

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»  
по состоянию на 01.01.13 г.**

г. Алматы

29 января 2013 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 2013 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 января 2013 года, держателем 100% от общего количества размещенных акций 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 банковским 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 21.10.12 по 20.04.13 г. составляет 6,3%;
- 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 10.11.12 по 10.05.13 г. составляет 6,5%;
- 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 22.08.12 по 21.02.13 г. составляет 5,2%;
- 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 21.08.12 по 21.02.13 г. составляет 4,8%;
- f) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

**KZPC05Y07C112:**

- 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 03.10.12 по 03.04.13 г. составляет 5,1%;
- 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 2013 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

• **Проверяемые документы:**

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2013 года.
2. Отчет о доходах и расходах на 01 января 2013 года.
3. Пояснительная записка к квартальному отчету компании на 01 января 2013 года.
4. Дополнительная информация к финансовой отчетности по состоянию на 01 января 2013 года.

## Анализ финансового состояния

### 1. Финансовая отчетность

В ТЫС. ТЕНГЕ

	01.01.2011	01.01.2012	01.10.2012	01.01.2013	изм-я за год	изм-я за год, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 944	5 480	2 220	10	-5 470	-99,8%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	4 455	670	231	186	-484	-72,2%
Производные инструменты		6 164	0	0	-6 164	0,0%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 820	14 910	16 197	0	-14 910	-100,0%
Дебиторская задолженность	33 848	750 902	1 779 870	104 405	-646 497	-86,1%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	145 217	94 327	59 705	0	-94 327	-100,0%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 447 464	1 153 954	808 907	571 088	-582 866	-50,5%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	36 948 052	31 891 048	29 692 965	20 704 379	-11 186 669	-35,1%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 132 069	0	0	0	0	0,0%
Запасы	274	643	1922	1984	1 341	208,6%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	5 829 048	7 010 299	7 354 210	7 467 619	457 320	6,5%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	15 320	1 299	4 886	17 120	15 821	1217,9%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	150 406	133 187	106 048	98 141	-35 046	-26,3%
Прочие активы	2 991 976	903 167	1 000 222	73 298	-829 869	-91,9%
<b>Итого активов</b>	<b>51 715 893</b>	<b>41 966 050</b>	<b>40 827 383</b>	<b>29 038 230</b>	<b>-12 927 820</b>	<b>-30,8%</b>
Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	19 064 676	13 461 384	12 384 920	8 616 656	-4 844 728	-36,0%
Полученные займы	25 254 158	21 941 842	21 201 820	13 059 318	-8 882 524	-40,5%
Кредиторская задолженность	503 535	381 750	424 600	447 259	65 509	17,2%
Субординированный долг	0	0	0	0	0	0,0%
Прочие обязательства	2 597	1 142	913	921	-221	-19,4%
<b>Итого обязательства</b>	<b>44 826 181</b>	<b>35 787 333</b>	<b>34 013 468</b>	<b>22 125 369</b>	<b>-13 661 964</b>	<b>-38,2%</b>
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	-3 859 541	-4 570 537	-4 570 537	-710 996	18,4%

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	751 907	-710 996	635 198	734 144	1 445 140	-203,3%
Доля меньшинства						
<b>Итого капитал:</b>	<b>6 889 712</b>	<b>6 178 717</b>	<b>6 813 915</b>	<b>6 912 861</b>	<b>734 144</b>	<b>11,9%</b>
<b>Итого капитал и обязательства:</b>	<b>51 715 893</b>	<b>41 966 050</b>	<b>40 827 383</b>	<b>29 038 230</b>	<b>-12 927 820</b>	<b>-30,8%</b>

За 2012 год активы компании уменьшились на 12,93 млрд. тенге, или на 30,8% – преимущественно за счет ссудного портфеля, объем которого в течение года снизился на 11,19 млрд. тенге, или на 35,1%.

Снижение активов связано с погашением компанией части своих обязательств, которые за год уменьшились в общей сложности на 13,66 млрд. тенге, или на 38,2%. В том числе обязательства по выпущенным долговым ценным бумагам уменьшились на 4,84 млрд. тенге, или на 36%, обязательства по полученным займам – на 8,88 млрд. тенге, или на 40,5%.

Собственный капитал компании за 2012 год увеличился на 0,73 млрд. тенге, или на 11,9%, за счет полученной компанией в отчетном периоде прибыли.

## 2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2011	на 01.01.2012	на 01.10.2012	на 01.01.2013	Изменения за 12 месяцев	Изменения за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	5 839 486	5 038 132	3 084 410	3 827 346	-1 210 786	-24,0%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	39 403	13 441	0	0	-13 441	-100,0%
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	351 148	239 325	201 043	-150 105	-42,7%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	1 435 468	441 082	139 299	415 291	-25 791	-5,8%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-97 508	-2 045 181	-51 300	-64 671	1 980 510	-96,8%
Дивиденды						
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях						
Доходы от реализации (выбытия) активов	179 326	401 763	740 745	955 426	553 663	137,8%
Прочие доходы	409 058	393 575	304 686	368 997	-24 578	-6,2%
<b>Итого доходов:</b>	<b>9 272 729</b>	<b>4 593 960</b>	<b>4 457 165</b>	<b>5 703 432</b>	<b>1 109 472</b>	<b>24,2%</b>
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	4 713 446	3 965 317	2 272 063	2 926 031	-1 039 286	-26,2%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 049	0	0	0	0	0,0%



Комиссионные расходы	157 870	90 137	50 338	73 139	-16 998	-18,9%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения						
Операционные расходы	1 200 387	1 244 147	923 397	1 603 241	359 094	28,9%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	180 307	371 672	664 635	859 794	488 122	131,3%
Расходы от обесценения активов						
Прочие расходы	1 684 189	727 717	352 949	599 501	-128 216	-17,6%
<b>Итого расходов:</b>	<b>7 937 248</b>	<b>6 398 990</b>	<b>4 263 382</b>	<b>6 061 706</b>	<b>-337 284</b>	<b>-5,3%</b>
Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)	1 335 481	-1 805 030	193 783	-358 274	1 446 756	-80,2%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	82 259	-1 171 398	-736 834	-1 507 240	-335 842	28,7%
<b>Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:</b>	<b>1 253 222</b>	<b>-633 632</b>	<b>930 617</b>	<b>1 148 966</b>	<b>1 782 598</b>	<b>-281,3%</b>
Налог на прибыль	501 315	77 364	295 419	414 822	337 458	436,2%
<b>Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:</b>	<b>751 907</b>	<b>-710 996</b>	<b>635 198</b>	<b>734 144</b>	<b>1 445 140</b>	<b>-203,3%</b>
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности						
Доля меньшинства						
<b>Итого чистая прибыль (убыток) за период</b>	<b>751 907</b>	<b>-710 996</b>	<b>635 198</b>	<b>734 144</b>	<b>1 445 140</b>	<b>-203,3%</b>

По результатам 2012 года компания получила прибыль в размере 0,73 млрд. тенге,

#### Финансовые коэффициенты на 01.01.13 г.

	01.01.2011	01.01.2012	01.10.2012	01.01.2013	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	751 907	-710 996	635 198	734 144	По итогам 2012 года компания получила 734,1 млн. тенге прибыли
ROA (Доходность активов), %	1,97%	-2,29%	2,10%	2,56%	Показатели рентабельности по итогам года положительные.
ROE (Доходность капитала), %	14,75%	-15,56%	12,60%	10,77%	
Собственный капитал на активы, %	13,32%	14,72%	16,69%	23,81%	Уровень капитализации вырос за счет снижения активов компании
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	2,83%	2,82%	2,03%	1,97%	Уменьшение показателя связано с уменьшением ликвидных активов

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

**Временная структура займов компании по годам погашения:**

тыс. тенге

	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	>2016	Итого:
БТА Банк	446 392	446 392	446 392	446 392	11 049 846	12 835 414
Облигации	2 889 089	1 307 761	867 430	3 476 020	0	8 540 300
<b>Итого:</b>	<b>3 335 481</b>	<b>1 754 153</b>	<b>1 313 822</b>	<b>3 922 412</b>	<b>11 049 846</b>	<b>21 375 714</b>

**Временная структура ссудного портфеля:**

тыс. тенге

До 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:
152 536	2 867 168	6 751 584	13 359 891	4 253 594	9 873	27 394 646

**Качество ссудного портфеля:**

Тип кредита	01.01.2011	01.01.2012	01.10.2012	01.01.2013
Стандартные	76,13%	82,99%	75,65%	48,43%
Сомнительные 1-й категории	1,09%	4,22%	6,90%	36,86%
Сомнительные 2-й категории	0,65%	0,49%	0,76%	0,63%
Сомнительные 3-й категории	2,41%	2,90%	6,01%	2,51%
Сомнительные 4-й категории	1,01%	0,64%	0,43%	1,19%
Сомнительные 5-й категории	9,53%	2,14%	3,40%	2,03%
Безнадежные	9,18%	6,62%	6,85%	8,36%
<b>Всего:</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Результат проверки:**

Отрицательные стороны:

Возможная нехватка имеющихся ликвидных активов и средств, поступающих от погашения ранее выданных займов, для выполнения обязательств Компании в 2013 году (3,34 млрд. тенге).

Положительные стороны:

В течение 2012 года Компания своевременно и в полном объеме осуществляла погашение своих обязательств, дефолта по ним не наблюдалось. Прибыльность деятельности Компании по результатам 2012 года.

**Начальник Управления финансовых рисков  
Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»**


**Есельбаева А.Е.**

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