

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»
по состоянию на 01.01.12 г.**

г. Алматы

8 февраля 2012 года

• **Цель проведения оценки финансового состояния компании:**

выявление устойчивости и платежеспособности компании, эффективности управления активами компании и способности отвечать по обязательствам перед владельцами облигаций по состоянию на 01 января 2012 года.

• **Краткая история создания и развития компании:**

Компания была зарегистрирована 20 ноября 2000 года в форме открытого акционерного общества. В декабре 2003 года компания была перерегистрирована под наименованием «АО «БТА Ипотека», 11 мая 2006 года – под наименованием «АО «Дочерняя ипотечная организация акционерного общества «Банк ТуранАлем» «БТА Ипотека». В июле 2008 года новым наименованием компании стало Акционерное общество «Дочерняя ипотечная организация акционерного общества «БТА Банк» «БТА Ипотека».

Согласно выписке из системы реестров держателей акций на 01 января 2012 года, держателем 100 % от общего количества размещенных являлось АО "БТА Банк " (Алматы).

• **Лицензии Компании:**

Ранее Компания имела лицензию Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций №27 от 14 августа 2008 года на проведение банковских заёмных операций в национальной и иностранной, предусмотренных банковских законодательством РК. Действие данной лицензии было приостановлено в соответствии с решением АФН начиная с 02 октября 2009 года сроком на 3 месяца, причиной стало несоблюдение компанией ряда пруденциальных нормативов. Постановлением АФН от 29.12.2009 года срок приостановления действия лицензии был продлен до 26 марта 2010 года. "БТА Ипотека" в марте 2010 года объявила, что добровольно возвратит в АФН лицензию на проведение банковских заёмных операций в национальной и иностранной валюте на основании решения совета директоров компании. 25-го мая 2010 года было прекращено действие лицензии на проведение банковских операций компании "БТА Ипотека", являющейся дочерней организацией казахстанского БТА банка.

• **Деятельность Компании:**

Основным видом деятельности Компании являлось предоставление кредитов физическим и юридическим лицам для приобретения и ремонта недвижимого имущества. В настоящий момент в связи с возвратом лицензии на осуществление заёмных операций деятельность компании переориентирована на посткредитное обслуживание уже выданных займов, а также выполнение обязательств перед инвесторами.

Ранее Компания имела рейтинги от международного рейтингового агентства Standard & Poor's (СС/С, прогноз – негативный), 17 февраля текущего года данные рейтинги были отозваны.

• **Информация о выпусках облигаций:**

KZ2CKY10B257:

- а) общий объем выпуска – 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 1 500 000 (один миллиард пятьсот миллионов) штук;
- б) вид облигаций – именные, купонные с обеспечением; тип купона – полугодовой (один раз в шесть месяцев);
- в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 21 октября 2004 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 21.10.11 г. по 21.04.12 г. составляет 10,0%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC1Y07B335:- (погашены)

- а) общий объем выпуска – 2 000 000 000 (два миллиарда) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций 2 000 000 000 (два миллиарда) штук;
- б) вид облигаций – именные, купонные с обеспечением; тип купона – полугодовой (один раз в шесть месяцев);
- в) срок обращения – 7 (семь) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 15 декабря 2004 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 15.06.11 г. по 15.12.11 г. составляет 9,4%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC1Y10B333:

- а) общий объем выпуска – 4 000 000 000 (четыре миллиарда) тенге; номинальная стоимость облигаций – 100 (сто) тенге каждая, общее количество облигаций – 40 000 000 (сорок миллионов) штук;
- б) вид облигаций – именные, купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;
- г) дата начала обращения облигаций – 11 мая 2005 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 11.05.05 – 11.05.15г. составляет 9,0%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC1Y07B648:

а) общий объем выпуска – 4 000 000 000 (четыре миллиарда) тенге; номинальная стоимость облигаций – 100 (сто) тенге каждая, общее количество облигаций – 40 000 000 (сорок миллионов) штук;

б) вид облигаций – именные, купонные, без обеспечения; периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;

в) срок обращения – 7 (семь) лет с даты начала обращения;

г) дата начала обращения облигаций – 13 июля 2005 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 13.07.11 г. по 13.07.12 г. составляет 8,4%;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC2Y08B644:

а) общий объем выпуска – 7 000 000 000 (семь миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 100 (сто) тенге каждая, общее количество облигаций – 70 000 000 (семьдесят миллионов) штук;

б) вид облигаций – именные, купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;

в) срок обращения – 8 (восемь) лет с даты начала обращения;

г) дата начала обращения облигаций – 22 августа 2005 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 22.08.11 г. по 22.08.13г. составляет 9,0%;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC3Y10B648:

а) общий объем выпуска – 4 000 000 000 (четыре миллиарда) тенге; номинальная стоимость облигаций – 100 (сто) тенге каждая, общее количество облигаций – 40 000 000 (сорок миллионов) штук;

б) вид облигаций – именные, купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;

в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;

г) дата начала обращения облигаций – 21 февраля 2006 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 21.08.11 по 21.02.12 г. составляет 8,5%;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC1Y10C111:

- а) общий объем выпуска – 10 000 000 000 (десять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 100 (сто) тенге каждая, общее количество облигаций – 100 000 000 (сто миллионов) штук;
- б) вид облигаций – именные купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;
- г) дата начала обращения облигаций – 04 августа 2006 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 04.08.11 г. по 04.02.12 г. составляет 8,5%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC5Y07C112:

- а) общий объем выпуска – 10 000 000 000 (десять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 100 (сто) тенге каждая, общее количество облигаций – 100 000 000 (сто миллионов) штук;
- б) вид облигаций – именные купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- в) срок обращения – 7 (семь) лет с даты начала обращения;
- г) дата начала обращения облигаций – 03 апреля 2007 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 03.10.11 по 03.04.12 г. составляет 8,5%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZP07Y10C112:

- а) общий объем выпуска – 14 000 000 000 (четырнадцать миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 100 (сто) тенге каждая, общее количество облигаций – 140 000 000 (сто сорок миллионов) штук;
- б) вид облигаций – именные купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 апреля 2008 года;
- д) ставка вознаграждения – в течение первого года обращения составляет 13,5% годовых, в последующие годы – плавающая, зависящая от уровня инфляции, верхний предел ставки вознаграждения составляет 13,5% годовых, нижний – 2,0% годовых, в настоящее время ставка вознаграждения составляет 10,2%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

• **Объект проверки:**

Финансовое состояние компании по состоянию на 01 января 2012 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

• **Проверяемые документы:**

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2011 года, 01 июля 2011 года, 01 октября 2011 года, на 01 января 2012.
2. Отчет о доходах и расходах на 01 октября 2010 года, 01 января 2011 года, 01 октября 2011 года, на 01 января 2012.
3. Пояснительная записка к квартальному отчету компании на 01 января 2012 года.
4. Дополнительная информация к финансовой отчетности по состоянию на 01 января 2012 года.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2011	01.07.2011	01.10.2011	01.01.2012	изм-я за IV квартал	изм-я за IVквартал, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 944	8 875	8 056	5 480	-2 576	-32,0%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	4 455	1 713	1 184	670	-514	-43,4%
Производные инструменты				6 164	6 164	100%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 820	14 648	14 865	14 910	45	0,3%
Дебиторская задолженность	33 848	46 835	49 060	457 166	408 106	831,9%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	145 217	117 505	107 676	94 327	-13 349	-12,4%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 447 464	1 120 240	1 451 068	1 153 954	-297 114	-20,5%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	36 948 052	38 997 961	37 371 194	31 890 519	-5 480 675	-14,7%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 132 069	108 837	7 424	0	-7 424	-100,0%
Запасы	274	224	1718	728	-990	-57,6%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	5 829 048	6 584 946	6 643 554	7 024 059	380 505	5,7%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	15 320	2 130	1 421	1 299	-122	-8,6%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	150 406	143 786	136 427	133 206	-3 221	-2,4%

Прочие активы	2 991 976	1 402 914	1 399 545	890 927	-508 618	-36,3%
Итого активов	51 715 893	48 550 614	47 193 192	41 673 409	-5 519 783	-11,7%
Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	19 064 676	15 982 795	14 677 699	13 461 384	-1 216 315	-8,3%
Полученные займы	25 254 158	24 765 576	24 594 510	21 941 842	-2 652 668	-10,8%
Кредиторская задолженность	503 535	395 726	347 883	394 530	46 647	13,4%
Субординированный долг	0	0	0	0	0	0
Прочие обязательства	2 597	1 502	1 324	1 142	-182	-13,7%
Итого обязательства	44 826 181	41 146 814	39 622 631	35 800 113	-3 822 518	-9,6%
Уставный капитал	5 615 004	5 615 004	5 615 004	5 615 004	0	0,0%
Резервный капитал	5 134 250	5 134 250	5 134 250	5 134 250	0	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) предыдущих лет	-4 611 449	-3 859 542	-3 859 542	-3 859 542	0	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	751 907	514 088	680 849	-1 016 416	-1 697 265	-249,3%
Доля меньшинства						
Итого капитал:	6 889 712	7 403 800	7 570 561	5 873 296	-1 697 265	-22,4%
Итого капитал и обязательства:	51 715 893	48 550 614	47 193 192	41 673 409	-5 519 783	-11,7%

За IV квартал 2011 года активы компании уменьшились на 5.52 млрд. тенге, или на 11.7%. Снижение в первую очередь вызвано уменьшением следующих статей активов: выданных займов (на 5.48 млрд. тенге или на 14.7%), вклады размещенные (на 0,3 млрд. тенге, или 20,5%). Одновременно увеличилась дебиторская задолженность (на 0,4 млрд. тенге, или 831,9%).

Обязательства компании за последний квартал уменьшились на 3,82 млрд. тенге, или на 9,6%. Значительное уменьшение произошло по выпущенным долговым ценным бумагам (на 1,22 млрд. тенге, или 8,3%) и полученным займам (на 2,65 млрд. тенге или на 10,8%).

Собственный капитал компании уменьшился на 1,7 млрд. тенге, или 22,4%, за счет непокрытого убытка отчетного периода.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2011	на 01.10.2011	на 01.01.2012	Изменения за 12 месяцев	Изменения за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	5 839 486	3 727 378	5 038 123	-801 363	-13,7%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	39 403	13 441	13 441	-25 962	-65,9%
Комиссионные вознаграждения					
Доходы от осуществления банковской и иной деятельности, не связанные с получением вознаграждения					

Прочие доходы от банковской и иной деятельности, не связанные с получением вознаграждения	1 467 496	241 795	348 990	-1 118 506	-76,2%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	1 435 468	443 385	441 082	-994 386	-69,3%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-97 508	18 890	-2 045 180	-1 947 672	1997,4%
Дивиденды					
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях					
Доходы от реализации (выбытия) активов	179 326	303 940	401 763	222 437	124,0%
Прочие доходы	409 058	286 172	406 940	-2 118	-0,5%
Итого доходов:	9 272 729	5 035 001	4 605 159	-4 667 570	-50,3%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	4 713 446	3 041 239	3 965 317	-748 129	-15,9%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 049	0	0	-1 049	-100,0%
Комиссионные расходы	157 870	71 545	90 104	-67 766	-42,9%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения					
Операционные расходы	1 200 387	892 593	1 266 666	66 279	5,5%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	180 307	281 968	371 672	191 365	106,1%
Расходы от обесценения активов					
Прочие расходы	1 684 189	609 200	728 235	-955 954	-56,8%
Итого расходов:	7 937 248	4 896 545	6 421 994	-1 515 254	-19,1%
Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:	1 253 222	979 478	-645 967	-1 899 189	-151,5%
Налог на прибыль	501 315	298 629	370 449	-130 866	-26,1%
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:	751 907	680 849	-1 016 416	-1 768 323	-235,2%
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности					
Доля меньшинства					
Итого чистая прибыль (убыток) за период	751 907	680 849	-1 016 416	-1 768 323	-235,2%

По результатам IV квартала 2011 года компания получила убыток в размере 1,02 млрд. тенге, что значительно ниже в сравнении с прибылью в 0,75 млрд. тенге, полученным за тот же период прошлого года.

Финансовые коэффициенты на 01.01.12 г.

	01.01.2011	01.07.2011	01.10.2011	01.01.2012	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	751 907	514 088	680 849	-1 016 416	По итогам IV квартала 2011 года компания получила 1,02 млрд. тенге Убытка (по сравнению с 0,75 млрд. тенге прибыли за тот же период 2010 года)
ROA (Доходность активов), %	1,97%	1,43%	1,95%	-3,30%	
ROE (Доходность капитала), %	14,75%	9,39%	12,16%	-23,39%	Показатели рентабельности по итогам года отрицательные.
Собственный капитал на активы, %	13,32%	15,25%	16,04%	14,09%	
Работающие активы, %	74,62%	83,02%	82,64%	80,67%	Уровень капитализации остается на уровне 14%. Уровень работающих активов уменьшился, однако остается на достаточно высоком уровне, что свидетельствует об эффективном использовании активов.
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	2,83%	2,36%	3,12%	2,82%	Уменьшение показателя связано с погашением части обязательств

* - ликвидные активы включают в себя денежные средства и денежные эквиваленты, ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи и размещенные вклады.

Динамика качества ссудного портфеля Компании на 01-01-12:

Тип кредита	01.01.2011	01.04.2011	01.07.2011	01.10.2011	01.01.2012
Стандартные	76,13%	70,58%	84,32%	80,58%	82,99%
Сомнительные 1-й категории	1,09%	3,87%	1,36%	7,62%	4,22%
Сомнительные 2-й категории	0,65%	1,65%	0,44%	1,10%	0,49%
Сомнительные 3-й категории	2,41%	6,73%	6,65%	3,57%	2,90%
Сомнительные 4-й категории	1,01%	1,88%	0,75%	0,65%	0,64%
Сомнительные 5-й категории	9,53%	5,77%	2,20%	0,85%	2,14%
Безнадежные	9,18%	9,52%	4,28%	5,63%	6,62%
Всего:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Провизии / ссудный портфель компании	13,16%	12,69%	12,49%	12,75%	25,55%

За IV квартал 2011 года доля стандартных кредитов в ссудном портфеле составила 82,99%, доля безнадежных кредитов выросла с 5,63% до 6,62%.

Временная структура ссудного портфеля:

тыс. тенге

до 1 года	от 1 до 5 лет	от 5 до 10 лет	от 10 до 15 лет	от 15 до 20 лет	свыше 20 лет	Итого:
183 113	2 852 039	8 116 596	14 824 547	11 823 296	2 472 375	40 271 966

Согласно информации предоставленной компанией, по состоянию на 01.01.12 г. ссудный портфель в основном долгосрочный: кредиты со сроком погашения до 1 года составляют 0,183 млрд. тенге, или 0,4% от общего объема ссудного портфеля, от 1 до 5 лет – 7,1%, свыше 5 лет – 92,5%.

Временная структура займов компании по годам погашения:

тыс. тенге

	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Итого:
БТА Банк	636 589	636 589	636 589	11 566 109	636 589	21 599 721
Облигации	4 960	4 592 699	4 181 629	1 057 530	3 476 020	13 337 878
Итого:	641 549	5 229 288	4 818 218	12 623 639	4 112 609	34 937 599

Согласно информации предоставленной компанией, до конца 2012 года АО «БТА Ипотека» необходимо погасить 0.64 млрд. тенге обязательств.

Результат проверки:

Негативные моменты, имевшие место в предыдущих актах проверки сохраняются:

- 1) необходимость погашения обязательств на сумму около 0,64 млрд. тенге до конца 2012 года;
- 2) возможная нехватка ликвидных активов и средств, поступающих от погашения уже выданных займов, для выполнения вышеуказанных обязательств;
- 3) рост уровня безнадежных займов.
- 4) убыточность ее деятельности по результатам IV кв. 2011 года.

Положительные моменты: в течение отчетного периода Компания своевременно и в полном объеме осуществляла выплаты купонного вознаграждения по своим облигациям, дефолта по обязательствам компании не наблюдалось.

Начальник Управления финансовых рисков
Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»

Бижанов Б. А.

Примечание: ответственность за составление документов, подтверждающих финансовое состояние Компании, несет руководство АО «БТА Ипотека».