

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»  
по состоянию на 01.04.12 г.**

г. Алматы

28 апреля 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 апреля 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 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 20.04.12 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 10.11.11 по 10.05.12 г. составляет 9,0%;
- 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.

#### **KZPC5Y07C112:**

- 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 апреля 2012 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

#### **• Проверяемые документы:**

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

## Анализ финансового состояния

### 1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2011	01.04.2011	01.01.2012	01.04.2012	изм-я за I квартал	изм-я за I квартал, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 944	10 601	5 480	12 395	6 915	126,2%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	4 455	4 492	670	454	-216	-32,2%
Производные инструменты			6 164	0	-6 164	-100,0%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 820	14 639	14 910	15 220	310	2,1%
Дебиторская задолженность	33 848	39 712	750 902	1 323 633	572 731	76,3%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	145 217	130 831	94 327	85 533	-8 794	-9,3%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 447 464	980 996	1 153 954	1 462 005	308 051	26,7%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	36 948 052	36 706 054	31 891 048	30 392 223	-1 498 825	-4,7%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 132 069	3 671 145	0	0	0	0,0%
Запасы	274	274	643	1380	737	114,6%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	5 829 048	6 379 124	7 010 299	7 194 895	184 596	2,6%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	15 320	11 832	1 299	11 528	10 229	787,5%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	150 406	141 371	133 187	122 491	-10 696	-8,0%
Прочие активы	2 991 976	2 808 432	903 167	959 236	56 069	6,2%
<b>Итого активов</b>	<b>51 715 893</b>	<b>50 899 503</b>	<b>41 966 050</b>	<b>41 580 993</b>	<b>-385 057</b>	<b>-0,9%</b>
Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	19 064 676	18 589 895	13 461 384	13 364 768	-96 616	-0,7%
Полученные займы	25 254 158	24 555 242	21 941 842	21 448 443	-493 399	-2,2%
Кредиторская задолженность	503 535	539 758	381 750	420 302	38 552	10,1%
Субординированный долг	0	0	0	0	0	0,0%
Прочие обязательства	2 597	2 380	1 142	1 080	-62	-5,4%
<b>Итого обязательств</b>	<b>44 826 181</b>	<b>43 688 490</b>	<b>35 787 333</b>	<b>35 235 808</b>	<b>-551 525</b>	<b>-1,5%</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	-3 859 542	-3 859 541	-4 570 537	-710 996	18,4%

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	751 907	321 301	-710 996	166 468	877 464	-123,4%
Доля меньшинства						
<b>Итого капитал:</b>	<b>6 889 712</b>	<b>7 211 013</b>	<b>6 178 717</b>	<b>6 345 185</b>	<b>166 468</b>	<b>2,7%</b>
<b>Итого капитал и обязательства:</b>	<b>51 715 893</b>	<b>50 899 503</b>	<b>41 966 050</b>	<b>41 580 993</b>	<b>-385 057</b>	<b>-0,9%</b>

За I квартал 2012 года активы компании уменьшились на 0,39 млрд. тенге, или на 0,9%. Снижение в первую очередь вызвано уменьшением объема предоставленных займов (на 1,50 млрд. тенге, или на 4,7%). Одновременно увеличилась дебиторская задолженность (на 0,57 млрд. тенге, или на 76,3%), размещенные вклады (на 0,31 млрд. тенге, или на 26,7%) .

Обязательства компании за последний квартал уменьшились на 0,55 млрд. тенге, или на 1,5%, преимущественно за счет снижения обязательств по полученным займам (на 0,5 млрд. тенге или на 2,2%).

Собственный капитал компании изменился незначительно, прирост составил 0,17 млрд. тенге или 2,7%, что стало возможным благодаря полученной компанией в отчетном периоде прибыли.

## 2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2011	на 01.04.2011	на 01.01.2012	на 01.04.2012	Изменения за 12 месяцев	Изменения за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	5 839 486	1 202 313	5 038 123	1 092 172	-110 141	-9,2%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	39 403	9 006	13 441	0	-9 006	-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	17 929	348 990	95 197	77 268	431,0%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	1 435 468	-4 489	441 082	2 976	7 465	-166,3%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-97 508	-100 287	-2 045 180	20 721	121 008	-120,7%
Дивиденды						
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях						
Доходы от реализации (выбытия) активов	179 326	48 696	401 763	262 367	213 671	438,8%
Прочие доходы	409 058	109 205	406 940	99 673	-9 532	-8,7%
<b>Итого доходов:</b>	<b>9 272 729</b>	<b>1 282 373</b>	<b>4 605 159</b>	<b>1 573 106</b>	<b>290 733</b>	<b>22,7%</b>
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	4 713 446	1 074 149	3 965 317	811 246	-262 903	-24,5%

Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 049	0	0	0	0	0,0%
Комиссионные расходы	157 870	26 674	90 104	17 719	-8 955	-33,6%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения						
Операционные расходы	1 200 387	258 556	1 266 666	290 416	31 860	12,3%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	180 307	49 452	371 672	232 642	183 190	370,4%
Расходы от обесценения активов						
Прочие расходы	1 684 189	185 673	728 235	121 951	-63 722	-34,3%
<b>Итого расходов:</b>	<b>7 937 248</b>	<b>1 594 504</b>	<b>6 421 994</b>	<b>1 473 974</b>	<b>-120 530</b>	<b>-7,6%</b>
<b>Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)</b>	<b>1 229 137</b>	<b>-312 131</b>	<b>-1 816 835</b>	<b>99 132</b>	<b>411 263</b>	<b>-131,8%</b>
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	82 259	-726 200	-1 170 868	-159 948	566 252	-78,0%
<b>Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:</b>	<b>1 253 222</b>	<b>414 069</b>	<b>-645 967</b>	<b>259 080</b>	<b>-154 989</b>	<b>-37,4%</b>
Налог на прибыль	501 315	92 768	370 449	92 612	-156	-0,2%
<b>Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:</b>	<b>751 907</b>	<b>321 301</b>	<b>-1 016 416</b>	<b>166 468</b>	<b>-154 833</b>	<b>-48,2%</b>
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности						
Доля меньшинства						
<b>Итого чистая прибыль (убыток) за период</b>	<b>751 907</b>	<b>321 301</b>	<b>-1 016 416</b>	<b>166 468</b>	<b>-154 833</b>	<b>-48,2%</b>

По результатам I квартала 2012 года компания получила прибыль в размере 166 млн. тенге, что значительно ниже в сравнении с прибылью в 321 млн. тенге, полученной за аналогичный период 2011 года.

#### Финансовые коэффициенты на 01.04.12 г.

	01.01.2011	01.04.2011	01.01.2012	01.04.2012	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	751 907	321 301	-1 016 416	166 468	Деятельность компании по итогам I квартала 2012 года прибыльная. Показатели рентабельности по итогам квартала положительные.
ROA (Доходность активов), %	1,97%	0,85%	-3,27%	0,54%	
ROE (Доходность капитала), %	14,75%	6,02%	-22,24%	3,55%	
Собственный капитал на активы, %	13,32%	14,17%	14,72%	15,26%	Уровень капитализации незначительно вырос.

коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	2,83%	1,98%	2,82%	3,58%	Рост показателя связан с увеличением объема размещенных вкладов
--	-------	-------	-------	-------	---

\* - 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:

Тип кредита	01.01.2011	01.04.2011	01.01.2012	01.04.2012
Стандартные	76,13%	70,58%	82,99%	81,95%
Сомнительные 1-й категории	1,09%	3,87%	4,22%	4,04%
Сомнительные 2-й категории	0,65%	1,65%	0,49%	1,32%
Сомнительные 3-й категории	2,41%	6,73%	2,90%	1,96%
Сомнительные 4-й категории	1,01%	1,88%	0,64%	0,77%
Сомнительные 5-й категории	9,53%	5,77%	2,14%	2,40%
Безнадежные	9,18%	9,52%	6,62%	7,56%
<b>Всего:</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Провизии / ссудный портфель компании	13,16%	12,69%	25,55%	29,05%

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%.

#### 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:
156 300	3 133 282	8 358 643	15 627 240	9 277 299	1 953 146	38 505 910

Согласно информации, предоставленной компанией, по состоянию на 01.04.12 г. ссудный портфель в основном долгосрочный: кредиты со сроком погашения до 1 года составляют 0,156 млрд. тенге, или 0,4% от общего объема ссудного портфеля, от 1 до 5 лет – 8,1%, свыше 5 лет – 91,5%.

#### 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
<b>Итого:</b>	<b>309 960</b>	<b>5 202 756</b>	<b>4 757 718</b>	<b>12 581 168</b>	<b>4 093 937</b>	<b>7 337 865</b>	<b>34 283 404</b>



Согласно информации предоставленной компанией, до конца 2012 года АО «БТА Ипотека» необходимо погасить 0,310 млрд. тенге обязательств.

**Результат проверки:**

Негативные моменты:

- 1) необходимость погашения обязательств на сумму 0,310 млрд. тенге до конца 2012 года;
- 2) возможная нехватка ликвидных активов и средств, поступающих от погашения уже выданных займов, для выполнения обязательств Компании;
- 3) рост уровня безнадежных займов.

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. Прибыль ее деятельности по результатам I кв. 2012 года.

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».