

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

г. Алматы

10 июня 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). Окончательный контроль над Компанией осуществляет Правительство РК, представленное АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына».

• **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 20.04.13 по 21.10.13 г. составляет 8.1%;
- 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 10.05.13 по 10.11.13 г. составляет 7,4%;
- 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 21.02.13 по 22.08.13 г. составляет 7,1%;
- 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 21.02.13 по 21.08.13 г. составляет 6,7%;
- 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 03.04.13 по 03.10.13 г. составляет 6.9%;
- 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. Консолидированная финансовая отчетность за 2012 год с отчетом независимых аудиторов.
2. Консолидированная финансовая отчетность за 2011 год с отчетом независимых аудиторов.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в Тыс. тенге

	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	изм-я за год	изм-я за год, в %
Денежные средства и их эквиваленты	2 902 194	1 889 540	714 625	-1 174 915	-62,2%
Торговые ценные бумаги	4 455	670	186	-484	-72,2%

Средства в кредитных учреждениях	823 206	988 870	542 321	-446 549	-45,2%
Производные финансовые активы	2 318 795	0	0	0	
Займы клиентам	54 434 688	44 130 823	33 817 202	-10 313 621	-23,4%
Товарно-материальные запасы	5 829 322	7 010 942	7 469 603	458 661	6,5%
Основные средства	150 407	133 187	98 174	-35 013	-26,3%
Нематериальные активы	15 320	1 299	17 120	15 821	1217,9%
Активы по текущему корпоративному подоходному налогу	0	331 529	33 857	-297 672	-89,8%
Активы по отсроченному корпоративному подоходному налогу	31 384	0	19 319	19 319	
Прочие активы	17 447	48 883	39 118	-9 765	-20,0%
Итого активов	66 527 218	54 535 743	42 751 525	-11 784 218	-21,6%
Средства кредитных учреждений	33 489 768	29 879 528	27 140 820	-2 738 708	-9,2%
Выпущенные долговые ценные бумаги	23 212 564	16 236 955	8 616 656	-7 620 299	-46,9%
Текущие обязательства по корпоративному подоходному налогу	24 390	0	0	0	
Обязательства по отсроченному корпоративному подоходному налогу	0	556	0	-556	-100,0%
Прочие обязательства	66 445	96 973	137 178	40 205	41,5%
Итого обязательства	56 793 167	46 214 012	35 894 654	-10 319 358	-22,3%
Уставный капитал	5 615 004	5 615 004	5 615 004	0	0,0%
Нераспределенная прибыль	4 111 879	2 699 516	1 234 542	-1 464 974	-54,3%
Итого капитал, приходящийся на акционеров Компании	9 726 883	8 314 520	6 849 546	-1 464 974	-17,6%
Неконтрольные доли участия	7 168	7 211	7 325	114	1,6%
Итого капитал:	9 734 051	8 321 731	6 856 871	-1 464 860	-17,6%
Итого капитал и обязательства:	66 527 218	54 535 743	42 751 525	-11 784 218	-21,6%

За 2012 год активы Компании уменьшились на 11,78 млрд. тенге, или на 21,6%. В основном это связано с займами клиентам, объем которых за прошедший год снизился на 10,31 млрд. тенге, или на 23,4%. Кроме того, за год существенно уменьшились денежные средства и их эквиваленты (на 1,17 млрд. тенге, или на 62,2%), а также средства в кредитных учреждениях (на 0,45 млрд. тенге, или на 45,2%).

Причиной снижения активов Компании является погашение части ее обязательств, общий объем которых за 2012 год уменьшился на 10,32 млрд. тенге, или на 22,3%. При этом объем выпущенных долговых ценных бумаг уменьшился на 7,62 млрд. тенге, или на 46,9%, а обязательства перед кредитными учреждениями – на 2,74 млрд. тенге, или на 9,2%.

Собственный капитал за 2012 год уменьшился на 1,46 млрд. тенге, или на 17,6%, из-за полученного Компанией убытка.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2011	на 01.01.2012	на 01.01.2013	Изм-я за год	Изм-я за год, %
Процентные доходы	8 851 544	6 814 252	4 960 952	-1 853 300	-27,2%

Процентные расходы	-5 942 025	-5 116 074	-3 754 772	1 361 302	-26,6%
Чистый процентный доход	2 909 519	1 698 178	1 206 180	-491 998	-29,0%
Резерв под обесценение займов	1 444 238	-652 721	-806 849	-154 128	23,6%
Чистый процентный доход после резерва под обесценение займов	4 353 757	1 045 457	399 331	-646 126	-61,8%
Чистые расходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	-60 633	0	0	0	
Расходы по операциям с торговыми ценными бумагами	0	-3 785	-918	2 867	-75,7%
Чистые комиссионные расходы	-161 030	-135 756	-223 924	-88 168	64,9%
Чистые расходы от переоценки валютных статей	-41 016	-64 859	-86 431	-21 572	33,3%
Чистый убыток по производным финансовым инструментам	-2 251 438	-1 273 119	0	1 273 119	-100,0%
Доход от выкупа собственных облигаций	2 287 762	453 153	436 551	-16 602	-3,7%
Доход от реализации товарно-материальных запасов	-1 352 335	30 765	95 922	65 157	211,8%
Прочий операционный доход	64 286	159 551	232 520	72 969	45,7%
Расходы на персонал	-803 595	-894 877	-937 740	-42 863	4,8%
Износ и амортизация	-86 770	-57 587	-55 689	1 898	-3,3%
Прочие операционные расходы	-502 631	-583 271	-658 258	-74 987	12,9%
Налоги, кроме корпоративного подоходного налога	-33 823	-10 498	-295 981	-285 483	2719,4%
Непроцентные расходы	-2 941 223	-2 380 283	-1 493 948	886 335	-37,2%
Убыток до расхода по корпоративному подоходному налогу	1 412 534	-1 334 826	-1 094 617	240 209	-18,0%
Расходы по корпоративному подоходному налогу	-501 126	-77 537	-370 357	-292 820	377,7%
Убыток за год	911 408	-1 412 363	-1 464 974	-52 611	3,7%
Прочий совокупный доход за год	0	0	0	0	
Итого совокупный доход за год	911 408	-1 412 363	-1 464 974	-52 611	3,7%

Деятельность Компании в 2012 году является убыточной, что связано со снижением чистого непроцентного дохода, высоким уровнем резервов под обесценение займов и непроцентных расходов.

Финансовые коэффициенты на 01.01.13 г.

	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	911 408	-1 412 363	-1 464 974	Деятельность Компании по итогам 2012 года продолжает оставаться убыточной.
ROA (Доходность активов), %	1,37%	-2,59%	-3,43%	Показатели рентабельности отрицательные.
ROE (Доходность капитала), %	9,36%	-16,97%	-21,37%	
Собственный капитал на активы, %	14,63%	15,26%	16,04%	Данный показатель в 2012 году вырос, однако это связано исключительно со снижением объема активов Компании.

коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	5,61%	5,28%	2,94%	Показатель ликвидности ухудшился.
--	-------	-------	-------	--------------------------------------

* - ликвидные активы включают в себя денежные средства и их эквиваленты, торговые ценные бумаги и средства в кредитных учреждениях.

Кредитное качество:

	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013
Не просроченные и не обесцененные	75,21%	79,44%	71,64%
Просроченные, но индивидуально не обесцененные	7,11%	8,10%	5,50%
Индивидуально обесцененные кредиты	17,68%	12,47%	22,85%

Активы и обязательства Компании в разрезе ожидаемых сроков их погашения:

	Менее 1 года:	Свыше 1 года:	Итого:
Активы	3 961 858	38 789 667	42 751 525
Обязательства	3 883 126	32 011 529	35 894 655
Нетто-позиция	78 732	6 778 138	6 856 870

Результат проверки:

Отрицательные стороны:

Убыточность деятельности Компании по итогам 2012 года (-1,46 млрд. тенге).

Положительные стороны:

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

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».