

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»
по состоянию на 01.04.13 г.**

г. Алматы

03 мая 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 апреля 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 апреля 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 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 10.11.12 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 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 апреля 2013 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

- **Проверяемые документы:**

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

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

В ТЫС. ТЕНГЕ

	01.01.2012	01.04.2012	01.01.2013	01.04.2013	изм-я за квартал	изм-я за квартал, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	5 480	12 395	10	2 767	2 757	27570,0%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	670	454	186	186	0	0,0%
Производные инструменты	6 164	0	0	0	0	0,0%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 910	15 220	0	0	0	0,0%
Дебиторская задолженность	750 902	1 323 633	148 581	132 460	-16 121	-10,8%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	94 327	85 533	0	0	0	0,0%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 153 954	1 462 005	571 088	1 153 444	582 356	102,0%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	31 891 048	30 392 223	20 596 705	19 744 946	-851 759	-4,1%
Запасы	643	1380	1 984	1732	-252	-12,7%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	7 010 299	7 194 895	7 467 619	7 479 814	12 195	0,2%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	1 299	11 528	17 120	12 606	-4 514	-26,4%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	133 187	122 491	98 173	95 344	-2 829	-2,9%
Прочие активы	903 167	959 236	73 299	86 015	12 716	17,3%
Итого активов	41 966 050	41 580 993	28 974 765	28 709 314	-265 451	-0,9%
Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	13 461 384	13 364 768	8 616 656	8 591 272	-25 384	-0,3%
Полученные займы	21 941 842	21 448 443	13 059 318	12 711 202	-348 116	-2,7%
Кредиторская задолженность	381 750	420 302	447 110	400 192	-46 918	-10,5%
Прочие обязательства	1 142	1 080	921	775	-146	-15,9%
Итого обязательства	35 787 333	35 235 808	22 125 220	21 704 656	-420 564	-1,9%
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	-3 859 541	-4 570 537	-4 570 537	-3 899 709	670 828	-14,7%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	-710 996	166 468	670 828	155 113	-515 715	-76,9%
Доля меньшинства						
Итого капитал:	6 178 717	6 345 185	6 849 545	7 004 658	155 113	2,3%
Итого капитал и обязательства:	41 966 050	41 580 993	28 974 765	28 709 314	-265 451	-0,9%

Активы Компании продолжают уменьшаться – за I квартал 2013 года отток составил 0,27 млрд. тенге, или 0,9%. Как и прежде, основной причиной является уменьшение ссудного портфеля – 0,85 млрд. тенге, или 4,1% за квартал. В то же время объем размещенных вкладов с начала текущего года вырос на 0,58 млрд. тенге, или в 2 раза.

Обязательства Компании за квартал уменьшились на 0,42 млрд. тенге, или на 1,9%, в первую очередь за счет снижения объема задолженности по полученным займам (0,35 млрд. тенге или 2,7%).

Собственный капитал Компании с начала текущего года увеличился на 0,16 млрд. тенге, или на 2,3%, за счет полученной компанией в отчетном периоде прибыли.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2012	на 01.04.2012	на 01.01.2013	на 01.04.2013	Изм-я за 12 месяцев	Изм-я за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	5 038 123	1 092 172	3 827 346	655 437	-436 735	-40,0%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	13 441	0	0	0	0	0,0%
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	351 148	95 197	201 043	89 090	-6 107	-6,4%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	441 082	2 976	415 291	-8	-2 984	-100,3%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-2 045 181	20 721	-64 671	-3 656	-24 377	-117,6%
Дивиденды						
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях						
Доходы от реализации (выбытия) активов	401 763	262 367	955 426	144 659	-117 708	-44,9%
Прочие доходы	393 575	99 673	368 997	74 296	-25 377	-25,5%
Итого доходов:	4 593 960	1 573 106	5 703 432	959 818	-613 288	-39,0%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	3 965 317	811 246	2 926 031	425 219	-386 027	-47,6%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	0	0	0	0	0	0,0%
Комиссионные расходы	90 137	17 719	73 139	13 203	-4 516	-25,5%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения						
Операционные расходы	1 244 147	290 416	1 603 241	315 644	25 228	8,7%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	371 672	232 642	859 794	118 887	-113 755	-48,9%
Расходы от обесценения активов						
Прочие расходы	727 717	121 951	599 501	96 929	-25 022	-20,5%
Итого расходов:	6 398 990	1 473 974	6 061 706	969 882	-504 092	-34,2%

Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)	-1 805 030	99 132	-358 274	-10 064	-109 196	-110,2%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	-1 171 398	-159 948	-1 507 240	-268 883	-108 935	68,1%
Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:	-633 632	259 080	1 148 966	258 819	-261	-0,1%
Налог на прибыль	77 364	92 612	414 822	103 706	11 094	12,0%
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:	-710 996	166 468	734 144	155 113	-11 355	-6,8%
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности						
Доля меньшинства						
Итого чистая прибыль (убыток) за период	-710 996	166 468	734 144	155 113	-11 355	-6,8%

По результатам 1 квартала 2013 года компания получила прибыль в размере 0,16 млрд. тенге,

Финансовые коэффициенты на 01.04.13 г.

	01.01.2012	01.04.2012	01.01.2013	01.04.2013	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	-710 996	166 468	734 144	155 113	Деятельность Компании по итогам I квартала 2013 года является прибыльной
ROA (Доходность активов), %	-1,72%	1,62%	2,57%	2,19%	
ROE (Доходность капитала), %	-11,67%	10,64%	10,87%	8,98%	Показатели рентабельности по итогам квартала положительные.
Собственный капитал на активы, %	14,72%	15,26%	23,64%	24,40%	
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	2,82%	3,58%	1,97%	4,03%	Уровень капитализации в течение отчетного квартала вырос, что связано с снижением размера активов
					Показатель ликвидности улучшился

* - 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	10 828 701	12 614 269
Облигации	2 889 089	1 307 761	867 430	3 476 020	0	8 540 300
Итого:	3 335 481	1 754 153	1 313 822	3 922 412	10 828 701	21 154 569

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:
135 523	2 687 336	6 472 681	13 068 819	3 870 686	9 839	26 244 885

Качество ссудного портфеля:

Тип кредита	01.01.2012	01.04.2012	01.01.2013	01.04.2013
Стандартные	82,99%	81,95%	48,43%	50,45%
Сомнительные 1-й категории	4,22%	4,04%	36,86%	34,06%
Сомнительные 2-й категории	0,49%	1,32%	0,63%	3,03%
Сомнительные 3-й категории	2,90%	1,96%	2,51%	0,75%
Сомнительные 4-й категории	0,64%	0,77%	1,19%	1,22%
Сомнительные 5-й категории	2,14%	2,40%	2,03%	0,74%
Безнадежные	6,62%	7,56%	8,36%	9,76%
Всего:	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Результат проверки:

Отрицательные стороны:

Возможная нехватка имеющихся ликвидных активов (1,16 млрд. тенге) и средств, поступающих от погашения ранее выданных займов в течение ближайшего года (0,14 млрд. тенге), для выполнения обязательств Компании в 2013 году (3,34 млрд. тенге).

Положительные стороны:

В течение I квартала 2013 года Компания своевременно и в полном объеме осуществляла погашение своих обязательств, дефолта по ним не наблюдалось. Прибыльность деятельности Компании за отчетный период.

Начальник Управления финансовых рисков

Есельбаева А.Е.

Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»

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