

**Акт проверки финансового состояния АО «БТА Ипотека»
по состоянию на 01.10.12 г.**

г. Алматы

29 октября 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 октября 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 октября 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 21.10.12 по 20.04.13 г. составляет 6,3%;
- 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 22.08.12 по 21.02.13 г. составляет 5,2%;
- 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 21.08.12 по 21.02.13 г. составляет 4,8%;
- 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 03.10.12 по 03.04.13 г. составляет 5,1%;
- 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 октября 2012 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

- **Проверяемые документы:**

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

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2011	01.01.2012	01.07.2012	01.10.2012	изм-я за III квартал	изм-я за III квартал, в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 944	5 480	6 660	2 220	-4 440	-66,7%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	4 455	670	477	231	-246	-51,6%
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	15 768	16 197	429	2,7%
Дебиторская задолженность	33 848	750 902	1 244 869	1 779 870	535 001	43,0%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	145 217	94 327	78 537	59 705	-18 832	-24,0%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	1 447 464	1 153 954	2 692 712	808 907	-1 883 805	-70,0%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	36 948 052	31 891 048	29 551 427	29 692 965	141 538	0,5%
Инвестиции в капитал других юридических лиц и субординированный долг	4 132 069	0	0	0	0	0,0%
Запасы	274	643	1766	1922	156	8,8%
Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи	5 829 048	7 010 299	7 313 144	7 354 210	41 066	0,6%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	15 320	1 299	8 185	4 886	-3 299	-40,3%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	150 406	133 187	113 707	106 048	-7 659	-6,7%
Прочие активы	2 991 976	903 167	984 952	1 000 222	15 270	1,6%
Итого активов	51 715 893	41 966 050	42 012 204	40 827 383	-1 184 821	-2,8%
Производные инструменты	1 215	1 215	1 215	1 215	0	0,0%
Выпущенные долговые ценные бумаги	19 064 676	13 461 384	13 355 279	12 384 920	-970 359	-7,3%
Полученные займы	25 254 158	21 941 842	21 672 443	21 201 820	-470 623	-2,2%
Кредиторская задолженность	503 535	381 750	435 348	424 600	-10 748	-2,5%
Субординированный долг	0	0	0	0	0	0,0%
Прочие обязательства	2 597	1 142	989	913	-76	-7,7%
Итого обязательств	44 826 181	35 787 333	35 465 274	34 013 468	-1 451 806	-4,1%
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 периода	751 907	-710 996	368 213	635 198	266 985	72,5%
Доля меньшинства						
Итого капитал:	6 889 712	6 178 717	6 546 930	6 813 915	266 985	4,1%
Итого капитал и обязательства:	51 715 893	41 966 050	42 012 204	40 827 383	-1 184 821	-2,8%

За 3-й квартал 2012 года активы компании уменьшились на 1,18 млрд. тенге, или на 2,8%, в основном за счет размещенных вкладов (на 1,88 млрд. тенге, или на 70%). При этом ссудный портфель компании за отчетный квартал вырос – на 0,14 млрд. тенге, или на 0,5%.

Обязательства компании за 3-й квартал уменьшились на 1,45 млрд. тенге, или на 4,1%, за счет снижения обязательств по выпущенным долговым ценным бумагам (на 0,97 млрд. тенге, или на 7,3%) и полученным займам (на 0,47 млрд. тенге, или на 2,2%) .

Собственный капитал компании за квартал увеличился на 0,27 млрд. тенге или 4,1%, что стало возможным благодаря полученной компанией в отчетном периоде прибыли.

2. Анализ финансовых результатов:

тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2011	на 01.10.2011	на 01.01.2012	на 01.10.2012	Изменения за 12 месяцев	Изменения за 12 месяцев, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	5 839 486	3 727 378	5 038 123	3 084 410	-642 968	-17,2%
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	39 403	13 441	13 441	0	-13 441	-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	241 795	348 990	239 325	-2 470	-1,0%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	1 435 468	443 385	441 082	139 299	-304 086	-68,6%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-97 508	18 890	-2 045 180	-51 300	-70 190	-371,6%
Дивиденды						
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях						
Доходы от реализации (выбытия) активов	179 326	303 940	401 763	740 745	436 805	143,7%
Прочие доходы	409 058	286 172	406 940	304 686	18 514	6,5%

Итого доходов:	9 272 729	5 035 001	4 605 159	4 457 165	-577 836	-11,5%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	4 713 446	3 041 239	3 965 317	2 272 063	-769 176	-25,3%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 049	0	0	0	0	0,0%
Комиссионные расходы	157 870	71 545	90 104	50 338	-21 207	-29,6%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения						
Операционные расходы	1 200 387	892 593	1 266 666	923 397	30 804	3,5%
Расходы от реализации или безвозмездной передачи активов	180 307	281 968	371 672	664 635	382 667	135,7%
Расходы от обесценения активов						
Прочие расходы	1 684 189	609 200	728 235	352 949	-256 251	-42,1%
Итого расходов:	7 937 248	4 896 545	6 421 994	4 263 382	-633 163	-12,9%
Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)	1 335 481	138 456	-1 816 835	193 783	55 327	40,0%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	82 259	-841 022	-1 170 868	-736 834	104 188	
Чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль:	1 253 222	979 478	-645 967	930 617	-48 861	-5,0%
Налог на прибыль	501 315	298 629	370 449	295 419	-3 210	-1,1%
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль:	751 907	680 849	-1 016 416	635 198	-45 651	-6,7%
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности						
Доля меньшинства						
Итого чистая прибыль (убыток) за период	751 907	680 849	-1 016 416	635 198	-45 651	-6,7%

По результатам 9 месяцев 2012 года компания получила прибыль в размере 0,64 млрд. тенге, что на 6,7% ниже прибыли в 0,68 млрд. тенге, полученной за аналогичный период 2011 года.

Финансовые коэффициенты на 01.10.12 г.

	01.01.2011	01.10.2011	01.01.2012	01.10.2012	Комментарии
Чистый доход, тыс. тенге	751 907	680 849	-1 016 416	635 198	По итогам III квартала 2012 года компания получила 635,2 млн. тенге прибыли, что на 6,7% ниже прибыли за тот же период 2011 года
ROA (Доходность активов), %	1,97%	1,95%	-3,27%	2,10%	Показатели рентабельности по итогам квартала положительные.
ROE (Доходность капитала), %	14,75%	12,16%	-22,24%	12,60%	
Собственный капитал на активы, %	13,32%	16,04%	14,72%	16,69%	Уровень капитализации вырос
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	2,83%	3,12%	2,82%	2,03%	Снижение показателя связано с уменьшением объема размещенных вкладов

* - 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	610 057	610 057	11 576 515	610 057	7 625 713	21 032 399
Облигации	4 245 639	3 797 661	867 430	3 476 020	0	12 386 750
Итого:	4 855 696	4 407 718	12 443 945	4 086 077	7 625 713	33 419 149

Результат проверки:

Отрицательные моменты:

Возможная нехватка имеющихся ликвидных активов для погашения обязательств Компании в 2013 году (4,86 млрд. тенге).

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 3 кв. 2012 года.

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».