

ОТЧЕТ

о выполнении работ в качестве представителя держателей облигаций (далее – отчет ПДО) по итогам 1-го квартала 2019 года

Эмитент: АО «Алматытемір»

Цель проведения данного анализа:

Анализ финансового состояния и корпоративных событий Эмитента был проведен в целях выявления каких-либо изменений, которые могли бы существенно повлиять на его способность отвечать по своим обязательствам, установленным в проспекте выпуска облигаций. Отчет проведен на основе предварительной неаудированной финансовой отчетности и иной информации, предоставленной Эмитентом по состоянию на 31 марта 2019 года.

Основание:

1. Статья 20 «Функции и обязанности представителя держателей облигаций» Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг»;
2. Постановление Национального Банка Республики Казахстан №88 от 24.02.2012 г. «Об утверждении Правил исполнения представителем держателей облигаций своих функций и обязанностей, досрочного прекращения его полномочий, а также требований к содержанию договора о представлении интересов держателей облигаций, заключаемого между эмитентом и представителем держателей облигаций»;
3. Договор о представлении интересов держателей облигаций № 06-01-12 от 10 февраля 2012 года, заключенный между Эмитентом и АО " Fincraft" (далее - Представитель).

Общая информация об Эмитенте: Акционерное общество «Алматытемір» зарегистрировано в качестве хозяйствующего субъекта 23.12.2004 г. Место нахождения Эмитента: Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Ауэзова, 2.
на 31.03.2019 г.

Вид деятельности	Услуги логистического центра, сдача складских помещений в аренду
Уставный капитал	141 500 тыс. тенге
Собственный капитал	1 017 686 тыс. тенге
Совокупные активы	2 621 889 тыс. тенге
Месторасположение основной деятельности	Логистический центр «Сактаукент», находящийся по адресу: г. Алматы, ул. Ауэзова, 2 (ниже ул. Гоголя)
Вспомогательные объекты	• п. Байсерке, Илийский р-н, Алматинская обл., зем. участок 3 га (на территории логистического центра «ДАМУ»); • п. Сарыозек, Кербулакский р-н, Алматинская обл., ветхое здание элеватора (неэксплуатируемое по назначению), находящееся на земельном участке площадью 10,3 га.
Кол-во сотрудников	10 чел.
Клиентская база	Компании United Limited, Авентина, Аспан ТАу НТ и пр. организации, торгующие строительными материалами, пиломатериалом, товарами народного потребления и пр.
Акционеры (простые акции)	1. Дуйсебаева Алмагуль Альменовна - 80% (доля в УК) 2. Қасымхан Айнагул Несипқалиқызы - 10% 3. Елеусинова Айсулу Еркиновна - 10%

Анализ корпоративных событий Эмитента:

В течение 1 квартала 2019 года у Эмитента произошли следующие корпоративные события:

28 января 2019 года состоялось внеочередное собрание акционеров Эмитента, на котором было принято решение об изменении состава Совета Директоров.

<http://kase.kz/ru/news/show/1394994/>

3 марта 2019 года состоялось Общее собрание держателей облигаций, на котором было принято решение о внесении изменений и дополнений в проспект выпуска, касающихся условий реализации залогового имущества и порядка выкупа размещенных облигаций.

<http://kase.kz/ru/news/show/1397457/>

1. Сведения о выпуске облигаций:

Вид облигаций	обеспеченные купонные облигации
ISIN/НИН	KZ2C00001493/ KZ2C0Y17C783
Количество выпущенных облигаций	2 000 000 000 шт.
Расчетный базис (дней в месяце/ дней в году)	30 / 360
Количество размещенных облигаций на дату фиксации реестра	468 800 800 шт.
Дата начала обращения	01.11.2007
Дата погашения	01.11.2024 (10-тью равными долями, начиная с 01.05.2020 г.)
Статус относительно официального списка KASE	"без рейтинговой оценки второй подкатегории"
Порядок определения купонной ставки	До 01 ноября 2020 года предусмотрена ставка купонного вознаграждения в размере 8% годовых, начиная с 01 ноября 2020 г., ставка купонного вознаграждения повышается до 10% годовых, которая будет действовать до конца срока обращения облигаций. Хотелось бы обратить внимание, что согласно изменениям и дополнениям в проспект выпуск облигаций, зарегистрированным 10 апреля 2012 года, предусмотрен особый порядок выплаты купонного вознаграждения, начисляемого за купонные периоды с 01 ноября 2010 года до 01 мая 2015 года. Согласно данного порядка часть начисляемого купона выплачивается, а невыплаченная часть капитализируется, т.е. прибавляется к основному долгу. Выплачиваемая часть купона определяется по ставке 1% годовых с дальнейшим ежегодным увеличением на 1%, до 8% годовых с 01.05.2015 г.

2. Сведения об исполнении ограничений (ковенант)

По результатам анализа предоставленной Эмитентом финансовой отчетности по состоянию на 01.04.2019 г., а также доступной информации о решениях, принятых уполномоченными органами Эмитента, можно сделать следующие выводы о соблюдении существующих ограничений (ковенант):

Содержание ограничения	Отметка о соблюдении/ нарушении	Основание
Ковенанты, предусмотренные проспектом выпуска облигаций Общества		
✓ Осуществление инвестиций в любой форме, приобретение доли/долей в юридических лицах и/или финансирование сторонних и аффилированных юридических лицах в любой форме (финансовая помощь, займы и др.) без письменного согласия держателей облигаций - на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) тенге и более.	В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента
✓ Нарушение условия, устанавливающего обязательство эмитента, направлять не менее 50 (пятьдесят) % выручки от реализации нижеперечисленного имущества на погашение обязательств по облигациям: • Недвижимое имущество - склад, состоящий из 6 (шести) помещений, расположенный на земельном участке площадью 1,2983 га (кадастровый номер: 03-268-014-149, целевое назначение: обслуживание склада готовой продукции), по адресу: Алматинская область, г. Талдыкорган, ул. Кунаева, д. 3, включая земельный участок, на котором расположено данное недвижимое имущество. • Недвижимое имущество (имущественный комплекс) – производственные помещения элеватора с железнодорожным тупиком, расположенные на земельном участке площадью 10,3001 га (кадастровый номер: 03-260-016-523, целевое назначение: обслуживание производственных помещений элеватора с железнодорожным тупиком), по адресу: Алматинская область, Кербулакский район, п. Сарыозек, ул. Момышулы, д. 96, включая земельный участок, на котором расположено данное недвижимое имущество. • Земельный участок площадью 3,0000 га (кадастровый номер: 03-046-267-962, целевое назначение: для строительства и обслуживания производственной базы, завода и складов), находящийся по адресу: Алматинская область, Илийский район, Байсеркенский сельский округ.	В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента
✓ Нарушение условия, устанавливающего обязательство эмитента на ежемесячной основе направлять держателям облигаций управленческую финансовую отчетность.	Данное условие не нарушалось.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2019 г.
✓ Привлечение финансирования в любой форме (кредиты, займы, финансовые инструменты) и принятие финансовых обязательств иного характера (гарантии и предоставление имущества, обеспечение обязательств третьих лиц и прочие) без предварительного письменного согласия держателей облигаций на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) тенге и более.	В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента
✓ Размещение объявленных, но неразмещенных облигаций без письменного согласия держателей облигаций	В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.	Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента

✓ Нарушение безусловного обязательства эмитента ввести (избрать) в состав Совета директоров эмитента одного члена, представляющего интересы держателей облигаций, полномочия которого прекращаются только при условии полного исполнения обязательств по облигациям и/или получения письменного согласия держателей облигаций	Данное обязательство Эмитентом не нарушается.	Протокол внеочередного собрания акционеров Эмитента от 28.01.2019 о выборе СД в новом составе. В Совет Директоров был выбран новый представитель держателей.
✓ Нарушение обязательства эмитента оформить в обеспечение исполнения обязательств по облигациям залоговое имущество, оформленное в обеспечение обязательств эмитента перед АО «АТФ Банк», в том числе по Рамочному соглашению банковского займа №МК425-2007 от 23.05.2007 г. в соответствии со следующими договорами: - Договор о залоге №ZNUMK406-2006 от 14.08.2007 г. - Договор о залоге №ZNUMK406-2006/A от 24.08.2007 г. - Договор о залоге №ZNUMK406-2006/B от 24.08.2007 г. - Договор о залоге №ZNUMK406-2006/C от 24.08.2007 г. - Договор о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г. - Соглашение о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г. после погашения обязательств перед АО «АТФ Банк» - не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента освобождения залогового обеспечения в АО «АТФ Банк».	Сроки погашения кредитов в АО «АТФ Банк» не наступили.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента
✓ Нарушение обязательства эмитента заключить Соглашение об условиях реструктуризации с АО «НПФ «ҰларҮміт» по форме и содержанию, приведенному в Приложении №2 к Протоколу заседания общего собрания держателей облигаций от 08 февраля 2012 года - не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты проведения заседания общего собрания держателей облигаций, т.е. с 08 февраля 2012 года.	Данное обязательство исполнено, нарушения исполнения обязательства не зафиксировано.	Письмо-подтверждение Эмитента
Ковенанты, предусмотренные пунктом 2 статьи 15 Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг»		
Не отчуждать входящее в состав активов эмитента имущество на сумму, превышающую двадцать пять процентов от общей стоимости активов эмитента, на дату отчуждения.	Отчуждение активов, стоимость которых превышает установленный Законом предел, не производилось.	Письмо-подтверждение Эмитента
Не изменять организационно-правовую форму.	Вопрос об изменении организационно-правовой формы Эмитентом не рассматривался	Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.
Не допускать факта неисполнения обязательств, не связанных с выпуском облигаций эмитента, более чем на	Не выявлен факт допущения дефолта по	Сведения о корпоративных

10% от общей стоимости активов данного эмитента на дату государственной регистрации выпуска облигаций.	обязательствам, кроме принятых по облигациям, на сумму более чем на 10% от стоимости совокупных активов на дату регистрации выпуска облигаций (07.11.2007 г.), т.е. на сумму более 727 млн. тенге.	событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.
Не вносить изменения в учредительные документы Эмитента, предусматривающие изменения основных видов деятельности Эмитента.	Изменения в учредительные документы, предусматривающие изменения основных видов деятельности, не вносились.	Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.

3. Сведения о выплате вознаграждения и размещения облигаций

Сведения о размещении облигаций и действующих держателях облигаций

Отчетный период	1 кв. 2018г. (с 01 января 2019 г. по 31 марта 2019 г. вкл-но.).
Количество размещенных за отчетный период облигаций	В отчетном периоде облигации не размещались.
Остаток нерасмещенных облигаций	1 500 000 шт.
Целевое использование средств, привлеченных в отчетном периоде от размещения облигаций	В отчетном периоде размещения облигаций не было.
Реестр держателей облигаций	На 01.04.2019 г. в соответствии с предоставленным АО «Единый регистратор ценных бумаг» реестром, держателями облигаций являются: - ТОО «Eurasian development group»- Кол-во облигаций во владении – 234 400 400 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 50% - ТОО «Formico»- Кол-во облигаций во владении – 234 400 400 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 50%

Сведения о выплате купонного вознаграждения и погашения облигаций

Указать период, за который осуществляется выплата	В отчетном периоде выплаты купонного вознаграждения не ожидалось.
Количество размещенных облигаций на 01.04.2019г.	500 000 000 шт.
Количество выкупленных облигаций на 01.04.2019г.	31 199 200 шт. с начала 2014 г.
Сумма выплаченного купонного вознаграждения, тенге	В течение отчетного периода какие-либо выплаты по облигациям не предусмотрены.
Сумма выплаченной номинальной стоимости (в случае погашения облигаций), тенге	В течение отчетного периода какие-либо выплаты по облигациям не предусмотрены.

4. Сведения о целевом использовании денежных средств

В течение отчетного периода Эмитент не привлекал денежные средства путем размещения облигаций.

5. Сведения о залоговом имуществе, которое является обеспечением облигаций Эмитента

Общая оценочная стоимость залогового имущества, составляла 1 003 млн. тенге. Оценка проводилась оценочной компанией ТОО «Group T5», государственная лицензия №14010124 от 16.07.2014г. Дата утверждения оценки 02.07.2018г.

На отчетную дату информации о событиях, которые могли бы значительно ухудшить состояние имущества, оформленного в обеспечение, не имеется.

6. Сведения о наступлении случаев, затрагивающих права и интересы держателей облигаций

За рассматриваемый период меры, направленные на защиту прав и интересов держателей облигаций, в том числе, посредством подачи иска в суд от имени держателей облигаций, по вопросам неисполнения Эмитентом обязательств, установленных проспектом выпуска облигаций, не принимались в связи с отсутствием оснований и необходимости принятия таких мер.

7. Анализ финансового состояния Эмитента по состоянию на 31 марта 2019 г.

Анализ финансового состояния Эмитента был проведен на основании следующих документов:

- Предварительная финансовая отчетность по состоянию на 31.03.2019 г.
- Иная дополнительно запрашиваемая информация, в целях проведения анализа о финансовом положении Эмитента.

Доходы

В течение рассматриваемого отчетного периода в деятельности Эмитента заметных изменений не было. Основную часть доходов по-прежнему приносит сдача в аренду складских помещений в логистическом центре «Сақтаукент», находящемся в г. Алматы, по адресу: ул. Ауэзова, 2 (ниже ул. Гоголя).

Выручка по результатам 1-го квартала 2019 года составила 105,5 млн. тенге, что на 23% выше чем в аналогичном периоде 2018 года. Одновременно, стоит отметить, снижение себестоимости и расходов по реализации, которые позволили повлиять на значительное увеличение операционной прибыли, составившей 59 млн.тг. и в конечном итоге позволило закончить отчетный период с прибылью.

млн.тг	3м. 2016	3м. 2017	3м. 2018	3м. 2019
Объем реализации	96	85	85	105
Себестоимость продукции	0	-12	-15	
Валовая прибыль	96	73	71	105
Общие и административные расходы	-39	-34	-34	-37
Расходы по реализации	-15			-9
Операционная прибыль	42	38	36	59
Затраты по финансированию	-38	-38	-37	-29
Прибыль до налогообложения	4	0	0	31

По итогам 1 квартала 2019г. чистая прибыль составила порядка 30,9 млн. тенге, что выше аналогичного показателя 2018 года, в котором компания показала нулевую прибыль. В настоящее время общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 33,9 тыс. кв.м, в т.ч. крытые склады 25,6 тыс. кв.м., открытые площадки – 9,2 тыс. кв.м.

Расходы

Преимущественную долю в общих затратах Эмитента составляют административные расходы, расходы по привлечению финансирования, а также расходы по реализации.

Расходы по реализации

Расходы на реализацию продукции и оказание услуг за отчетный период составили 9,3 млн. тенге и представлены следующими статьями (стоит отметить, что в 2018 году Эмитент объединил статьи расходов: себестоимость и расходы по реализации):

тыс.тг.	1 кв 2019 г	1 кв 2018 г	1 кв 2017 г	1 кв 2016 г
Амортизация ОС	3 768	3 883	4 078	4 656
Себестоимость товара			-	1 887
Заработная плата		330	330	430
Социальный налог и социальные отчисления		28	33	43
Расходы по ремонту ОС	1 367	2 968	2 557	3 731
Списание материалов	2 560	3	4 336	3 017
Железнодорожные услуги		544	691	601
Услуги по содержанию объектов		6 984	375	-
Прочие	963	130	11	36
Итого	9 249	14 870	12 411	14 401

Административные расходы

Административные расходы за отчетный период составили 36,8 млн. тенге и представлены следующими статьями:

	1 кв. 2019 г	1 кв. 2018 г	1 кв. 2017 г	1 кв. 2016 г
Амортизация	4 702	3 612	3 930	4 204
Оплата труда	23 136	22 059	23 657	23 419
Социальный налог и социальные отчисления	2 130	1 924	2 359	2 348
Услуги банка	54	54	109	161
Налоги	2 397	1 993	2 226	2 401
Горюче-смазочные материалы	321	448	221	264
Списание материалов	37	46	250	403
Командировочные расходы	227	68	31	-
Расходы по ценным бумагам	475	410	471	467
Плата за пользование земельными участками		95	103	103
Услуги связи	29	32	53	57
Коммунальные услуги	1 726	2 177	164	2 503
Обслуживания оргтехники, кондиц.,холод.	6	11	3	14
Услуги по оценке		200	50	-
Ремонт основных средств	433	46	49	202
Пеня, штрафы		10	8	-
Прочие	1 114	427	380	407
Расходы за счет чистой прибыли		493	359	1 612
Итого	36 787	34 105	34 423	38 565

Как было ранее сказано, Эмитент, основываясь на результатах аудиторского отчета по итогам за 2014 год, провел переоценку отложенных налоговых активов в связи с отсутствием налогооблагаемой прибыли для ее возмещения. Соответственно, активы компании уменьшились на величину отсроченного подоходного налога.

Стоит отметить, что Эмитентом, при переходе на МСФО в 2005 году сумма дооценки основных средств до справедливой стоимости в размере 5 919 309 тыс.тг была отражена как резерв переоценки, при этом использовалась модель учета основных средств по фактическим затратам, а сумма резерва без изменения отражалась на счетах капитала, однако в 2013 году принято решение перенести резерв на нераспределенную прибыль Эмитента.

Комментарии к финансовой отчетности Эмитента по итогам 1-го квартала 2019 года

В целом, относительно финансового состояния Эмитента по итогам отчетного периода можно отметить следующее:

- Валовая прибыль составила 105 млн.тг.
- Операционная прибыль по итогам 1 квартала 2019 г. составила 59 млн.тенге, прибыль за период составила 31 млн.тенге;
- В течение отчетного периода в структуре активов Эмитентов каких-либо существенных изменений не наблюдалось, основную долю в активах компании по-прежнему занимает инвестиционное имущество, в которое в отчетном периоде переведена большая часть основных средств. Общая стоимость долгосрочных активов осталась на прежнем уровне и составляет 2 573,8 млн.тг.
- В пассивах Эмитента каких-либо изменений также не наблюдалось, основными кредиторами по-прежнему являются АО «АТФ Банк» (текущий основной долг перед АО «АТФ Банк» составляет 659,7 млн. тенге, включая текущую часть основного долга на сумму 30,5 млн. тенге, и держатели облигаций (текущий основной долг равен 600,4 млн. тенге, с учетом капитализации части начисляемого купонного вознаграждения согласно проспекту выпуска облигаций). Следует отметить, что кредиты АО «АТФ Банк» выданы в тенге. Обязательства перед АО «АТФ Банк» выполняются согласно графику, информации о каких-либо существенных нарушениях не имеется. Стоит отметить, что в целях улучшения финансового состояния Эмитент договорился и подписал с АО «АТФ Банк» изменения к договорам банковского займа в части реструктуризации своих обязательств.
- Текущая кредиторская задолженность, включая обязательства по налогам, авансы, полученные и пр. составляет 29,7 млн. тенге.
- Доля текущих активов в балансе Эмитента за отчетный период года составила всего 1,8%, соответственно, доля долгосрочных активов 98,2%. Очевидно, что для существенного улучшения своей краткосрочной финансовой устойчивости Эмитенту необходимо реализовать часть своих долгосрочных активов. Одновременно с этим необходимо отметить подписание с держателями облигаций Изменений и дополнений в Проспект выпуска облигаций, позволяющих Эмитенту реализовать часть непрофильных активов в счет частичного погашения и соответственно снижения долговой нагрузки.

Заключения по результатам анализа:

В течение отчетного периода какие-либо значительные изменения в положительную сторону в финансовом состоянии Эмитента не наблюдаются. Нарушений в отношении ограничений (ковенант), предусмотренных проспектом выпуска облигаций и законодательством, не обнаружено.

В качестве позитивного фактора необходимо отметить получение Эмитентом прибыли по итогам отчетного периода в размере 31 млн.тг.

По результатам нашего последнего анализа финансовой отчетности за 2018 год мы подтвердили финансовое состояние Эмитента, как крайне слабое, что вытекает, в первую очередь, из крайне низкого показателя текущей ликвидности, очень низкой оборачиваемости активов, крайне низкой рентабельности и повышенного уровня долга компании. Анализируя отчетность по итогам 1-го квартала 2019 года, можно констатировать, что ситуация осталась стабильно негативной. Доля текущих активов в балансе Эмитента незначительно увеличилась и составляет 1,8%.

Одновременно стоит отметить, что Эмитент выполняет взятые на себя обязательства.

Положительным фактом в краткосрочной перспективе является проведение реструктуризации банковского займа и получение разрешения на реализацию непрофильных активов у держателей Облигаций, призванных снизить долговую нагрузку. Учитывая приближающиеся сроки выплат основных частей долга, от реализации данных мероприятий будет зависеть дальнейшая финансовая стабильность компании в целом.

Председатель Правления
АО "Fincraft"



Колдасов Е.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

Выборочные статьи баланса, млн.тг.	3м. 2015	3м. 2016	3м. 2017	3м. 2018	3м. 2019
Текущие активы					
Денежные средства	1	18	5	0	39
Торговая дебиторская задолженность	136	60	38	13	8
Авансы выданные	7				
Запасы	43	1	12	14	
Прочие текущие активы		10	1	1	1
Итого текущие активы	188	89	56	28	48
Долгосрочные активы					
Основные средства и нематериальные активы	691	679	670	597	35
Актив по отсроченному подоходному налогу	942				
Прочие долгосрочные активы	2 025	1 993	1 980	1 959	2 539
Итого долгосрочные активы	3 658	2 672	2 649	2 556	2 574
Итого активы	3 846	2 762	2 705	2 584	2 622
Текущие обязательства					
Торговая кредиторская задолженность	85	60	50	38	30
Банковские займы	316	284	282	299	325
Прочие текущие обязательства	14	17	18	20	20
Итого текущие обязательства	416	361	350	357	375
Долгосрочные обязательства					
Банковские займы	1 254	1 321	1 293	1 266	1 230
Итого долгосрочные обязательства	1 254	1 321	1 293	1 266	1 230
Итого обязательства	1 670	1 682	1 643	1 623	1 604
Собственный капитал					
Уставный капитал	142	142	142	142	142
Нераспределенная прибыль	2 035	939	920	820	876
Итого капитал акционеров компании	2 177	1 080	1 062	962	1 018
Доля меньшинства					
Итого собственный капитал	2 177	1 080	1 062	962	1 018
Итого обязательства и собственный капитал	3 847	2 762	2 705	2 584	2 622