

**Отчет о состоянии залога, являющегося обеспечением выпуска облигаций
АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»
НИН KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079,
KZ2C0Y10B319 и KZ2C0Y08D913**

Дата проверки: 10.02.2012

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

АО «Unicom IFC» (Юникорн АйЭфСи), выступающее в качестве представителя держателей облигаций Компании (далее - Представитель) по выпускам НИН KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y08D913, провело выборочную проверку состояния залогового имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств эмитента перед держателями облигаций согласно реестру залога ипотечных свидетельств на 1 октября 2011 года.

Информация о выпусках облигаций

По состоянию на 01.10.11г. Общество является представителем держателей 6-ти выпусков облигаций Компании. Краткая информация об указанных выпусках представлена в нижеследующей таблице.

Четвертый выпуск 3 облигационной программы

НИН: KZP04Y04C492

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 15.07.11 по 15.01.12 составляет 11%

Максимально допустимое значение – 11%

Расчетный базис: 30/360

Пятый выпуск 3 облигационной программы

НИН: KZP05Y06C494

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 01.10.11 по 01.04.12 составляет 9,5%

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 01.10.11 по 01.04.12 составляет 9,2%

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 01.10.11 по 01.04.12 составляет 8,8%.

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 неблагоприятных событий, 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 первичной залоговой базы

Выборка кредитных досье, подлежащих проверке Представителем, сформирована методом случайного отбора. В ходе проверки рассмотрены 120 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.

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

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 8 764 единиц на общую сумму 30 985,13 млн. тенге (остаток ссудной задолженности по данным реестра ипотечных свидетельств Компании по состоянию на 01.10.11г.).

По состоянию на 01.10.11г. залоговое обеспечение (объем пула прав требований по ипотечным жилищным займам) по каждому из 6-ти выпусков облигаций соответствует необходимому уровню (коэффициент обеспечения по всем выпускам находится на уровне более 100%):

Таблица 1

НИН	Кол-во займов	Залоговая стоимость по правам требования (принята равной остатку ссудной задолженности), тенге	Номинальная стоимость, тенге	Коэффициент обеспечения, %
1	2	3	4	5 = (3 / 4)
KZ2C0Y10B079	1 022	2 472 773 294	2 391 484 500	103,40
KZ2C0Y10B319	1 629	5 164 093 549	5 000 000 000	103,28
KZP04Y04C492	1 885	5 115 144 274	5 000 000 000	102,30
KZP05Y06C494	1 420	8 108 607 620	8 000 000 000	101,36
KZ2C0Y10A857	331	933 709 749	900 000 000	103,74
KZ2C0Y08D913	2 477	9 190 799 053	8 990 700 000	102,23
Итого по выпускам	8 764	30 985 127 539	30 282 184 500	102,32

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о достаточности стоимости залогового обеспечения по выпускам НИН KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079, KZ2C0Y10B319 и KZ2C0Y08D913 для обслуживания обязательств Компании перед держателями по состоянию на 01.10.11г.

Данное заключение сделано на основе анализа выборки кредитных досье, составляющей 1.37% от общего объема пула ипотечных залогов Компании.

Вместе с тем, необходимо отметить, что несмотря на то, что предмет залога по обязательствам Компании перед держателями является пул требований по ипотечным жилищным займам, в качестве предмета первичного залога по данным правам требования, в свою очередь, выступает недвижимость, предоставленная заемщиками в качестве обеспечения по займам, выданным банками второго уровня. Таким образом, актуальность стоимости залоговой недвижимости по займам является фактором, оказывающим значительное влияние на качество обеспечения по ипотечным облигациям Компании. В этой связи следует отметить, что анализ залоговой недвижимости проводился Обществом на основании данных об оценке, актуальной на момент выдачи займов, которая может отличаться от текущей рыночной стоимости в связи с изменениями на рынке недвижимости за период с 2007 по 2011 годы.

Председатель Правления

Эм О.Л.

Эм О.Л.

