

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

г. Алматы

5 июля 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», с 05 декабря 2011 года – Акционерное общество «Дочерняя организация акционерного общества "БТА Банк" "БТА Ипотека"

Согласно выписке из системы реестров держателей акций на 01 апреля 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. В марте 2010 года "БТА Ипотека" 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 действие лицензии на проведение банковских операций компании "БТА Ипотека" было прекращено.

• **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 2010 года данные рейтинги были отозваны.

• **Информация о выпусках облигаций:**

KZ2C0Y10B251:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные с обеспечением; периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- c) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;
- d) дата начала обращения облигаций – 21 октября 2004 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 20.04.12 по 20.10.12 г. составляет 5,9%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC3Y10B333:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- c) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;
- d) дата начала обращения облигаций – 11 мая 2005 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 10.05.12 по 11.11.12 г. составляет 5,8%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC1Y07B648:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные, без обеспечения; периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- c) срок обращения – 7 (семь) лет с даты начала обращения;
- d) дата начала обращения облигаций – 13 июля 2005 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 12.01.12 по 12.07.12 г. составляет 8,4%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZP02Y08B648:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения - 2 раза в год;
- c) срок обращения – 8 (восемь) лет с даты начала обращения;
- d) дата начала обращения облигаций – 22 августа 2005 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 21.02.12 по 21.08.12 г. составляет 6,4%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZP03Y10B642:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения - 2 раза в год;
- c) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;
- d) дата начала обращения облигаций – 21 февраля 2006 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 20.02.12 по 20.08.12 г. составляет 6,0%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZP01Y10C115:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- c) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;
- d) дата начала обращения облигаций – 04 августа 2006 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 03.02.12 по 03.08.12 г. составляет 8,5%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZP05Y07C112:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- c) срок обращения – 7 (семь) лет с даты начала обращения;
- d) дата начала обращения облигаций – 03 апреля 2007 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 02.04.12 по 02.10.12 г. составляет 4,7%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZP07Y10C112:

- a) 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;
- b) вид облигаций – купонные, с обеспечением (ипотечные); периодичность выплаты вознаграждения – 2 раза в год;
- c) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения;
- d) дата начала обращения облигаций – 01 апреля 2008 года;
- e) ставка вознаграждения – плавающая, зависящая от уровня инфляции, на период с 31.03.12 по 30.09.12 г. составляет 6,1%;
- f) 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. Консолидированная аудированная финансовая отчетность за 2011 год.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2011	01.01.2012	изменения за год	в %
Денежные средства и их эквиваленты	2 902 194	1 889 540	-1 012 654	-34,9%
Торговые ценные бумаги	4 455	670	-3 785	-85,0%
Средства в кредитных учреждениях	823 206	988 870	165 664	20,1%

Производные финансовые активы	2 318 795		-2 318 795	-100,0%
Займы клиентам	54 434 688	44 130 823	-10 303 865	-18,9%
Товарно-материальные запасы	5 829 322	7 010 942	1 181 620	20,3%
Основные средства	150 407	133 187	-17 220	-11,4%
Нематериальные активы	15 320	1 299	-14 021	-91,5%
Активы по текущему корпоративному подходному налогу		331 529	331 529	
Активы по отсроченному налогу	31 384		-31 384	-100,0%
Прочие активы	17 447	48 883	31 436	180,2%
Итого активов	66 527 218	54 535 743	-11 991 475	-18,0%
	01.01.2011	01.01.2012	изменения за год	в %
Средства кредитных учреждений	33 489 768	29 879 528	-3 610 240	-10,8%
Выпущенные долговые ценные бумаги	23 212 564	16 236 955	-6 975 609	-30,1%
Текущие обязательства по подоходному налогу	24 390		-24 390	-100,0%
Обязательства по отсроченному налогу		556	556	
Прочие обязательства	66 445	96 973	30 528	45,9%
Итого обязательства	56 793 167	46 214 012	-10 579 155	-18,6%
Уставный капитал	5 615 004	5 615 004	0	0,0%
Нераспределенная прибыль	4 111 879	2 699 516	-1 412 363	-34,3%
Итого капитал, приходящийся на акционеров Компании	9 726 883	8 314 520	-1 412 363	-14,5%
Неконтрольные доли участия	7 168	7 211	43	0,6%
Итого капитал	9 734 051	8 321 731	-1 412 320	-14,5%
Итого Капитал и обязательства	66 527 218	54 535 743	-11 991 475	-18,0%

В течение 2011 года наблюдается снижение активов компании, отток составил 11,99 млрд. тенге, или 18,0%. Уменьшение коснулось в первую очередь займов клиентов (на 10,30 млрд. тенге, или на 18,9%), производных финансовых активов (на 2,32 млрд. тенге) и денежных средств и их эквивалентов (на 1,01 млрд. тенге, или на 34,9%). В свою очередь, выросли товарно-материальные запасы (на 1,18 млрд. тенге, или на 20,3%),.

Снижение активов связано с погашением части обязательств компании, которые за год уменьшились на 10,58 млрд. тенге, или на 18,6%. В том числе обязательства перед кредитными учреждениями уменьшились на 3,62 млрд. тенге, или на 10,8%, обязательства по выпущенным ценным бумагам – на 6,98 млрд. тенге, или на 30,1%

Собственный капитал компании уменьшился на 1,4 млрд. тенге или 14,5%, за счет полученного в 2011 году убытка.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

	01.01.2011	01.01.2012	изменения за год	в %
Займы клиентам	8 761 274	6 756 081	-2 005 193	-22,9%
Средства кредитных учреждений	85 521	58 122	-27 399	-32,0%

Инвестиционные ценные бумаги	4 496		-4 496	-100,0%
Вклады до востребования	253	49	-204	-80,6%
Процентные доходы	8 851 544	6 814 252	-2 037 292	-23,0%
Средства кредитных учреждений	-3 921 112	-3 458 756	462 356	-11,8%
Выпущенные долговые ценные бумаги	-2 020 913	-1 657 318	363 595	-18,0%
Процентные расходы	-5 942 025	-5 116 074	825 951	-13,9%
Чистый процентный доход	2 909 519	1 698 178	-1 211 341	-41,6%
(Восстановление резерва)/резерв под обесценение займов	1 444 238	-652 721	-2 096 959	-145,2%
Чистый процентный доход после резерва под обесценение займов	4 353 757	1 045 457	-3 308 300	-76,0%
Чистые расходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	-60 633		60 633	-100,0%
Расходы по операциям с торговыми ценными бумагами		-3 785	-3 785	
Чистые комиссионные расходы	-161 030	-135 756	25 274	-15,7%
Чистые расходы от переоценки валютных статей	-41 016	-64 859	-23 843	58,1%
Чистый убыток по производным финансовым инструментам	-2 251 438	-1 273 119	978 319	-43,5%
Доход от выкупа собственных облигаций	2 287 762	453 153	-1 834 609	-80,2%
Доход/(убыток) от выбытия товарно-материальных запасов	-1 352 335	30 765	1 383 100	-102,3%
Прочий операционный доход	64 286	159 551	95 265	148,2%
Расходы на персонал	-803 595	-894 877	-91 282	11,4%
Износ и амортизация	-86 770	-57 587	29 183	-33,6%
Прочие операционные расходы	-502 631	-583 271	-80 640	16,0%
Налоги, помимо корпоративного подоходного налога	-33 823	-10 498	23 325	-69,0%
Непроцентные расходы	-2 941 223	-2 380 283	560 940	-19,1%
(Убыток)/прибыль до льгот/(расходов) по корпоративному подоходному налогу	1 412 534	-1 334 826	-2 747 360	-194,5%
Расходы по корпоративному подоходному налогу	-501 126	-77 537	423 589	-84,5%
(Убыток)/прибыль за год	911 408	-1 412 363	-2 323 771	-255,0%
Прочий совокупный доход за год				
Итого совокупный (убыток)/доход за год	911 408	-1 412 363	-2 323 771	-255,0%

По данным аудированной отчетности банка, в 2011 году компания получила убыток в размере 1,41 млрд. тенге, по сравнению с прибылью в 0,91 млрд. тенге в 2010 году. Причиной убытка стало существенное снижение чистого процентного дохода компании после создания резервов (на 76,0%) по сравнению с непроцентными расходами, которые за год снизились только на 19,1%.

Финансовые коэффициенты на 01.01.12 г.

Коэффициенты	01.01.2011	01.01.2012	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	911 408	-1 412 363	Деятельность Компании по итогам 2011 года убыточная
Средневзвешенная ставка размещения активов	13,4%	13,3%	По итогам 2011 года доходность активов уменьшилась на 0,1%.
Средневзвешенная ставка привлечения обязательств	9,2%	10,0%	Стоимость обязательств за год увеличилась на 0,8%.
ЧПМ	2,82%	2,12%	Чистая процентная маржа Компании снизилась
ROA (Доходность активов), %	1,2%	-2,3%	Показатели доходности отрицательные, что связано с полученным компанией убытком
ROE (Доходность капитала), %	9,8%	-15,6%	
Собственный капитал на активы, %	14,6%	15,3%	Доля собственного капитала увеличилась на 0,7%
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов* в активах	4,4%	3,5%	Кoeffициент ликвидности уменьшился на 0,9%.

* - 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 01-04-12:

Классификация	01.01.2011	01.01.2012	01.04.2012
Стандартные	76,13%	82,99%	81,95%
Сомнительные 1-й категории	1,09%	4,22%	4,04%
Сомнительные 2-й категории	0,65%	0,49%	1,32%
Сомнительные 3-й категории	2,41%	2,90%	1,96%
Сомнительные 4-й категории	1,01%	0,64%	0,77%
Сомнительные 5-й категории	9,53%	2,14%	2,40%
Безнадежные	9,18%	6,62%	7,56%
Всего:	100,00%	100,00%	100,00%
Провизии / ссудный портфель компании	14,8%	23,96%	24,64%

Источник: неаудированная финансовая отчетность Компании за 1 квартал 2012 года.

За I квартал 2012 года доля стандартных кредитов в ссудном портфеле снизилась до 81,95%, доля безнадежных кредитов выросла с 6,62% до 7,56%. Однако по сравнению с началом 2011 года показатели качества ссудного портфеля улучшились.

Временная структура займов компании по годам погашения:

тыс. тенге

	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	>2016	Итого:
БТА Банк	305 000	610 057	610 057	11 523 638	610 057	7 320 685	20 979 494
Облигации	4 960	4 592 699	4 147 661	1 057 530	3 483 880	17 180	13 303 910
Итого:	309 960	5 202 756	4 757 718	12 581 168	4 093 937	7 337 865	34 283 404

Источник: неаудированная финансовая отчетность Компании за 1 квартал 2012 года.


Результат проверки:

Негативные моменты:

- 1) отрицательная динамика доходов Компании, убыточность ее деятельности по итогам 2011 года;
- 2) возможная нехватка ликвидных активов и средств, поступающих от погашения уже выданных займов, для выполнения обязательств Компании;

Положительные моменты:

В течение отчетного периода Компания своевременно и в полном объеме осуществляла выплаты по своим облигациям, дефолта по обязательствам компании не наблюдалось.

Начальник Управления ~~финансовых рисков~~  **Бижанов Б. А.**
Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»

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