

Акционерное общество «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)»
г. Алматы, ул. Фурманова, 174Б, тел.: +7 (727) 2671228, 2727386

06.02.2013
Исход. № 578

В АО «Казахстанская фондовая биржа»

Копия: АО «Ипотечная организация
«Казахстанская Ипотечная Компания»

от АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)»

Настоящим АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)», являясь представителем держателей облигаций АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее - Компания), направляет отчет о состоянии залога, являющегося обеспечением по выпускам облигаций Компании, по состоянию на 1 января 2013 года для размещения на сайте АО «Казахстанская фондовая биржа».

Приложение: отчет о состоянии залога Компании по состоянию на 1 января 2013 года – на 4 листах.

С уважением,
Председатель Правления
АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)»



Карцева Е.И.

12.02.2013

**Отчет о состоянии залога, являющегося обеспечением выпуска облигаций
АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»
НИН KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079,
KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y08D913, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547,
KZ2C0Y10A980 и KZ2C0Y08E218**

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 KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y08D913, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547, KZ2C0Y10A980 и KZ2C0Y08E218, провело выборочную проверку состояния залогового имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств эмитента перед держателями облигаций согласно реестру залога ипотечных свидетельств на **1 января 2013 года**.

Информация о выпусках облигаций

По состоянию на 01.01.13г. Общество является представителем держателей 11-ти обеспеченных выпусков облигаций Компании. Краткая информация об указанных выпусках представлена в Приложении 1 к настоящему отчету.

Краткий обзор залоговых рисков Компании

Кредитная деятельность Компании включает в себя прямое кредитование физических лиц, а также 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 вышесказанного, 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 104 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 17 208 единиц на общую сумму 52 259,08 млн. тенге (остаток ссудной задолженности по данным реестра ипотечных свидетельств Компании по состоянию на 01.01.13г.).

По состоянию на 01.01.13г. залоговое обеспечение (объем пула прав требований по ипотечным жилищным займам) по каждому из 11-ти выпусков облигаций соответствует необходимому уровню (коэффициент обеспечения по всем выпускам находится на уровне более 100%):

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	989	2 366 172 440,68	2 152 336 050,00	29 594 620,69	2 181 930 670,69	108,44
KZ2C0Y10B319	1 736	5 529 110 887,40	5 000 000 000,00	63 750 000,00	5 063 750 000,00	109,19
KZP04Y04C492	1 890	5 494 751 357,87	5 000 000 000,00	205 194 444,44	5 205 194 444,44	105,56
KZP05Y06C494	1 867	8 794 053 782,66	8 000 000 000,00	43 400 000,00	8 043 400 000,00	109,33
KZ2C0Y10A857	214	331 097 799,55	300 000 000,00	4 350 000,00	304 350 000,00	108,79
KZ2C0Y08D913	2 269	10 951 290 441,44	10 000 000 000,00	14 444 444,44	10 014 444 444,44	109,35
KZPC1Y10B543	2 380	5 529 651 081,71	5 000 000 000,00	77 625 000,00	5 077 625 000,00	108,90
KZPC4Y10B547	2 435	5 414 033 610,40	5 000 000 000,00	113 202 777,78	5 113 202 777,78	105,88
KZPC2Y12B547	2 344	5 476 056 067,92	5 000 000 000,00	56 362 500,00	5 056 362 500,00	108,30
KZ2C0Y10A980	1 080	2 363 131 633,65	2 152 336 050,00	32 285 040,75	2 184 621 090,75	108,17
KZ2C0Y08E218	4	9 733 241,31	7 000 000,00	121 138,89	7 121 138,89	136,68
Итого по выпускам	17 208	52 259 082 344,59	47 611 672 100,00	640 329 966,99	48 252 002 066,99	108,30

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о достаточности стоимости залогового обеспечения по выпускам НИН KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y08D913, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547, KZ2C0Y10A980 и KZ2C0Y08E218 для обслуживания обязательств Компании перед держателями по состоянию на 01.01.13г.

Данное заключение сделано на основе анализа выборки кредитных досье, составляющей 0,6% от общего объема пула ипотечных залогов Компании.

Следует отметить, что в качестве предмета проверки в рамках настоящего отчета выступает пул требований по ипотечным жилищным займам, являющийся залогом по обязательствам Компании перед держателями. При этом, обеспечением по пулу требований (вторичным залогом) является залоговая недвижимость в рамках договоров ипотечного займа.

Председатель Правления



Карцева Е.И.

Приложение 1. Выпуски облигаций Компании, представителем держателей облигаций которых Общество является по состоянию на 01.01.13г.

	Четвертый выпуск 3 облигационной программы	Пятый выпуск 3 облигационной программы	Второй выпуск	Четвертый выпуск	Восьмой выпуск	Третий выпуск	Второй выпуск 2 облигационной программы	Четвертый выпуск 2 облигационной программы	Девятый выпуск	Первый выпуск 2 облигационной программы	Одиннадцатый выпуск
Торговый код	KZIKb19	KZIKb20	KZIKb2	KZIKb4	KZIKb8	KZIKb3	KZIKb12	KZIKb16	KZIKb21	KZIKb11	KZIKb23
НИН	KZP04Y04C492	KZP05Y06C494	KZ2C0Y10A857	KZ2C0Y10B079	KZ2C0Y10B319	KZ2C0Y10A980	KZPC2Y12B547	KZPC4Y10B547	KZ2C0Y08D913	KZPC1Y10B543	KZ2C0Y08E218
Рейтинг, Fitch Ratings (26.11.2012)	BBB-										
Вид облигаций	обеспеченные										
Вид купонной ставки	индексированная по инфляции								плавающая	фиксированная	
Валюта обслуживания	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT
Дата начала обращения	15.07.2009	10.12.2009	11.08.2003	01.02.2004	01.10.2004	01.12.2003	10.04.2005	15.01.2007	23.12.2010	10.04.2005	02.04.2012
Срок обращения, лет	4	6	10	10	10	10	12	10	8	10	8
Объем выпуска, тенге	5 000 000 000	8 000 000 000	3 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	10 000 000 000	5 000 000 000	15 000 000 000
Номинальная стоимость, тенге	1 тенге										
Количество облигаций в обращении, штук	5 000 000 000	8 000 000 000	300 000 000	2 152 336 050	5 000 000 000	2 152 336 050	5 000 000 000	5 000 000 000	10 000 000 000	5 000 000 000	7 000 000
Дата выплаты купона	15/07, 15/01	10/06, 10/12	01/04, 01/10	01/04, 01/10	01/04, 01/10	01/10, 01/04	10/04, 10/10	15/01, 15/07	23/06, 23/12	10/04, 10/10	02/04, 02/10
Даты фиксации реестра при выплате купона	14/07, 14/01	09/06, 09/12	31/03, 30/09	31/03, 30/09	31/03, 30/09	30/09, 31/03	09/04, 09/10	14/01, 14/07	22/06, 22/12	09/04, 09/10	01/04, 01/10
Ставка вознаграждения на 01.01.13, %	8,90%	9,30%	5,80%	5,50%	5,10%	6,00%	5,01%	4,91%	6,50%	6,90%	7,00%
Расчетный базис	30/360										