

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»
по состоянию на 01.07.11 г.**

г. Алматы

29 июля 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 июля 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», в мае 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 июля 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 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 Компания 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 было прекращено.

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 2011 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 – 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 – 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 15.06.11 г. по 15.12.11 г. составляет 9,4%;

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 – 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 11.05.11 г. по 11.11.11 г. составляет 9,4%;

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 – 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 13.07.11 г. по 13.01.12 г. составляет 9,4%;

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 – 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 – 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 – 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 – 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 8,5%;

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 – 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 июля 2011 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

• Проверяемые документы:

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2011 года, 01 апреля 2011 года, 01 июля 2011 года.
2. Отчет о доходах и расходах на 01 июля 2010 года, 01 января 2011 года, 01 июля 2011 года.
3. Квартальный отчет по состоянию на 01 июля 2011 года.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

тыс. тенге

	01.01.2011	01.04.2011	01.07.2011	изм-я за 2 квартал	изм-я, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 944	10 601	8 875	-1 726	-16,3%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	4 455	4 492	1 713	-2 779	-61,9%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 820	14 639	14 648	9	0,1%
Дебиторская задолженность	33 848	39 712	46 835	7 123	17,9%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	145 217	130 931	117 505	-13 426	-10,3%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 447 464	980 996	1 120 240	139 244	14,2%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	36 948 052	36 706 054	38 997 961	2 291 907	6,2%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 132 069	3 671 145	108 837	-3 562 308	-97,0%
Запасы	274	274	224	-50	-18,2%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	5 829 048	6 379 124	6 584 946	205 822	3,2%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	15 320	11 832	2 130	-9 702	-82,0%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	150 406	141 371	143 786	2 415	1,7%
Прочие активы	2 991 976	2 808 432	1 402 914	-1 405 518	-50,0%
Итого активы:	51 715 893	50 899 603	48 550 614	-2 348 989	-4,6%
Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	19 064 676	18 589 895	15 982 795	-2 607 100	-14,0%
Полученные займы	25 254 158	24 555 242	24 765 576	210 334	0,9%
Кредиторская задолженность	503 535	539 758	395 726	-144 032	-26,7%
Субординированный долг	0	0	0		
Прочие обязательства	2 597	2 380	1 502	-878	-36,9%
Итого обязательства:	44 826 181	43 688 490	41 146 814	-2 541 676	-5,8%
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	-3 859 542	0	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	751 907	321 301	514 088	192 787	60,0%
Доля меньшинства					
Итого капитал:	6 889 712	7 211 013	7 403 800	192 787	2,7%
Итого капитал и обязательства:	51 715 893	50 899 503	48 550 614	-2 348 889	-4,6%

Активы компании продолжают свое снижение – за 2-й квартал они уменьшились на 2,349 млрд. тенге, или на 4,6%. Снижение произошло в основном за счет инвестиций в капитал других юридических лиц и субординированного долга (на 3,562 млрд. тенге, или на 97%), а также прочих активов (на 1,406 млрд. тенге, или в 2 раза). При этом ссудный портфель компании за последний квартал увеличился на 2,292 млрд. тенге или на 6,2%. В структуре активов основную долю составляют займы предоставленные (80,3%) и долгосрочные активы, предназначенные для продажи (13,6%), высоколиквидные активы

(денежные средства и их эквиваленты, размещенные вклады, ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи) составляют в общей сложности только 2,4% от активов.

Обязательства компании во 2-м квартале также уменьшились – на 2,542 млрд. тенге, или на 5,8%. В основном это связано с уменьшением обязательств по выпущенным долговым ценным бумагам – на 2,607 млрд. тенге, или на 14% за квартал. Данная статья обязательств занимает 32,9% в пассивах банка, еще 51% составляют полученные займы (от БТА Банка), доля прочих обязательств минимальная.

Собственный капитал компании за квартал вырос на 0,193 млрд. тенге, или на 2,7%, за счет роста нераспределенной прибыли отчетного года.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.07.2010	на 01.01.2011	на 01.07.2011	Изменения за 12 месяцев	Изменения, в %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	3 108 210	5 839 486	2 495 146	-613 064	-19,7%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	20 488	39 403	13 250	-7 238	-35,3%
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	749 125	1 467 496	171 668	-577 457	-77,1%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	766 804	1 435 468	277 300	-489 504	-63,8%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-91 357	-97 508	-100 552	-9 195	10,1%
Дивиденды					
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях					
Доходы от реализации (выбытия) активов	62 300	179 326	181 850	119 550	191,9%
Прочие доходы	144 423	409 058	190 135	45 712	31,7%
Итого доходов:	4 759 993	9 272 729	3 228 797	-1 531 196	-32,2%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	2 412 162	4 713 446	2 082 193	-329 969	-13,7%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 049	1 049		-1 049	-100,0%
Комиссионные расходы	86 646	157 870	51 330	-35 316	-40,8%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения					
Операционные расходы	654 939	1 200 387	568 541	-86 398	-13,2%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	60 055	180 307	170 158	110 103	183,3%
Прочие расходы	1 008 298	1 684 189	309 585	-698 713	-69,3%
Итого расходов:	4 223 149	7 937 248	3 181 807	-1 041 342	-24,7%
Прибыль (убыток) до отчисления в резервы	536 844	1 335 481	46 990	-489 854	-91,2%

Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям	-51 461	82 259	-660 396	-608 935	1183,3%
Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:	588 305	1 253 222	707 386	119 081	20,2%
Налог на прибыль	16 704	501 315	193 298	176 594	1057,2%
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:	571 601	751 907	514 088	-57 513	-10,1%
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности					
Доля меньшинства					
Итого чистая прибыль (убыток) за период	571 601	751 907	514 088	-57 513	-10,1%

По результатам первого полугодия 2011 года компания получила чистую прибыль в размере 0,514 млрд. тенге, что на 10,1% ниже прибыли за аналогичный период 2010 года. Необходимо отметить значительное (на 32,2%) снижение доходов компании. Расходы компании также уменьшились – на 24,7%.

Финансовые коэффициенты на 01.07.11 г.

	01.07.2010	01.01.2011	01.07.2011	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	571 601	751 907	514 088	Прибыль компании в первом полугодии 2011 г. снизилась по сравнению с аналогичным периодом 2010 г.
ROA (Доходность активов), %	2,20%	1,45%	2,12%	ROA и ROE за 1-е полугодие 2011 г. выросли по сравнению с началом года, однако ниже показателей аналогичного периода 2010 года.
ROE (Доходность капитала), %	17,28%	10,91%	13,93%	
Собственный капитал на активы, %	12,71%	13,32%	15,25%	Уровень капитализации вырос до 15,25%, что связано с ростом капитала компании и снижением ее активов.
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов* в активах	1,34%	2,83%	2,36%	За 1-е полугодие 2011 года данный показатель снизился, что связано с уменьшением размещенных вкладов.
Средняя ставка размещения активов – процентные доходы / работающие активы	13,75%	13,24%	10,74%	Данный показатель снижается, что связано с уменьшением процентных доходов компании по сравнению с предыдущими периодами
Средняя ставка привлечения обязательств – процентные расходы / процентные обязательства	10,63%	10,64%	10,25%	Данный показатель за последние 12 месяцев существенно не изменился.

* - 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 01.07.11 г.:

Тип кредита	01.01.2010	01.01.2011	01.04.2011	01.07.2011
Стандартные	78,11%	76,13%	70,58%	84,32%

Сомнительные 1-й категории	7,37%	1,09%	3,87%	1,37%
Сомнительные 2-й категории	1,00%	0,65%	1,65%	0,44%
Сомнительные 3-й категории	1,27%	2,41%	6,73%	6,65%
Сомнительные 4-й категории	1,04%	1,01%	1,88%	0,75%
Сомнительные 5-й категории	4,93%	9,53%	5,77%	2,20%
Безнадежные	6,28%	9,18%	9,52%	4,28%
Всего:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Провизии / ссудный портфель компании	9,73%	14,80	14,58%	14,68%

В течение 2 квартала 2011 года наблюдается существенное улучшение качества ссудного портфеля компании – доля стандартных кредитов в ссудном портфеле выросла с 70,58% до 84,32%, доля безнадежных кредитов снизилась с 9,52% до 4,28%.

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:
189 080	2 759 095	8 630 692	13 910 178	16 782 850	2 293 786	44 565 681

Согласно информации, предоставленной компанией по состоянию на 01.07.11 г., ссудный портфель долгосрочный: кредиты со сроком погашения до 1 года составляют 0,4% от общего объема ссудного портфеля, от 1 до 5 лет – 6,2%, свыше 5 лет – 93,4%.

Временная структура займов компании по годам погашения:

								тыс. тенге
	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	>2016	Итого:
БТА Банк					11 364 499		12 983 836	24 348 335
Облигации	1 276 782	4 960	4 767 699	4 679 429	1 057 530	4 159 660	17 180	15 963 240
Итого:	1 276 782	4 960	4 767 699	4 679 429	12 422 029	4 159 660	13 001 016	40 311 575

Согласно информации предоставленной компанией, до конца 2011 года АО «БТА Ипотека» необходимо погасить 1,277 млрд. тенге обязательств по выпущенным облигациям.

С момента проведения предыдущего анализа (11.05.2011 года) компания осуществила выплату купонного вознаграждения по облигациям ряда выпусков. Так, 11 мая компания осуществила выплату 12-го купона по облигациям ВТАIb5 на сумму 110,46 млн. тенге, 16 июня – 13-й купон по облигациям ВТАIb3 на сумму 52,99 млн. тенге, 18 июля – 12-й купон по облигациям ВТАIb7 на сумму 0,22 млн. тенге. Общая сумма выплат купонного вознаграждения за вышеуказанный период составила 163,66 млн. тенге.

Результат проверки:

Наблюдается улучшение качества ссудного портфеля компании, что является положительным моментом. Деятельность компании в первом полугодии 2011 года была

прибыльной, хотя показатели рентабельности снизились по сравнению с аналогичным периодом 2010 года.

Вместе с тем ликвидность компании находится на низком уровне. Объем ликвидных активов составляет всего 1,144 млрд. тенге, при том, что в декабре 2011 года компания должна погасить облигации KZPC1Y07B335 на сумму 1,277 млрд. тенге, возможны трудности при погашении данных облигаций.

Однако 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».