

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»
по состоянию на 01.10.11 г.**

г. Алматы

26 октября 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 октября 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 октября 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.

• **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 21.10.11 г. по 21.04.12 г. составляет 10,0%;
- 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 15.06.11 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 – 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 11.05.11 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 – 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 13.07.11 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 – 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 22.08.11 г. по 22.02.12 г. составляет 9,0%;

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 21.08.11 по 21.02.12 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.

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 04.08.11 г. по 04.02.12 г. составляет 6,5%;

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 03.10.11 по 03.04.12 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 – 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 10,2%;

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 октября 2011 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

• **Проверяемые документы:**

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

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2011	01.07.2011	01.10.2011	изм-я за III квартал	изм-я за III квартал, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 944	8 875	8 056	-819	-9,2%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	4 455	1 713	1 184	-529	-30,9%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	14 820	14 648	14 865	217	1,5%
Дебиторская задолженность	33 848	46 835	49 060	2 225	4,8%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	145 217	117 505	107 676	-9 829	-8,4%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 447 464	1 120 240	1 451 068	330 828	29,5%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	36 948 052	38 997 961	37 371 194	-1 626 767	-4,2%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 132 069	108 837	7 424	-101 413	-93,2%
Запасы	274	224	1718	1 494	667,0%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	5 829 048	6 584 946	6 643 554	58 608	0,9%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	15 320	2 130	1 421	-709	-33,3%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	150 406	143 786	136 427	-7 359	-5,1%
Прочие активы	2 991 976	1 402 914	1 399 545	-3 369	-0,2%
Итого активов	51 715 893	48 550 614	47 193 192	-1 357 422	-2,8%

Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	19 064 676	15 982 795	14 677 699	-1 305 096	-8,2%
Полученные займы	25 254 158	24 765 576	24 594 510	-171 066	-0,7%
Кредиторская задолженность	503 535	395 726	347 883	-47 843	-12,1%
Субординированный долг	0	0	0	0	0,0%
Прочие обязательства	2 597	1 502	1 324	-178	-11,9%
Итого обязательства	44 826 181	41 146 814	39 622 631	-1 524 183	-3,7%
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	514 088	680 849	166 761	32,4%
Доля меньшинства					
Итого капитал:	6 889 712	7 403 800	7 570 561	166 761	2,3%
Итого капитал и обязательства:	51 715 893	48 550 614	47 193 192	-1 357 422	-2,8%

За III квартал 2011 года активы компании уменьшились на 1,36 млрд. тенге, или на 2,8%. Снижение в первую очередь вызвано уменьшением следующих статей активов: выданных займов (на 1,63 млрд. тенге или на 4,2%), инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг (на 0,10 млрд. тенге или на 93,2%). Одновременно увеличились вклады размещенные (на 0,33 млрд. тенге, или 29,5%).

Обязательства компании за последний квартал уменьшились на 1,52 млрд. тенге, или на 3,7%. Значительное уменьшение произошло по выпущенным долговым ценным бумагам (на 1,31 млрд. тенге, или 8,2%) и полученным займам (на 0,17 млрд. тенге или на 0,7%).

Собственный капитал компании вырос на 0,17 млрд. тенге, или 2,3%, за счет нераспределенной прибыли отчетного периода.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.10.2010	на 01.01.2011	на 01.10.2011	Изменения за 12 месяцев	Изменения за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	4 639 748	5 839 486	3 727 378	-912 370	-19,7%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	29 975	39 403	13 441	-16 534	-55,2%
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	1 121 214	1 467 496	241 795	-879 419	-78,4%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	1 328 034	1 435 468	443 385	-884 649	-66,6%

Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-85 488	-97 508	18 890	104 378	-122,1%
Дивиденды					
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях					
Доходы от реализации (выбытия) активов	123 086	179 326	303 940	180 854	146,9%
Прочие доходы	213 519	409 058	286 172	72 653	34,0%
Итого доходов:	7 370 088	9 272 729	5 035 001	-2 335 087	-31,7%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	3 550 807	4 713 446	3 041 239	-509 568	-14,4%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 049	1 049	0	-1 049	-100,0%
Комиссионные расходы	123 252	157 870	71 545	-51 707	-42,0%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения					
Операционные расходы	875 969	1 200 387	892 593	16 624	1,9%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	119 534	180 307	281 968	162 434	135,9%
Расходы от обесценения активов					
Прочие расходы	1 500 491	1 684 189	609 200	-891 291	-59,4%
Итого расходов:	6 171 102	7 937 248	4 896 545	-1 274 557	-20,7%
Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:	1 214 554	1 253 222	979 478	-235 076	-19,4%
Налог на прибыль	100 296	501 315	298 629	198 333	197,7%
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:	1 114 258	751 907	680 849	-433 409	-38,9%
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности					
Доля меньшинства					
Итого чистая прибыль (убыток) за период	1 114 258	751 907	680 849	-433 409	-38,9%

По результатам III квартала 2011 года компания получила чистую прибыль в размере 0,68 млрд. тенге, что значительно ниже в сравнении с прибылью в 1,11 млрд. тенге, полученным за тот же период прошлого года.

Финансовые коэффициенты на 01.10.11 г.

	01.10.2010	01.01.2011	01.07.2011	01.10.2011	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	1 114 258	751 907	514 088	680 849	По итогам III квартала 2011 года компания получила 0,68 млрд. тенге прибыли (по сравнению с 1,11 млрд. тенге прибыли за тот же период 2010 года)

ROA (Доходность активов), %	2,89%	1,97%	1,43%	1,95%	Показатели рентабельности по итогам отчетного периода положительные.
ROE (Доходность капитала), %	20,77%	14,75%	9,39%	12,16%	
Собственный капитал на активы, %	13,92%	13,32%	15,25%	16,04%	Уровень капитализации находится на уровне 16%.
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	1,83%	2,83%	2,36%	3,12%	Увеличение показателя связано с ростом объема размещенных вкладов в течение последнего квартала

* - 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 01-10-11:

Тип кредита	01.01.2011	01.04.2011	01.07.2011	01.10.2011
Стандартные	76,13%	70,58%	84,32%	80,58%
Сомнительные 1-й категории	1,09%	3,87%	1,36%	7,62%
Сомнительные 2-й категории	0,65%	1,65%	0,44%	1,10%
Сомнительные 3-й категории	2,41%	6,73%	6,65%	3,57%
Сомнительные 4-й категории	1,01%	1,88%	0,75%	0,65%
Сомнительные 5-й категории	9,53%	5,77%	2,20%	0,85%
Безнадежные	9,18%	9,52%	4,28%	5,63%
Всего:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Провизии / ссудный портфель компании	13,16%	12,69%	12,49%	12,75%

За III квартал 2011 года доля стандартных кредитов в ссудном портфеле составила 80,58%, доля безнадежных кредитов выросла с 4,28% до 5,63%.

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:
180 242	2 716 678	8 216 659	13 339 475	16 155 606	2 224 911	42 833 571

Согласно информации предоставленной компанией, по состоянию на 01.10.11 г. ссудный портфель в основном долгосрочный: кредиты со сроком погашения до 1 года составляют 0,180 млрд. тенге, или 0,4% от общего объема ссудного портфеля, от 1 до 5 лет – 6,3%, свыше 5 лет – 93,2%.

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	9 629 844	24 402 983
Облигации	1 276 782	4 960	4 592 699	4 181 629	1 057 530	3 501 060	14 614 660
Итого:	1 276 782	746 893	5 334 632	4 923 562	13 604 870	13 130 904	39 017 643

Согласно информации предоставленной компанией, до конца 2011 года АО «БТА Ипотека» необходимо погасить 1,277 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) рост уровня безнадежных займов.

Вместе с тем необходимо отметить прибыльность ее деятельности по результатам III 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  Бижанов Б. А.
Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»

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