

**Отчет о состоянии залога, являющегося обеспечением выпуска облигаций  
АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»  
НИН KZR04Y04C492, KZR05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079,  
KZ2C0Y07B307, KZ2C0Y10B319 и KZ2C0Y08D913**

Дата проверки: 28.07.2011

**Эмитент: Акционерное Общество «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее - Компания)**

АО «Unicorn IFC» (Юникорн АйЭфСи), выступающее в качестве представителя держателей облигаций Компании (далее - Представитель) в соответствии с условиями Договоров об оказании услуг представителя держателей облигаций №165 от 14 сентября 2009 года, №182 от 3 ноября 2009 года, №№227, 228, 229, 230 от 29 апреля 2010 года и №288 от 27 октября 2010 года, провело выборочную проверку состояния залогового имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств эмитента перед держателями облигаций согласно реестру залога ипотечных свидетельств на 1 июля 2011 года по выпускам НИН KZR04Y04C492, KZR05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079, KZ2C0Y07B307, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y08D913.

**Информация о выпусках облигаций**

По состоянию на 01.07.11г. Общество является представителем держателей 7-ми выпусков облигаций Компании. Краткая информация об указанных выпусках представлена в нижеследующей таблице.

Четвертый выпуск 3 облигационной программы

НИН: KZR04Y04C492

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 15.07.09.

Срок обращения: 4 года

Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000

Дата выплаты купона: 15 июля и 15 января

Даты фиксации реестра при выплате купона: 14 июля и 14 января

Ставка вознаграждения: с 15.01.11 по 15.07.11 составляет 11%

Максимально допустимое значение – 11%

Расчетный базис: 30/360

Пятый выпуск 3 облигационной программы

НИН: KZR05Y06C494

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 10.12.09

Срок обращения: 6 лет

Объем выпуска: 8 000 000 000 тенге

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 8 000 000 000

Дата выплаты купона: 10 июня и 10 декабря

Даты фиксации реестра при выплате купона: 9 июня и 9 декабря

Ставка вознаграждения: с 10.06.11 по 10.12.11 составляет 11,0%  
Расчетный базис: 30/360

Второй выпуск

НИН: KZ2C0Y10A857

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 11.08.03

Срок обращения: 10 лет

Объем выпуска: 3 000 000 000 тенге

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 900 000 000

Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября

Даты фиксации реестра при выплате купона: 30 сентября и 31 марта

Ставка вознаграждения: с 01.04.11 по 01.10.11 составляет 9,4%

Расчетный базис: 30/360

Четвертый выпуск

НИН: KZ2C0Y10B079

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 01.02.04

Срок обращения: 10 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 2 391 484 500

Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября

Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября

Ставка вознаграждения: с 01.04.11 по 01.10.11 составляет 9,1%

Расчетный базис: 30/360

Седьмой выпуск

НИН: KZ2C0Y07B307

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 01.10.04

Срок обращения: 7 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000

Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября

Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября

Ставка вознаграждения: с 01.04.11 по 01.10.11 составляет 8,7%.

Расчетный базис: 30/360

Восьмой выпуск

НИН: KZ2C0Y10B319

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 01.10.04

Срок обращения: 10 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000  
Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября  
Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября  
Ставка вознаграждения: с 01.04.11 по 01.10.11 составляет 8,7%.  
Расчетный базис: 30/360

Девятый выпуск

НИН: KZ2C0Y08D913

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 23.12.10

Срок обращения: 8 лет

Объем выпуска: 10 000 000 000

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 8 990 700 000

Дата выплаты купона: 23 июня и 23 декабря

Даты фиксации реестра при выплате купона: 22 июня и 22 декабря

Ставка вознаграждения: с 23.06.11 по 23.12.11 составляет 8,5%.

Расчетный базис: 30/360

### **Краткий обзор залоговых рисков Компании**

Кредитная деятельность Компании включает в себя приобретение прав требований по ипотечным займам, выданным физическим лицам банками второго уровня (далее – банки-партнеры). При этом, ипотечный заем может быть передан Компании банком-партнером с обязательством обратного выкупа займа в случае дефолта заемщика, закрепленным в рамках договора цессии, либо без обязательства права выкупа. Ипотечные займы, приобретенные Компанией без закрепления за банком-партнером обязательства по обратному выкупу, подлежат обязательному гарантированию АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов» за счет средств клиентов.

С учетом вышеизложенного, залоговые риски Компании сведены к следующим:

1) риск, связанный с неисполнением банком-партнером в соответствии с договором цессии обязательств по обратному выкупу задолженности в случае дефолта клиента;

2) риск, связанный с отказом КФГИК от возмещения в соответствии с договором о гарантировании займа убытков Компании в случае дефолта заемщика ввиду признания отсутствия основания для выплаты суммы гарантирования;

3) риски, возникающие вследствие реализации рисков, описанных в пп.1) и 2), и связанные с отсутствием возможности реализации залогового имущества по стоимости, достаточной для покрытия суммы задолженности клиента и расходов Компании по реализации, либо полным отсутствием возможности такой реализации вследствие:

- несоответствий в правоустанавливающих и иных документах на залоговое имущество;

- наличия обстоятельств, препятствующих свободной реализации залогового имущества (обременения на залоговое имущество, отказ собственника залогового имущества от его реализации);

- несоответствия показателя отношения суммы кредита к стоимости залога (далее - К/З) нормативным требованиям Компании.

### **Анализ залоговой базы Компании**

Выборка кредитных досье, подлежащих проверке Представителем, сформирована методом случайного отбора. В ходе проверки рассмотрены 140 кредитных досье.

Анализ проведен на предмет соответствия залога следующим требованиям:

- требование Компании к достаточности залогового обеспечения по займам, с применением расчета показателя К/З;

- юридические требования к правоустанавливающим и иным документам на залоговую недвижимость.

#### Результаты проверки и выводы:

Оценка достаточности залогового обеспечения осуществлялась на основе анализа соответствия коэффициента обеспечения уровню, предусмотренному договором залога от 26.02.10г., заключенным между Компанией и держателями облигаций в лице Представителя. В соответствии с договором залога Компания обязуется поддерживать стоимость предмета залога в течение всего срока обращения облигаций на уровне не ниже 100% от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении, с учетом начисленного по ним вознаграждения.

Предметом залога облигаций рассматриваемых выпусков является пул ипотечных свидетельств и прав требований по ипотечным жилищным займам по договорам цессии в количестве 10 863 единицы на общую сумму 36 684,51 млн. тенге (остаток ссудной задолженности по данным реестра ипотечных свидетельств Компании по состоянию на 01.07.11г.).

По состоянию на 01.07.11г. залоговое обеспечение по каждому из 7-ми выпусков облигаций соответствует необходимому уровню (коэффициент обеспечения по всем выпускам находится на уровне более 100%):

Таблица 1

НИН	Количество займов	Залоговая стоимость <sup>1</sup> , тенге	Номинальная стоимость, тенге	Коэффициент обеспечения, %
KZ2C0Y10B079	1 070	2 538 157 539,05	2 391 484 500	106,13
KZ2C0Y07B307	1 814	5 120 472 040,75	5 000 000 000	102,41
KZ2C0Y10B319	1 732	5 095 693 008,52	5 000 000 000	101,91
KZP04Y04C492	1 946	5 164 639 284,49	5 000 000 000	103,29
KZP05Y06C494	1 478	8 520 066 809,51	8 000 000 000	106,50
KZ2C0Y10A857	472	1 132 841 225,41	900 000 000	125,87
KZ2C0Y08D913	2 351	9 112 643 181,17	8 990 700 000	101,36
<b>Итого по выпускам</b>	<b>10 863</b>	<b>36 684 513 088,90</b>	<b>35 282 184 500</b>	<b>103,97</b>

По результатам проверки кредитных досье несоответствий по показателю К/З, а также несоответствий в правоустанавливающих документах не выявлено.

Таким образом, можно сделать вывод о достаточности стоимости залогового обеспечения по выпускам НИН KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079, KZ2C0Y07B307, KZ2C0Y10B319 и KZ2C0Y08D913 для обслуживания обязательств Компании перед держателями по состоянию на 01.07.11г.

Вместе с тем, необходимо отметить, что анализ достаточности залогового обеспечения Компании с применением показателя К/З проводился Обществом на основании данных об оценке, утративших свою актуальность на дату проверки ввиду изменения ситуации на рынке недвижимости за период с 2007 по 2011 годы. Таким образом, существует риск того, что текущий объем залоговой базы может существенно отличаться от первоначального и, как следствие, оказаться недостаточным для покрытия остатка ссудной задолженности по кредитному портфелю Компании в случае ее дефолта по облигациям.

Настоящее заключение сделано на основе анализа выборки кредитных досье, составляющей 1.29% от общего объема пула ипотечных залогов Компании.

Председатель Правления



Эм О.Л.

<sup>1</sup> Предполагается равной остатку ссудной задолженности.