

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

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

АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)», выступающее в качестве представителя держателей облигаций Компании (далее - Представитель) по выпускам НИН KZR04Y04C492, KZR05Y06C494, 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 января 2012 года.

Информация о выпусках облигаций

По состоянию на 01.01.12г. Общество является представителем держателей 6-ти обеспеченных 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 15.07.11 по 15.01.12 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 10.12.11 по 10.06.12 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: 600 000 000

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: 10 000 000 000

Дата выплаты купона: 23 июня и 23 декабря

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

Ставка вознаграждения: с 23.12.11 по 23.06.12 составляет 8,5%.

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 кредитных досье

Выборка кредитных досье, подлежащих проверке Представителем, сформирована методом случайного отбора. В ходе проверки рассмотрены 60 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.

Анализ достаточности залогового обеспечения:

Оценка достаточности первичного залогового обеспечения осуществлялась на основе анализа соответствия коэффициента обеспечения уровню, предусмотренному договорами залога, заключенными между Компанией и держателями облигаций в лице Представителя. В соответствии с договорами 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 8 657 единиц на общую сумму 32 091,89 млн. тенге (остаток ссудной задолженности по данным реестра ипотечных свидетельств Компании по состоянию на 01.01.12г.).

По состоянию на 01.01.12г. 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	Начисленное вознаграждение, тенге	Номинальная стоимость с учетом начисленного вознаграждения, тенге	Кэф-нт обеспечения, %
1	2	3	4	5	6 = 4 + 5	7 = (3 / 6)
KZ2C0Y10B079	994	2 510 927 728,49	2 391 484 500,00	55 004 143,50	2 446 488 643,50	102,63
KZ2C0Y10B319	1 594	5 173 714 068,74	5 000 000 000,00	110 000 000,00	5 110 000 000,00	101,25
KZP04Y04C492	1 852	5 260 235 470,51	5 000 000 000,00	253 611 111,11	5 253 611 111,11	100,13
KZP05Y06C494	1 573	8 104 914 120,3	8 000 000 000,00	51 333 333,33	8 051 333 333,33	100,67
KZ2C0Y10A857	283	620 877 870,19	600 000 000,00	14 250 000,00	614 250 000,00	101,08
KZ2C0Y08D913	2 361	10 421 218 584,49	10 000 000 000,00	18 888 888,89	10 018 888 888,80	104,02
Итого по выпускам	8 657	32 091 887 842,50	30 991 484 500,00	503 087 476,83	31 494 571 976,70	101,90

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 01.01.12г.

Данное заключение сделано на основе анализа выборки кредитных досье, составляющей 0,7% от общего объема пула ипотечных залогов Компании.

Вместе с тем, необходимо отметить, что несмотря на то, что предметом залога по обязательствам Компании перед держателями является пул требований по ипотечным жилищным займам, в качестве предмета вторичного залога по данным правам требования, в свою очередь, выступает недвижимость, предоставленная заемщиками в качестве обеспечения по займам, выданным банками второго уровня. Анализ вторичного залога проведен Представителем в рамках отчета «Проверка соответствия залогового обеспечения по правам требования, выступающим в качестве обеспечения по обеспеченным облигациям АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (представлен ниже).

Председатель Правления



Карцева Е.И.

Проверка соответствия залогового обеспечения по правам требования, выступающим в качестве обеспечения по обеспеченным облигациям АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

Дата оценки: 01/01/2012

АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)» (далее – ПДО) провело анализ состояния вторичного залогового обеспечения по правам требования, выступающим в качестве залога по обеспеченным облигациям (НИН: KZ2C0Y08D913, KZ2C0Y10A857, KZP05Y06C494, KZP04Y04C492, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y10B079) (далее – Облигации) АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания). Целью данного анализа является проверка состояния вторичного залогового обеспечения по ипотечным облигациям Компании на соответствие его текущей стоимости номинальной стоимости пула ипотечных свидетельств.

Данный анализ отличается от стандартной оценки залогового (первичного) обеспечения по ипотечным свидетельствам тем, что оценке подвергается не достаточность залогового обеспечения по Облигациям (что предусмотрено в рамках проспектов эмиссий), а достаточность залогового обеспечения ипотечных свидетельств (т.е. предмета ипотечного договора).

Далее по тексту, первичным залогом признается пул ипотечных свидетельств, являющихся обеспечением по Облигациям.

Вторичным залогом обозначается стоимость предмета ипотеки, являющейся залоговым обеспечением по ипотечным свидетельствам.

Таким образом, текущий анализ является дополнением к имеющемуся отчету о состоянии залога, являющегося обеспечением по выпускам облигаций Компании.

В целях проведения анализа соответствия рыночной стоимости залогов по ипотечным свидетельствам их номинальной стоимости, ПДО производит следующие процедуры.

- 1) Производится определение размера выборки в рамках каждого выпуска Облигаций, исходя из количества ипотечных свидетельств, согласно следующему отношению:

$$n' = \frac{0.25Z^2}{c^2}, \text{ где:}$$

- 2) n' - размер выборки с предположением о безграничной генеральной совокупности, из которой такая выборка производится;
- 3) Z - очко, характеризующее уровень доверия оценки размера выборки, исходя из заданного доверительного интервала;
- 4) c - доверительный интервал, определяющий точность оценки размера выборки.

Учитывая ограниченное количество ипотечных свидетельств в рамках каждого выпуска Облигаций, размер выборки, определенный выше, корректируется путем применения следующего отношения:

$$n = \frac{n'}{1 + \frac{n' - 1}{N}}, \text{ где:}$$

n - размер выборки с учетом ограниченной генеральной совокупности;

n' - размер выборки с предположением о безграничной генеральной совокупности, из которой такая выборка производится, определенной выше;

N - размер генеральной совокупности (общего количества ипотечных свидетельств в рамках каждого выпуска).

Размер выборки в разрезе каждого выпуска ($Z = 1.96, c = 0.05$)

НИИ	~D913	~A857	~C494	~C492	~B319	~B079
Общее количество и.с. (N)	1 372	172	996	1 203	875	604
Размер выборки (n)	301	120	278	292	268	236

Источник: расчеты ПДО, данные Компании

5) Производится случайная выборка ипотечных свидетельств из общего пула в рамках каждого выпуска, в количестве, определенном выше. При этом, используется следующий механизм генерации случайных чисел:

$$n_i = \left\lceil n \varepsilon(0.5; 12^{-0.5}) \right\rceil, \text{ где:}$$

$\lceil \cdot \rceil$ - обозначает операцию округления «вверх» до ближайшего целого значения;

$\varepsilon(0.5; 12^{-0.5})$ - представляет собой равномерно распределенную случайную величину с соответствующим средним значением и стандартным отклонением;

n - размер выборки с учетом ограниченной генеральной совокупности.

6) Определяется значение оценочной стоимости предмета ипотечного свидетельства, путем усреднения рыночной стоимости залогового имущества согласно индексу цен на недвижимость, публикуемой агентством по статистике РК, и оценочной стоимостью, определенной компанией в рамках осуществления оценки залогового имущества на самостоятельной основе.

Измерение стоимости залогового имущества относительно индекса цен производится согласно следующему отношению:

$$P_t = P_0 \left(\frac{I_t}{I_0} \right), \text{ где:}$$

P_0 - цена объекта недвижимости (предмета ипотечного свидетельства) на дату предоставления займа;

P_t - цена объекта недвижимости (предмета ипотечного свидетельства) на дату оценки рыночной стоимости предмета залога;

I_0 - значение индекса цен недвижимости на дату предоставления займа;

I_t - значение индекса цен недвижимости на дату оценки рыночной стоимости предмета залога.

В свою очередь, значение оценочной стоимости, принимаемой для настоящего анализа, определяется следующим образом:

$$P_t = \frac{P_t + \tilde{P}_t}{2}, \text{ где:}$$

P_t - цена объекта недвижимости исходя из оценки выше.

\tilde{P}_t - цена объекта недвижимости, определенной Компанией в рамках оценки залогового имущества, проведенной на самостоятельной основе.

7) Производится расчет коэффициента достаточности стоимости вторичного залогового обеспечения ипотечных Облигаций, путем расчета коэффициента покрытия стоимости:

$$q_i = \frac{\sum p_i}{\sum R_i}, \text{ где:}$$

p_i - значение оценочной стоимости предмета ипотечного свидетельства;

R_i - остаток ссудной задолженности в рамках ипотечного свидетельства.

Коэффициент покрытия по залоговому обеспечению

НИН	913	857	494	492	319	079
Коэффициент достаточности (q)	1,45	1,65	1,22	1,74	1,13	1,59

Источник: расчеты ПДО, данные Компании

Исходя из рассчитанного коэффициента покрытия на основе предоставленных Компанией данных, ПДО заключает, что рыночная стоимость вторичного обеспечения по Облигациям (НИН: KZ2C0Y08D913, KZ2C0Y10A857, KZP05Y06C494, KZP04Y04C492, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y10B079) находится выше номинальной стоимости соответствующих пулов ипотечных свидетельств. Данное заключение, однако, не должно удостоверить инвесторов о полной достаточности обеспечения по Облигациям, так как права требования держателей таких Облигаций распространяются только на первичное обеспечение (права требования по ипотечным свидетельствам эквивалентные номинальной стоимости ипотечных свидетельств). Расчетное покрытие вторичного залога, таким образом, оценивает вероятность удовлетворения остаточных требований держателей облигаций в случае, если стоимость первичного залога (в пределах его номинальной стоимости) не будет достаточной для полного удовлетворения требований держателей Облигаций.

Ввиду этого, ПДО рассматривает достаточность первичного и вторичного залогового обеспечения в качестве необходимого критерия оценки залогового покрытия обеспеченных Облигаций. По состоянию на 1 января 2012г. достаточность вторичного обеспечения, исходя из вышеприведенного анализа, находится на удовлетворительном уровне.

Председатель Правления



Карцева Е.И.