

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»
по состоянию на 01.04.11 г.**

г. Алматы

11 мая 2011 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 апреля 2011 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 апреля 2011 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.

Советом директоров компании было принято решение о перепрофилировании компании в организацию, приобретающую сомнительные и безнадежные требования банков второго уровня для управления ими и (или) их последующей реализации, реструктуризации и (или) секьюритизации.

• **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 21.04.11 г. по 21.10.11 г. составляет 9,9%;

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

KZPC1Y07B335:

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 15.12.10 г. по 15.06.11 г. составляет 8,3%;

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 11.11.10 г. по 11.05.11 г. составляет 8,3%;

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 13.01.11 г. по 13.07.11 г. составляет 8,8%;

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 22.02.11 г. по 22.08.11 г. составляет 8,6%;

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 21.02.11 по 21.08.11 г. составляет 8,2%;

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 04.02.11 г. по 04.08.11 г. составляет 6,9%;

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 03.04.11 по 03.10.11 г. составляет 8,7%;

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 10,1%;

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 апреля 2011 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

- **Проверяемые документы:**

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

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2010	01.01.2011	01.04.2011	изм-я за I квартал	изм-я за I квартал, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 127	2 944	10 601	7 657	260,1%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток		4 455	4 492	37	0,8%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 916	14 820	14 639	-181	-1,2%
Дебиторская задолженность	1 857 038	33 848	39 712	5 864	17,3%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	1 783 290	145 217	130 931	-14 286	-9,8%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 202 892	1 447 464	980 996	-466 468	-32,2%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	46 636 039	36 948 052	36 706 054	-241 998	-0,7%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 148 985	4 132 069	3 671 145	-460 924	-11,2%
Запасы	118	274	274	0	0,0%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	1 585 469	5 829 048	6 379 124	550 076	9,4%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	4 705	15 320	11 832	-3 488	-22,8%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	278 561	150 406	141 371	-9 035	-6,0%
Прочие активы	2 190 363	2 991 976	2 808 432	-183 544	-6,1%
Итого активов	59 703 503	51 715 893	50 899 603	-816 290	-1,6%
Производные инструменты	1 656	1 215	1 215	0	0,0%

Выпущенные долговые ценные бумаги	27 992 919	19 064 676	18 589 895	-474 781	-2,5%
Полученные займы	25 277 869	25 254 158	24 555 242	-698 916	-2,8%
Кредиторская задолженность	429 790	503 535	539 758	36 223	7,2%
Субординированный долг	13 445	0	0	0	0,0%
Прочие обязательства	4 046	2 597	2 380	-217	-8,4%
Итого обязательства	53 719 725	44 826 181	43 688 490	-1 137 691	-2,5%
Уставный капитал	5 615 004	5 615 004	5 615 004	0	0,0%
Резервный капитал	5 134 250	5 134 250	5 134 250	0	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) предыдущих лет		-4 611 449	-3 859 542	751 907	-16,3%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	-4 765 476	751 907	321 301	-430 606	-57,3%
Доля меньшинства					
Итого капитал:	5 983 778	6 889 712	7 211 013	321 301	4,7%
Итого капитал и обязательства:	59 703 503	51 715 893	50 899 503	-816 390	-1,6%

За I квартал 2011 года активы компании уменьшились на 0,82 млрд. тенге, или на 1,6%. Снижение в первую очередь вызвано уменьшением следующих статей активов: размещенных вкладов (на 0,47 млрд. тенге или на 32,2%), выданных займов (на 0,24 млрд. тенге или на 0,7%), инвестиции в капитал других юр.лиц и суборд.долг (на 0,46 млрд. тенге или на 11,2%). Одновременно увеличились долгосрочные активы, предназначенные для продажи (на 0,55 млрд. тенге, или 9,4%).

Обязательства компании за последний квартал уменьшились на 1,14 млрд. тенге, или на 2,5%. Значительное уменьшение произошло по статьям выпущенные долговые ценные бумаги (на 0,47 млрд. тенге, или 2,5%) и полученные займы (на 0,70 млрд. тенге или на 2,8%).

Собственный капитал компании вырос на 0,32 млрд. тенге, или 4,7%, в основном за счет снижения непокрытого убытка предыдущих лет.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.04.2010	на 01.01.2011	на 01.04.2011	Изменения за 12 месяцев	Изменения за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	1 598 763	5 839 486	1 202 313	-396 450	-24,8%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	10 668	39 403	9 006	-1 662	-15,6%
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	368 147	1 467 496	17 929	-350 218	-95,1%

Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	-274	1 435 468	-4 489	-4 215	1538,3%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-116 837	-97 508	-100 287	16 550	-14,2%
Дивиденды					
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях					
Доходы от реализации (выбытия) активов	25 325	179 326	48 696	23 371	92,3%
Прочие доходы	90 159	409 058	109 205	19 046	21,1%
Итого доходов:	1 975 951	9 272 729	1 282 373	-693 578	-35,1%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 241 974	4 713 446	1 074 149	-167 825	-13,5%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	276	1 049	0	-276	-100,0%
Комиссионные расходы	44 461	157 870	26 674	-17 787	-40,0%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения					
Операционные расходы	283 544	1 200 387	258 556	-24 988	-8,8%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	26 173	180 307	49 452	23 279	88,9%
Расходы от обесценения активов					
Прочие расходы	515 098	1 684 189	185 673	-329 425	-64,0%
Итого расходов:	2 111 526	7 937 248	1 594 504	-517 022	-24,5%
Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:	369 588	1 253 222	414 069	44 481	12,0%
Налог на прибыль	1 674	501 315	92 768	91 094	5441,7%
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:	352 884	751 907	321 301	-31 583	-8,9%
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности					
Доля меньшинства					
Итого чистая прибыль (убыток) за период	352 884	751 907	321 301	-31 583	-8,9%

По результатам I квартала 2011 года компания получила чистую прибыль в размере 0,32 млрд. тенге, что немного ниже в сравнении с прибылью в 0,35 млрд. тенге, полученным за тот же период прошлого года.

Финансовые коэффициенты на 01.04.11 г.

	01.01.2010	01.01.2011	01.04.2011	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	-4 765 476	751 907	321 301	По итогам I кв. 2011 г. компания получила 0,32 млрд. тенге прибыли (по сравнению с 0,35 млрд. тенге прибыли за I кв.2010 г.)

ROA (Доходность активов), %	-7,98%	1,97%	0,85%	Показатели рентабельности по итогам I кв. 2011 года положительные.
ROE (Доходность капитала), %	-79,64%	14,75%	6,02%	
Собственный капитал на активы, %	10,02%	13,32%	14,17%	Уровень капитализации повысился, и составил 14,2%.
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов* в активах	2,04%	2,83%	1,98%	Показатель уменьшился в связи с соответствующим снижением статей ликвидных активов.

* - 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 01-04-11:

Тип кредита	01.01.2010	01.10.2010	01.01.2011	01.04.2011
Стандартные	78,11%	76,39%	76,13%	70,58%
Сомнительные 1-й категории	7,37%	0,22%	1,09%	3,87%
Сомнительные 2-й категории	1,00%	1,13%	0,65%	1,65%
Сомнительные 3-й категории	1,27%	6,17%	2,41%	6,73%
Сомнительные 4-й категории	1,04%	1,63%	1,01%	1,88%
Сомнительные 5-й категории	4,93%	6,51%	9,53%	5,77%
Безнадежные	6,28%	7,94%	9,18%	9,52%
Всего:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Провизии / ссудный портфель компании	9,73%	12,96%	13,16%	12,69%

За I квартал 2011 года доля стандартных кредитов в ссудном портфеле составила 70,58%, доля безнадежных кредитов выросла с 9,18% до 9,52%.

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:
137 772	2 352 142	7 571 504	11 961 604	17 586 163	2 432 406	42 041 591

Согласно информации предоставленной компанией, по состоянию на 01.04.11 г. ссудный портфель в основном долгосрочный: кредиты со сроком погашения до 1 года составляют 0,138 млрд. тенге, или 0,3% от общего объема ссудного портфеля, от 1 до 5 лет – 5,6%, свыше 5 лет – 94,1%.

Временная структура займов компании по годам погашения:

тыс. тенге

	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	>2015 год	Итого:
БТА Банк		741 933	741 933	741 933	12 547 340	9 571 907	24 345 046
Облигации	1 278 422	1 011 700	4 781 319	4 689 179	2 666 870	4 192 280	18 619 770
Итого:	1 278 422	1 753 633	5 523 252	5 431 112	15 214 210	13 764 187	42 964 816

Согласно информации предоставленной компанией, до конца 2011 года АО «БТА Ипотека» необходимо погасить 1,278 млрд. тенге обязательств по выпущенным облигациям.

Результат проверки:

Негативные моменты, имевшие место в предыдущих актах проверки сохраняются: 1) необходимость погашения облигаций на сумму около 1,3 млрд. тенге до конца 2011 года; 2) Возможная нехватка ликвидных активов и средств, поступающих от погашения уже выданных займов, для выполнения вышеуказанных обязательств; 3) высокий уровень безнадежных займов и сомнительных займов 5-й категории.

Вместе с тем необходимо отметить прибыльность ее деятельности по результатам I кв 2011 года. 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»**



Есельбаева А.Е.

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