

**Отчет о состоянии залога, являющегося обеспечением выпуска облигаций  
АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»  
НИН KZR04Y04C492, KZR05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079,  
KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y08D913, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547 и  
KZ2C0Y10A980**

**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, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547 и KZ2C0Y10A980, провело выборочную проверку состояния залогового имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств эмитента перед держателями облигаций согласно реестру залога ипотечных свидетельств на 1 апреля 2012 года.

**Информация о выпусках облигаций**

По состоянию на 01.04.12г. Общество является представителем держателей 10-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 15.01.12 по 15.07.12 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

Третий выпуск

НИН: KZ2C0Y10A980

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 01.12.03.

Срок обращения: 10 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 2 152 336 050

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 9,7%

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: 2 152 336 050

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%.

Расчетный базис: 30/360

Первый выпуск 2 облигационной программы

НИН: KZPC1Y10B543

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 10.04.05.

Срок обращения: 10 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000

Дата выплаты купона: 10 апреля и 10 октября

Даты фиксации реестра при выплате купона: 9 апреля и 9 октября

Ставка вознаграждения: с 10.10.11 по 10.04.12 составляет 6,9%

Расчетный базис: 30/360

Второй выпуск 2 облигационной программы

НИН: KZPC2Y12B547

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 10.04.05.

Срок обращения: 12 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000

Дата выплаты купона: 10 апреля и 10 октября

Даты фиксации реестра при выплате купона: 9 апреля и 9 октября

Ставка вознаграждения: с 10.10.11 по 10.04.12 составляет 7,5%

Максимально допустимое значение – 7,5%

Расчетный базис: 30/360

Четвертый выпуск 2 облигационной программы

НИН: KZPC4Y10B547

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 15.01.07.

Срок обращения: 10 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге  
Номинальная стоимость: 1 тенге  
Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000  
Дата выплаты купона: 15 января и 15 июля  
Даты фиксации реестра при выплате купона: 14 января и 14 июля  
Ставка вознаграждения: с 15.01.12 по 15.07.12 составляет 7,41%  
Максимально допустимое значение – 7,5%  
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 кредитных досье**

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.

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 пессии в количестве 16 574 единиц на общую сумму 49 823,60 млн. тенге (остаток ссудной задолженности по данным реестра ипотечных свидетельств Компании по состоянию на 01.04.12г.).

По состоянию на 01.04.12г. залоговое обеспечение (объем пула прав требований по ипотечным жилищным займам) по каждому из 10-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	952	2 229 371 335,63	2 152 336 050,00	0,00	2 152 336 050,00	103,58
KZ2C0Y10B319	1 536	5 100 023 557,62	5 000 000 000,00	0,00	5 000 000 000,00	102,00
KZP04Y04C492	1 808	5 217 762 575,94	5 000 000 000,00	116 111 111,11	5 116 111 111,11	101,99
KZP05Y06C494	1 744	8 371 866 633,44	8 000 000 000,00	271 333 333,33	8 271 333 333,33	101,22
KZ2C0Y10A857	279	620 512 336,6	600 000 000,00	0,00	600 000 000,00	103,42
KZ2C0Y08D913	2 273	10 338 175 750,28	10 000 000 000,00	231 388 888,89	10 231 388 888,89	101,04
KZPC1Y10B543	2 383	5 264 229 679,53	5 000 000 000,00	163 875 000,00	5 163 875 000,00	101,94
KZPC4Y10B547	2 320	5 178 933 709,62	5 000 000 000,00	78 216 666,67	5 078 216 666,67	101,98
KZPC2Y12B547	2 200	5 278 313 000,54	5 000 000 000,00	178 125 000,00	5 178 125 000,00	101,93
KZ2C0Y10A980	1 079	2 224 407 534,17	2 152 336 050,00	0,00	2 152 336 050,00	103,35
<b>Итого по выпускам</b>	<b>16 574</b>	<b>49 823 596 113,37</b>	<b>47 904 672 100,00</b>	<b>1 039 050 000,00</b>	<b>48 943 722 100,00</b>	<b>101,80</b>

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о достаточности стоимости залогового обеспечения по выпускам НИН KZP04Y04C492, KZP05Y06C494, KZ2C0Y10A857, KZ2C0Y10B079, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y08D913, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547 и KZ2C0Y10A980 для обслуживания обязательств Компании перед держателями по состоянию на 01.04.12г.

Данное заключение сделано на основе анализа выборки кредитных досье, составляющей 0,8% от общего объема пула ипотечных залогов Компании.

Следует обратить внимание на то, 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.

**Заместитель Председателя Правления**

