451	33,534	9,294
Other financial assets	15	5,210	1,211	17,515
Other non-financial assets	16	51,076	26,374	23,880
TOTAL ASSETS		23,844,978	19,831,350	13,383,650
LIABILITIES				
Due to other banks	17	284,533	-	160
Customer accounts	18	7,935,719	7,090,686	5,648,433
Debt securities in issue	19	14,850	9,934	12,797
Borrowings from government, state and international financial institutions	20	11,530,321	11,057,373	6,303,874
Other borrowed funds	21	425,905	-	-
Other financial liabilities	22	53,050	13,500	9,862
Other non-financial liabilities	22	52,445	47,732	44,498
TOTAL LIABILITIES		20,296,823	18,219,225	12,019,624
EQUITY				
Share capital	23	2,815,810	983,979	844,421
Share subscription reserve	23	-	124,723	109,477
Share premium	23	-	754	754
Share capital reserve	23	90,656	60,873	31,428
Retained earnings		644,542	443,726	368,472
Revaluation reserve of financial assets at fair value through other comprehensive income		(225)	(731)	-
Net assets attributable to the Bank's owners		3,550,783	1,613,324	1,354,552
Non-controlling interest	35	(2,628)	(1,199)	9,474
TOTAL EQUITY		3,548,155	1,612,125	1,364,026
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		23,844,978	19,831,350	13,383,650

*See Note 6 for details.

Approved for issue and signed on behalf of the Management Board on 30 September 2020.


 Shukhrat Atabaev
 Chairman of the Board


 Elyor Normetov
 Chief Accountant

Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka Bank" and its subsidiaries
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for the years ended
31 December 2019, 2018 and 2017

<i>In millions of Uzbekistan Soums</i>	Notes	2019	2018	2017
Interest income	24	1,952,784	1,224,371	582,492
Interest expense	24	(917,559)	(577,354)	(284,911)
Net interest income before provision for credit losses		1,035,225	647,017	297,581
Charge for credit losses on loans and advances to customers	7	(274,856)	(95,581)	(45,236)
Net interest income		760,369	551,436	252,345
Fee and commission income	25	255,425	216,187	205,201
Fee and commission expense	25	(47,748)	(38,346)	(34,506)
Net gain/(loss) from trading in foreign currencies		16,727	(1,075)	59,536
Net gain from foreign exchange translation		20,070	10,533	206,991
Dividend income		181	961	482
Impairment losses on non-financial assets	14,16	-	(25,659)	-
Impairment (charge) / recovery on other financial assets and contingencies	7	(5,774)	1,023	(3,071)
Other operating income	26	31,127	14,592	10,906
Administrative and other operating expenses	27	(619,401)	(503,558)	(391,363)
Share of result of associates	13	(276)	(60)	-
Profit before tax		410,700	226,034	306,521
Income tax expense	28	(71,682)	(48,329)	(25,570)
NET PROFIT FOR THE YEAR		339,018	177,705	280,951
Profit attributable to:				
- Owners of the Bank		339,219	190,103	282,349
- Non-controlling interest		(201)	(12,398)	(1,398)
NET PROFIT FOR THE YEAR		339,018	177,705	280,951
<i>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Fair value adjustment on financial assets at fair value through other comprehensive income		656	(173)	-
Tax effect	28	(150)	38	-
Total other comprehensive income / (loss) for the year		506	(135)	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		339,524	177,570	280,951
Total comprehensive income attributable to:				
- Owners of the Bank		339,725	189,968	282,349
- Non-controlling interest	35	(201)	(12,398)	(1,398)
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		339,524	177,570	280,951
Basic and diluted earnings per ordinary share in UZS	29	0.27	0.19	0.59

Approved for issue and signed on behalf of the Management Board on 30 September 2020.

Shukhrat Atabaev
Chairman of the Board

Elyor Normetov
Chief Accountant

Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka Bank" and its subsidiaries
Consolidated Statement of Changes in Equity for the years ended 31 December 2019, 2018 and 2017

<i>In millions of Uzbekistan Soms</i>	Notes	Share capital	Share subscription reserve	Share premium	Share capital reserve	Retained earnings	Total	Non-controlling interest	Total equity
31 December 2016		269,421	-	754	-	143,850	414,025	-	414,025
Net profit / (loss) for the year		-	-	-	-	282,349	282,349	(1,398)	280,951
Total comprehensive income / (loss) for the year		-	-	-	-	282,349	282,349	(1,398)	280,951
Capitalisation of retained earnings - ordinary shares		33,827	-	-	-	(33,827)	-	-	-
Recognition of liability component of preference shares	23	(896)	-	-	-	(225)	(1,121)	-	(1,121)
Share subscription deposit - ordinary shares	23	-	109,477	-	31,428	-	140,905	-	140,905
Ordinary shares issued	23	542,069	-	-	-	-	542,069	-	542,069
Dividends declared - ordinary shares	30	-	-	-	-	(23,675)	(23,675)	-	(23,675)
Additional non-controlling interest from new subsidiaries		-	-	-	-	-	-	10,872	10,872
31 December 2017		844,421	109,477	754	31,428	368,472	1,354,552	9,474	1,364,026

Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka Bank" and its subsidiaries
Consolidated Statement of Changes in Equity for the years ended 31 December 2019, 2018 and 2017

In millions of Uzbekistan Soums	Notes	Attributable to owners of the Bank							Total	Non- controlling interest	Total equity
		Share capital	Share subscription reserve	Share premium	Share capital reserve	Retained earnings	Revaluation reserve of financial assets at fair value through other comprehensive income				
31 December 2017		844,421	109,477	754	31,428	368,472	-	1,354,552	9,474	1,364,026	
Effect of IFRS 9 adoption on 1 January 2018	5	-	-	-	-	(57,870)	(596)	(58,466)	-	(58,466)	
1 January 2018 (restated under IFRS 9)		844,421	109,477	754	31,428	310,602	(596)	1,296,086	9,474	1,305,560	
Net profit / (loss) for the year		-	-	-	-	190,103	-	190,103	(12,398)	177,705	
Other comprehensive loss for the year		-	-	-	-	-	(135)	(135)	-	(135)	
Total comprehensive income / (loss) for the year		-	-	-	-	190,103	(135)	189,968	(12,398)	177,570	
Share subscription deposit - ordinary shares		-	126,906	-	57,343	-	-	184,249	-	184,249	
Ordinary shares issued	23	139,558	(111,660)	-	(27,898)	-	-	-	-	-	
Dividends declared - ordinary shares	30	-	-	-	-	(56,979)	-	(56,979)	-	(56,979)	
Share increase in subsidiaries with non-controlling interest		-	-	-	-	-	-	-	1,725	1,725	
31 December 2018		983,979	124,723	754	60,873	443,726	(731)	1,613,324	(1,199)	1,612,125	

Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka Bank" and its subsidiaries
Consolidated Statement of Changes in Equity for the years ended 31 December 2019, 2018 and 2017

In millions of Uzbekistan Soms	Notes	Attributable to owners of the Bank							Total	Non- controlling interest	Total equity
		Share capital	Share subscription reserve	Share premium	Share capital reserve	Retained earnings	Revaluation reserve of financial assets at fair value through other comprehensive income	Total			
31 December 2018		983,979	124,723	754	60,873	443,726	(731)	1,613,324	(1,199)	1,612,125	
Net profit / (loss) for the year		-	-	-	-	339,219	-	339,219	(201)	339,018	
Other comprehensive income for the year		-	-	-	-	-	506	506	-	506	
Total comprehensive income / (loss) for the year		-	-	-	-	339,219	506	339,725	(201)	339,524	
Share subscription deposit - ordinary shares		-	-	-	90,501	-	-	90,501	-	90,501	
Ordinary shares issued	23	477,907	(124,723)	-	(60,718)	-	-	292,466	-	292,466	
Dividends declared - ordinary shares	30	-	-	-	-	(111,580)	-	(111,580)	-	(111,580)	
Conversion of debt into equity by the shareholder, net of tax		1,353,924	-	(754)	-	(26,823)	-	1,326,347	-	1,326,347	
Share decrease in subsidiaries with non-controlling interest		-	-	-	-	-	-	-	(1,228)	(1,228)	
31 December 2019		2,815,810	-	-	90,656	644,542	(225)	3,550,783	(2,628)	3,548,155	

Approved for issue and signed on behalf of the Board of Management on 30 September 2020.



Shukhrat Alibaev
Chairman of the Board

Elyor Normetov
Chief Accountant

Joint Stock Commercial Mortgage Bank "Ipoteka Bank"

Consolidated Statement of Cash Flows for the years ended 31 December 2019, 2018 and 2017

In millions of Uzbekistan Soums	Notes	2019	2018*	2017*
Cash flows from operating activities				
Interest received		1,902,701	1,085,979	531,837
Interest paid		(890,055)	(515,064)	(294,387)
Fees and commissions received		250,506	217,505	216,526
Fees and commissions paid		(47,748)	(38,346)	(34,506)
Net gain from trading in foreign currencies		16,727	13,511	44,404
Other operating income received		30,736	14,105	10,906
Staff costs paid		(428,668)	(303,984)	(234,765)
Administrative and other operating expenses paid		(145,233)	(175,237)	(109,092)
Income tax paid		(1,519)	(397)	(3)
Cash flows from operating activities before changes in operating assets and liabilities				
		687,447	278,072	130,920
Net (increase) / decrease in due from other banks		(310,957)	742,588	(164,733)
Net increase in loans and advances to customers		(4,551,544)	(6,889,735)	(2,981,691)
Net decrease in other financial assets		28,664	14,208	-
Net increase in other non-financial assets		(2,803)	(12,579)	(19,856)
Net increase / (decrease) in due to other banks		283,471	(160)	(256,136)
Net increase in customer accounts		520,612	1,421,704	677,879
Net (decrease) / increase in other financial liabilities		(9,258)	(103)	7,900
Net (decrease) / increase in other non-financial liabilities		(3,171)	5,878	8,963
Net cash used in operating activities				
		(3,357,539)	(4,440,127)	(2,596,754)
Cash flows from investing activities				
Purchase of premises, equipment and intangible assets		(94,808)	(87,106)	(61,013)
Proceeds from disposal of premises, equipment and intangible assets		8,381	1,628	964
Proceeds from property for resale		-	-	13,362
Purchase of financial assets at fair value through other comprehensive income		(132)	(901)	-
Purchase of investment securities available for sale		-	-	(3,499)
Purchase of associates (incorporation)		-	-	(2,300)
Purchase of debt securities of the Government of the Republic of Uzbekistan		(378,846)	(155,569)	-
Proceeds from debt securities of the Government of the Republic of Uzbekistan		402,925	-	-
Dividend income received		181	961	482
Net cash used in investing activities				
		(62,299)	(240,987)	(52,004)
Cash flows from financing activities				
Issue of ordinary shares		292,466	-	542,069
Proceeds from borrowings from government, state and international financial institutions	32	5,049,974	4,994,355	2,120,013
Repayment of borrowings from government, state and international financial institutions	32	(591,249)	(437,602)	(212,129)
Proceeds from issue of debt securities	32	7,750	5,750	-
Repayment of debt securities in issue	32	(2,900)	(8,500)	(15,600)
Dividends paid	30	(111,457)	(56,860)	(23,465)
Share (decrease)/increase in subsidiaries non-controlling interest		(1,228)	1,725	8,672
Proceeds from stock subscription		840	126,357	109,477
Net cash from financing activities				
		4,644,196	4,625,225	2,529,037
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents				
		90,453	(2,840)	962,381
Net increase / (decrease) in cash and cash equivalents				
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	8	1,315,362	1,374,091	531,431
Cash and cash equivalents at the end of the year				
	8	2,630,173	1,315,362	1,374,091
Non-cash transactions				
Transfer of loans funded by UFRD		3,707,454	-	-
Conversion of debt into equity by the shareholder	23	1,353,924	-	-
Utilization of share subscription and share capital reserves to increase share capital		185,441	139,558	-
Repossessed assets		7,348	-	-

*See Note 6 for details.

Approved for issue and signed on behalf of the Management Board on 30 September 2020.

Shukhrat Atabaev
Chairman of the Board

Elyor Normetov
Chief Accountant