

**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 октября 2012 года.

### **Информация о выпусках облигаций**

По состоянию на 01.10.12г. 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 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 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 16 473 единиц на общую сумму 44 055,15 млн. тенге (остаток ссудной задолженности по данным реестра ипотечных свидетельств Компании по состоянию на 01.10.12г.).

По состоянию на 01.10.12г. 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	946	2 207 754 077,96	2 152 336 050,00	54 884 569,28	2 207 220 619,28	100,02
KZ2C0Y10B319	1 604	5 125 819 733,99	5 000 000 000,00	117 500 000,00	5 117 500 000,00	100,16
KZP04Y04C492	1 845	5 108 568 911,47	5 000 000 000,00	93 944 444,44	5 093 944 444,44	100,29
KZP05Y06C494	1 723	8 279 007 686,51	8 000 000 000,00	214 600 000,00	8 214 600 000,00	100,78
KZ2C0Y10A857	296	624 182 715,44	600 000 000,00	16 200 000,00	616 200 000,00	101,30
KZ2C0Y08D913	2 183	10 253 975 457,86	10 000 000 000,00	190 555 555,56	10 190 555 555,56	100,62
KZPC1Y10B543	2 303	5 165 258 928,80	5 000 000 000,00	163 875 000,00	5 163 875 000,00	100,03
KZPC4Y10B547	2 294	5 066 985 531,15	5 000 000 000,00	51 827 777,78	5 051 827 777,78	100,30
KZPC2Y12B547	2 233	5 141 020 605,78	5 000 000 000,00	109 487 500,00	5 109 487 500,00	100,62
KZ2C0Y10A980	1 042	2 213 794 787,18	2 152 336 050,00	60 265 409,40	2 212 601 459,40	100,05
KZ2C0Y08E218	4	9 802 676,78	7 000 000,00	243 638,89	7 243 638,89	135,33
<b>Итого по выпускам</b>	<b>16 473</b>	<b>49 196 171 112,92</b>	<b>47 911 672 100,00</b>	<b>1 073 383 895,34</b>	<b>48 985 055 995,34</b>	<b>100,43</b>

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 01.10.12г.

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

Следует отметить, что предметом залога по обязательствам Компании перед держателями является пул требований по ипотечным жилищным займам. При этом, обеспечением по такому пулу требований (вторичным залогом) выступает залоговая недвижимость в рамках договоров ипотечного займа.

Анализ вторичного залога, проводимый Представителем на ежегодной основе, представлен в рамках отчета «Проверка соответствия залогового обеспечения по правам требования, выступающим в качестве обеспечения по обеспеченным облигациям АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания», являющегося приложением к Отчету по залогам Компании по состоянию 01.01.2012г.

**Председатель Правления**



**Карцева Е.И.**

Приложение 1. Выпуски облигаций Компании, представителем держателей облигаций которых Общество является по состоянию на 01.10.12г.

Торговый код	КЗККр19	КЗККр20	КЗККр2	КЗККр4	КЗККр8	КЗККр3	КЗККр12	КЗККр16	КЗККр21	КЗККр11	КЗККр23
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	
КЗРР04У04С492	КЗР05У06С494	КЗ2С0У10А857	КЗ2С0У10В079	КЗ2С0У10В319	КЗ2С0У10А980	КЗРРС2У12В547	КЗРРС4У10В547	КЗ2С0У08В0913	КЗРРС1У10В543	КЗ2С0У08Е218	
Рейтинг, Fitch Ratings (26.11.2012)	BBB-										
Вид облигаций	обеспеченные										
Вид купонной ставки	индексированная по инфляции										
Валюта обслуживания	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ	КЗТ
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	600 000 000	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
Дата 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 01.10.12, %	8.90%	8.70%	5.40%	5.10%	4.70%	5.60%	4.61%	4.91%	7.00%	6.90%	7.00%
Расчетный базис	30/360										