

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»
по состоянию на 01.07.12 г.**

г. Алматы

14 августа 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 июля 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 июля 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 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. 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 10.05.12 по 10.11.12 г. составляет 5,8%;
- 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.

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 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.

• Объект проверки:

Финансовое состояние компании по состоянию на 01 июля 2012 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

• Проверяемые документы:

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

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2011	01.01.2012	01.04.2012	01.07.2012	изм-я за II квартал	изм-я за II квартал, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 944	5 480	12 395	6 660	-5 735	-46,3%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	4 455	670	454	477	23	5,1%
Производные инструменты		6 164	0	0	0	0,0%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 820	14 910	15 220	15 768	548	3,6%
Дебиторская задолженность	33 848	750 902	1 323 633	1 244 869	-78 764	-6,0%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	145 217	94 327	85 533	78 537	-6 996	-8,2%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 447 464	1 153 954	1 462 005	2 692 712	1 230 707	84,2%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	36 948 052	31 891 048	30 392 223	29 551 427	-840 796	-2,8%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 132 069	0	0	0	0	0,0%
Запасы	274	643	1380	1766	386	28,0%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	5 829 048	7 010 299	7 194 895	7 313 144	118 249	1,6%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	15 320	1 299	11 528	8 185	-3 343	-29,0%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	150 406	133 187	122 491	113 707	-8 784	-7,2%
Прочие активы	2 991 976	903 167	959 236	984 952	25 716	2,7%
Итого активов	51 715 893	41 966 050	41 580 993	42 012 204	431 211	1,0%
Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	19 064 676	13 461 384	13 364 768	13 355 279	-9 489	-0,1%
Полученные займы	25 254 158	21 941 842	21 448 443	21 672 443	224 000	1,0%
Кредиторская задолженность	503 535	381 750	420 302	435 348	15 046	3,6%
Субординированный долг	0	0	0	0	0	0,0%
Прочие обязательства	2 597	1 142	1 080	989	-91	-8,4%
Итого обязательств	44 826 181	35 787 333	35 235 808	35 465 274	229 466	0,7%
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	-3 859 541	-4 570 537	-4 570 537	0	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного	751 907	-710 996	166 468	368 213	201 745	121,2%

периода						
Доля меньшинства						
Итого капитал:	6 889 712	6 178 717	6 345 185	6 546 930	201 745	3,2%
Итого капитал и обязательства:	51 715 893	41 966 050	41 580 993	42 012 204	431 211	1,0%

За 2-й квартал 2012 года активы компании увеличились на 0,43 млрд. тенге, или на 1%. Рост в первую очередь вызван увеличением объема размещенных вкладов (на 1,23 млрд. тенге, или на 84,2%). Ссудный портфель компании продолжает снижаться – на 0,84 млрд. тенге, или на 2,8%, за квартал.

Обязательства компании за последний квартал увеличились на 0,23 млрд. тенге, или на 0,7%, преимущественно за счет полученных займов (на 0,22 млрд. тенге или на 1%).

Собственный капитал компании изменился незначительно, прирост составил 0,20 млрд. тенге или 3,2%, что стало возможным благодаря полученной компанией в отчетном периоде прибыли.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2011	на 01.07.2011	на 01.01.2012	на 01.07.2012	Изменения за 12 месяцев	Изменения за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	5 839 486	2 495 146	5 038 123	2 088 829	-406 317	-16,3%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	39 403	13 250	13 441	0	-13 250	-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	171 668	348 990	193 844	22 176	12,9%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	1 435 468	277 300	441 082	960	-276 340	-99,7%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-97 508	-100 552	-2 045 180	-37 077	63 475	-63,1%
Дивиденды						
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях						
Доходы от реализации (выбытия) активов	179 326	181 850	401 763	547 380	365 530	201,0%
Прочие доходы	409 058	190 135	406 940	202 812	12 677	6,7%
Итого доходов:	9 272 729	3 228 797	4 605 159	2 996 748	-232 049	-7,2%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	4 713 446	2 082 193	3 965 317	1 547 704	-534 489	-25,7%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 049	0	0	0	0	0,0%
Комиссионные расходы	157 870	51 330	90 104	34 510	-16 820	-32,8%

Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения						
Операционные расходы	1 200 387	568 541	1 266 666	604 789	36 248	6,4%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	180 307	170 158	371 672	497 788	327 630	192,5%
Расходы от обесценения активов						
Прочие расходы	1 684 189	309 585	728 235	251 064	-58 521	-18,9%
Итого расходов:	7 937 248	3 181 807	6 421 994	2 935 855	-245 952	-7,7%
Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)	1 335 481	46 990	-1 816 835	60 893	13 903	29,6%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	82 259	-660 396	-1 170 868	-483 335	177 061	-26,8%
Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:	1 253 222	707 386	-645 967	544 228	-163 158	-23,1%
Налог на прибыль	501 315	193 298	370 449	176 015	-17 283	-8,9%
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:	751 907	514 088	-1 016 416	368 213	-145 875	-28,4%
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности						
Доля меньшинства						
Итого чистая прибыль (убыток) за период	751 907	514 088	-1 016 416	368 213	-145 875	-28,4%

По результатам 2-го квартала 2012 года компания получила прибыль в размере 368 млн. тенге, что значительно ниже в сравнении с прибылью в 514 млн. тенге, полученной за первое полугодие 2011 года.

Финансовые коэффициенты на 01.07.12 г.

	01.01.2011	01.07.2011	01.01.2012	01.07.2012	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	751 907	514 088	-1 016 416	368 213	По итогам II квартала 2012 года компания получила 368 млн. тенге прибыли, что на 28,4% ниже прибыли за тот же период 2011 года
ROA (Доходность активов), %	1,97%	1,43%	-3,27%	1,18%	Показатели рентабельности по итогам 2-го квартала положительные.
ROE (Доходность капитала), %	14,75%	9,39%	-22,24%	7,60%	
Собственный капитал на активы, %	13,32%	15,25%	14,72%	15,58%	Уровень капитализации остается на уровне 15%.
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	2,83%	2,36%	2,82%	6,46%	Увеличение показателя связано с уменьшением ссудного портфеля

* - 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

	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	>2016	Итого:
БТА Банк	610 057	610 057	610 057	11 523 638	610 057	7 362 430	21 326 296
Облигации	30 000	4 592 699	4 147 661	1 057 530	3 476 020	0	13 303 910
Итого:	640 057	5 202 756	4 757 718	12 581 168	4 086 077	7 362 430	34 630 206

Согласно информации предоставленной компанией, до конца 2012 года АО «БТА Ипотека» необходимо погасить 0,64 млрд. тенге обязательств.

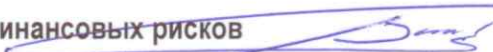
Результат проверки:

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. Прибыльность ее деятельности по результатам 2 кв. 2012 года.

Негативные моменты:

Необходимость погашения обязательств на сумму 0,640 млрд. тенге до конца 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».