

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и Совету Директоров Акционерно-Коммерческого Ипотечного Банка «Ипотека-банка»

### Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности Акционерно-Коммерческого Ипотечного Банка «Ипотека-банк» (далее – «Банк»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в капитале и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на отчетную дату, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Банка по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности («МСФО»).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами указаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Банку в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к аудиту финансовой отчетности в Республике Узбекистан. Нами также выполнены прочие этические обязанности, установленные этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что получили достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для выражения мнения.

### Ключевые вопросы аудита

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

---

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита?

Что было сделано в ходе аудита?

*Создание резервов под обесценение кредитов и авансов клиентам*

Руководство оценивает резервы под обесценение кредитов и авансов, выданных клиентам на индивидуальной и коллективной основе.

Отдельные резервы на обесценение рассматриваются по индивидуально существенным остаткам, преимущественно по корпоративным займам, при наличии объективных свидетельств обесценения. Все

Мы получили представление о процессе выдачи кредита и контроля, связанного с обесценением кредитов и авансов клиентам.

Мы провели детальную оценку выборки кредитов для индивидуального обесценения, чтобы сформировать наше заключение относительно того, имели ли место события обесценения, и привели ли они к убыткам от обесценения.

Мы в особенности ставили под сомнение допущения руководства относительно ожидаемых будущих потоков денежных средств, в том числе от продажи

---

прочие риски оцениваются на коллективной основе.

Индивидуальные резервы Банка являются субъективными в связи с суждениями, используемыми при сопоставлении события обесценения и вероятности понесенных убытков. Когда кредит признается обесцененным, руководство оценивает сумму и сроки ожидаемых будущих денежных потоков от обслуживания займа и продажи предмета залога, которые требуют суждений и подвержены риску неопределенности.

Кредиты, оцененные на коллективной основе, распределяются в группы по просроченным дням. Метод коллективной оценки полагается на допущения и на то, насколько исторический опыт точно отражает ожидания будущих денежных потоков.

В связи с указанными выше факторами, мы считаем, что оценка резерва под обесценение кредитов и авансов клиентам является ключевым вопросом аудита.

См. Примечание 8 к финансовой отчетности для подробного раскрытия информации по кредитам и авансам клиентам, Примечание 3 для описания политики Банка расчета резерва под обесценение и Примечание 4 для описания информации о значимых оценках и суждениях, применяемых в учете.

предмета обеспечения. Мы проанализировали работу, выполненную внешними экспертами, привлеченных Банком для оценки стоимости обеспечения.

Мы также оценили финансовое состояние выбранных заемщиков на основе ключевых финансовых коэффициентов и влияния общих рыночных и отраслевых условий на повышение кредитного риска. Когда мы определили, что можно сделать более точное допущение или использовать иную информацию в измерении резервов, мы пересчитали резервы на этой основе и сравнили результаты, чтобы определить являются ли различия существенными.

Мы протестировали полноту и точность данных, используемых в методе коллективной оценки, включая распределение кредитов в группы по просроченным дням.

Мы также оценили и проверили на разумность допущения, используемые руководством, исходя из текущей и прошлой кредитной деятельности Банка и наших знаний в определенных отраслях.

---

## Прочая информация – Годовой Отчет

Руководство отвечает за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением финансовой отчетности и нашего аудиторского заключения по ней. Мы предполагаем, что годовой отчет будет предоставлен нам после даты данного аудиторского заключения.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не выражаем какой-либо формы уверенности по данной информации.

В связи с проведением аудита финансовой отчетности мы обязаны ознакомиться с прочей информацией. В ходе ознакомления мы рассматриваем прочую информацию на предмет существенных несоответствий финансовой отчетности знаниям, полученным нами в ходе аудита, а также иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом мы приходим к выводу, что прочая информация в нем существенно искажена, мы обязаны проинформировать об этом лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

При подготовке финансовой отчетности руководство отвечает за оценку способности Банка непрерывно продолжать деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Банк, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Банка.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, отвечают за надзор за подготовкой финансовой отчетности Банка.

## **Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность – это высокая степень уверенности, но она не гарантирует, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявит существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, достаточные и надлежащие для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход действующей системы внутреннего контроля;
- получаем понимание внутренних контролей, значимых для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Банка;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о наличии существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Банка непрерывно продолжать деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны в нашем аудиторском заключении привлечь внимание к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, в случае ненадлежащего раскрытия, модифицировать мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут

- привести к утрате Банком способности непрерывно продолжать деятельность;  
проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также обеспечения достоверности представления лежащих в ее основе операций и событий;

Мы информируем лиц, отвечающих за корпоративное управление, о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных проблемах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о соблюдении нами всех применимых этических требований в отношении аудиторской независимости и информируем их обо всех вопросах, которые можно обоснованно считать влияющими на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о принятых мерах предосторожности.

Из числа вопросов, о которых мы проинформировали лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем наиболее значимые для аудита финансовой отчетности за отчетный период – ключевые вопросы аудита.

*Deloitte & Touche*



ООО «Аудиторская организация  
«Делойт и Туш»  
Лицензия на право проведения аудиторских  
проверок хозяйствующих субъектов  
зарегистрированная Министерством финансов  
Республики Узбекистан за №00500 от 8  
февраля 2008 года.  
Сертификат на право проведения аудиторских  
проверок банков зарегистрированный  
Центральным банком Республики Узбекистан  
за №3 от 14 октября 2013 года.

Эркин Аюпов  
Квалифицированный аудитор/Партнер по  
заданию  
Квалификационный сертификат аудитора на  
проведение аудиторских проверок №04830, от  
22 мая 2010 года, выданный Министерством  
финансов Республики Узбекистан.  
Квалификационный сертификат аудитора на  
право проведения аудиторских проверок  
банков №6/8, от 30 июня 2015 года, выданный  
Центральным банком Республики Узбекистан.

10 апреля 2017 год  
г. Ташкент, Узбекистан

Директор  
ООО «Аудиторская организация «Делойт и  
Туш»

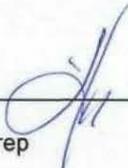
**Акционерный Коммерческий Ипотечный Банк «Ипотека-банк»**  
**Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года**

<i>В тысячах узбекских сумов</i>	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	6, 33	531,431,619	386,801,681
Средства в других банках	7, 33	449,519,825	468,377,476
Кредиты и авансы клиентам	8, 33	4,637,308,140	3,364,996,926
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	9	5,289,143	5,356,277
Основные средства и нематериальные активы	10	92,934,180	84,639,059
Предоплата по налогу на прибыль		4,335,335	3,656,006
Отложенный налоговый актив	25	8,730,032	7,684,786
Прочие финансовые активы	11	729,234	580,247
Прочие нефинансовые активы	12	17,490,182	35,474,442
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>5,747,767,690</b>	<b>4,357,566,900</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Средства других банков	14, 33	248,626,433	191,698,400
Средства клиентов	15, 33	3,050,058,055	2,403,574,400
Выпущенные долговые ценные бумаги	16	28,652,397	25,313,262
Заимствования от государственных, правительственных и международных финансовых учреждений	17, 33	1,989,579,694	1,409,103,508
Прочие финансовые обязательства	18	4,498,377	3,846,471
Прочие нефинансовые обязательства	18	12,327,029	5,017,990
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>		<b>5,333,741,985</b>	<b>4,038,554,031</b>
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>			
Уставный капитал	19	269,421,142	242,501,121
Эмиссионный доход	19	754,434	754,417
Нераспределенная прибыль		143,850,129	75,757,331
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>		<b>414,025,705</b>	<b>319,012,869</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СОБСТВЕННЫХ</b>		<b>5,747,767,690</b>	<b>4,357,566,900</b>

Утверждено и подписано от имени Правления 10 апреля 2017 года.

  
Омон Мусаев  
Председатель Правления



  
Эл'ер Норметов  
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 5 по 84 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности

**Акционерный Коммерческий Ипотечный Банк «Ипотека-банк»**  
**Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2016 год**

<i>В тысячах узбекских сумов</i>	<b>Прим.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ПРОДОЛЖАЮЩАЯСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Процентные доходы	20, 33	378,907,394	300,752,988
Процентные расходы	20, 33	(178,975,131)	(138,432,648)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>199,932,263</b>	<b>162,320,340</b>
Создание резерва под обесценение кредитов и авансов клиентам	8, 33	(976,370)	(13,868,934)
<b>Чистые процентные доходы после создания резерва под обесценение кредитного портфеля</b>		<b>198,955,893</b>	<b>148,451,406</b>
Комиссионные доходы	21, 33	181,042,621	146,314,784
Комиссионные расходы	21	(35,633,075)	(25,208,332)
Доходы за вычетом расходов по операциям с иностранной валютой		8,598,669	5,544,109
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		29,994,097	33,732,441
Убыток от обесценения инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи		(125,238)	(227,641)
Доходы в виде дивидендов		181,478	453,717
Прочие операционные доходы (Другие резервы под обесценение)/ восстановление	22, 33 13	7,467,612 (251,824)	7,507,611 570,079
Административные и прочие операционные расходы	23, 33	(298,873,639)	(245,521,404)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>91,356,594</b>	<b>71,616,770</b>
Расходы по налогу на прибыль	24, 25	(19,294,488)	(16,511,756)
<b>Прибыль за год от продолжающейся деятельности</b>		<b>72,062,106</b>	<b>55,105,014</b>
<b>ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Чистая прибыль за год от прекращенной деятельности	24	-	2,939,295
<b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД</b>		<b>72,062,106</b>	<b>58,044,309</b>
<b>ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД</b>		<b>72,062,106</b>	<b>58,044,309</b>
<b>Базовая и разводненная прибыль на обыкновенную акцию в УЗС</b>			
	26	<b>995</b>	<b>931</b>
<b>Базовая и разводненная прибыль на привилегированную акцию по компоненту капитала в УЗС</b>			
	26	<b>895</b>	<b>1,005</b>

Примечания на страницах с 5 по 84 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности