

## ОТЧЕТ

### о выполнении работ в качестве представителя держателей облигаций (далее – отчет ПДО) по итогам 1-го квартала 2021 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 2021 года.

#### Основание:

1. Статья 20 «Функции и обязанности представителя держателей облигаций» Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг» от 2 июля 2003 года № 461-ІІ;
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 31.03.2021 г.

<b>Вид деятельности</b>	Услуги логистического центра, сдача складских помещений в аренду
<b>Уставный капитал</b>	141 500 тыс. тенге
<b>Собственный капитал</b>	1 221 059 тыс. тенге
<b>Совокупные активы</b>	2 481 947 тыс. тенге
<b>Месторасположение основной деятельности</b>	Логистический центр «Сақтаукент», находящийся по адресу: г. Алматы, ул. Ауэзова, 2 (ниже ул. Гоголя)
<b>Вспомогательные объекты</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• п. Сарыозек, Кербулакский р-н, Алматинская обл., ветхое здание элеватора (неэксплуатируемое по назначению), находящееся на земельном участке площадью 10,3 га.</li> </ul>
<b>Кол-во сотрудников</b>	12 чел.
<b>Клиентская база</b>	Компании United Limited, Авентина, Аспан ТАу НТ и пр. организации, торгующие строительными материалами, пиломатериалом, товарами народного потребления и пр.
<b>Акционеры (простые акции)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Дуйсебаева Алмагуль Альменовна - 80% (доля в УК)</li> <li>2. Қасымхан Айнагул Несипқалиқызы - 10%</li> <li>3. Елеусинова Айсулу Еркиновна - 10%</li> </ol>

## Анализ корпоративных событий Эмитента:

В течение 1 квартала 2021 года у Эмитента состоялись следующие корпоративные события, которые затрагивают интересы держателей облигаций:

25 марта 2021 года состоялось собрание ОСДО с повесткой -Внесение изменений в проспект. По результатам обсуждения было принято решение о внесении изменений в Проспект в части органов управления и аффилированных лиц, и отправить на доработку механизм реализации непрофильного актива являющегося залогом по облигациям.

### События после отчетной даты:

30 апреля 2021 года состоялось собрание держателей облигаций на котором были приняты следующие решения:

- одобрить реализацию непрофильного актива (г.Сарыозек) на срок до ноября 2021 года по оценочной стоимости. В случае реализации данного права, сумму не ниже оценочной направить на досрочное погашение облигаций. В случае нереализации данного права - вернуть имущество в залог по обеспечению данного выпуска облигаций;

-избрать нового члена в Совет директоров эмитента- представителя держателей облигаций.

### 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 (с учетом выкупленных эмитентом)	500 000 000 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 31.03.2021 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
<b>Ковенанты, предусмотренные проспектом выпуска облигаций Общества</b>		
<p>✓ 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.</p>	В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента
<p>✓ Нарушение условия, устанавливающего обязательство эмитента, направлять не менее 50 (пятьдесят) % выручки от реализации нижеперечисленного имущества на погашение обязательств по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	В течение отчетного периода факты нарушения обязательств не были выявлены.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента
<p>✓ Нарушение условия, устанавливающего обязательство эмитента на ежемесячной основе направлять держателям облигаций управленческую финансовую отчетность.</p>	Данное условие не нарушалось.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г.
<p>✓ 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.</p>	В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента



<p>✓ Размещение объявленных, но неразмещенных облигаций без письменного согласия держателей облигаций</p>	<p>В течение отчетного периода факты проведения операций не были выявлены.</p>	<p>Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>✓ 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</p>	<p>Данное обязательство Эмитентом не нарушается.</p>	<p>Протокол внеочередного собрания акционеров Эмитента от 28.01.2019 о выборе СД в новом составе. В Совет Директоров был выбран новый представитель держателей.</p>
<p>✓ 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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006 от 14.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006/A от 24.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006/B от 24.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006/C от 24.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г.</li><li>- Соглашение о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г.</li></ul> <p>после погашения обязательств перед АО «АТФ Банк» - не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента освобождения залогового обеспечения в АО «АТФ Банк».</p>	<p>Сроки погашения кредитов в АО «АТФ Банк» не наступили.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>✓ Нарушение обязательства эмитента заключить Соглашение об условиях реструктуризации с АО «НПФ «ҮларҮміт» 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.</p>	<p>Данное обязательство исполнено, нарушения исполнения обязательства не зафиксировано.</p>	<p>Письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p><b>Ковенанты, предусмотренные пунктом 2 статьи 15 Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг»</b></p>		
<p>Не отчуждать входящее в состав активов эмитента имущество на сумму, превышающую двадцать пять процентов от общей стоимости активов эмитента, на дату отчуждения.</p>	<p>Отчуждение активов, стоимость которых превышает установленный Законом предел, не производилось.</p>	<p>Письмо-подтверждение Эмитента</p>

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 10% от общей стоимости активов данного эмитента на дату государственной регистрации выпуска облигаций.	Не выявлен факт допущения дефолта по 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.	Сведения о корпоративных 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. 2021г. (с 01 января 2021 г. по 31 марта 2021 г. вкл-но.).
Количество размещенных за отчетный период облигаций	В отчетном периоде облигации не размещались.
Остаток неразмещенных 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	<p>На 01.04.2021 г. в соответствии с предоставленным АО «Единый регистратор ценных бумаг» реестром, держателями облигаций являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ТОО «Eurasian development group»- Кол-во облигаций во владении – 118722547шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 50%</li> <li>- БиржановА.М.- Кол-во облигаций во владении – 95102933 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 27%</li> <li>- Биржанова Б.Б- Кол-во облигаций во владении –23619504 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 23%</li> <li>-Капустин В.М. Кол-во облигаций во владении –100 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций -0%</li> <li>Грачев Е.А. Кол-во облигаций во владении –10 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций -0%</li> </ul>

#### 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 01.04.2021г.	500 000 000 шт.
Сумма выплаченного купонного вознаграждения, тенге	
Сумма выплаченной номинальной стоимости (в случае погашения облигаций), тенге	

#### 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 составила 729 894 616 тенге. Оценка проводилась оценочной компанией ТОО «Group T5», государственная лицензия №14010124 от 23.07.2019г.

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 2021г.

Анализ финансового состояния Эмитента был проведен на основании следующих документов:

- Предварительная финансовая отчетность по состоянию на 31.03.2021г.
- 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 2021 года составила 124,7 млн. тенге, что на 6,3% больше выручки в аналогичном периоде 2020 года. Одновременно, стоит отметить снижение расходов по реализации и уменьшение общих и административных расходов. В целом операционная прибыль увеличилась и составила 79 млн.тг.

млн.тг	3м. 2017	3м. 2018	3м. 2019	3м. 2020	3м. 2021
Объем реализации	85	85	105	117	125
Себестоимость продукции	-12	-15			
<b>Валовая прибыль</b>	<b>73</b>	<b>71</b>	<b>105</b>	<b>117</b>	<b>125</b>
Общие и административные расходы	-34	-34	-37	-42	-39
Расходы по реализации			-9	-12	-7
<b>Операционная прибыль</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>59</b>	<b>63</b>	<b>79</b>
Затраты по финансированию	-38	-37	-29	-29	-22
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>58</b>

По итогам 1-го квартала 2021г. чистая прибыль составила порядка 58 млн тенге, что выше аналогичного показателя 2020 года, в котором компания показала прибыль 34 млн. тг. 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 6,7 млн. тенге

#### ***Административные расходы***

Административные расходы за отчетный период снизились по сравнению с аналогичным периодом 2020 года и составили 39 млн.тг.



## Комментарии к финансовой отчетности Эмитента по итогам 1-го квартала 2021 года

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

- валовая прибыль составила 124,7 млн.тг.;
- операционная прибыль по итогам 1-го квартала 2020 г. составила 79 млн.тенге, прибыль за период составила 58 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 2 385 млн.тг.;
- в пассивах Эмитента произошли следующие изменения: основными кредиторами по-прежнему являются АО «АТФ Банк» (основной долг перед АО «АТФ Банк» составляет 544 млн. тенге, включая текущую часть основного долга). Следует отметить, что кредиты АО «АТФ Банк» выданы в тенге. Обязательства перед АО «АТФ Банк» выполняются согласно графику, информации о нарушениях не имеется. В целях улучшения финансового состояния Эмитент договорился и подписал с АО «АТФ Банк» изменения к договорам банковского займа в части реструктуризации своих обязательств;
- доля текущих активов в балансе Эмитента за отчетный период года составила всего 3,9%, соответственно, доля долгосрочных активов 96,1%. Очевидно, что для существенного улучшения своей краткосрочной финансовой устойчивости Эмитенту необходимо реализовать часть своих долгосрочных активов;



### Заключения по результатам анализа:

В качестве позитивного фактора также необходимо отметить получение Эмитентом прибыли по итогам отчетного периода в размере 58 млн.тг.

Нарушений в отношении ограничений (ковенант), предусмотренных проспектом выпуска облигаций и законодательством, не обнаружено.

По результатам нашего последнего анализа финансовой отчетности за 1 квартал 2021 года мы подтвердили финансовое состояние Эмитента, как крайне слабое, что вытекает, в первую очередь, из крайне низкого показателя текущей ликвидности, очень низкой оборачиваемости активов, низкой рентабельности и повышенного уровня долга компании. Анализируя отчетность по итогам 1-го квартала 2021 года, можно констатировать, что ситуация осталась стабильно негативной. Доля текущих активов в балансе Эмитента незначительно увеличилась и составляет 3,9%.

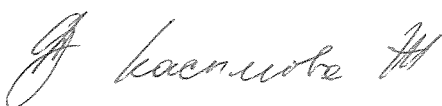
Необходимо отметить, что несмотря на общую негативную ситуацию в сфере предоставления складских помещений, вызванную эпидемией коронавируса и введением чрезвычайного положения, Эмитент нарастил выручку, а также, после отчетной даты, исполнил все обязательства по выплате купонного вознаграждения и второго транша по основному долгу.

Положительным фактом в краткосрочной перспективе является проведение реструктуризации банковского займа и продолжение мероприятий Эмитента по частичному выкупу облигаций за счет реализации непрофильных активов, призванных снизить долговую нагрузку.

**Председатель Правления  
АО "Fincraft"**



**Колдасов Е.Т.**



## ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

<i>Выборочные статьи баланса, млн.тг.</i>	<b>3м. 2015</b>	<b>3м. 2016</b>	<b>3м. 2017</b>	<b>3м. 2018</b>	<b>3м. 2019</b>	<b>3м. 2020</b>	<b>3м. 2021</b>
<b>Текущие активы</b>							
Денежные средства	1	18	5	0	39	45	84
Торговая дебиторская задолженность	136	60	38	13	8	4	1
Авансы выданные	7						
Запасы	43	1	12	14			
Прочие текущие активы	0	10	1	1	1	7	11
<b>Итого текущие активы</b>	<b>188</b>	<b>89</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>48</b>	<b>56</b>	<b>97</b>
<b>Долгосрочные активы</b>							
Основные средства и нематериальные активы	691	679	670	597	35	33	23
Актив по отсроченному подоходному налогу	942						
Прочие долгосрочные активы	2 025	1 993	1 980	1 959	2 539	2 381	2 363
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>3 658</b>	<b>2 672</b>	<b>2 649</b>	<b>2 556</b>	<b>2 574</b>	<b>2 414</b>	<b>2 385</b>
<b>Итого активы</b>	<b>3 846</b>	<b>2 762</b>	<b>2 705</b>	<b>2 584</b>	<b>2 622</b>	<b>2 470</b>	<b>2 482</b>
<b>Текущие обязательства</b>							
Торговая кредиторская задолженность	85	60	50	38	30	47	71
Банковские займы	316	284	282	299	325	308	311
Прочие текущие обязательства	14	17	18	20	20	107	64
Обязательства, связанные с активами для продажи							
<b>Итого текущие обязательства</b>	<b>416</b>	<b>361</b>	<b>350</b>	<b>357</b>	<b>375</b>	<b>461</b>	<b>446</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>							
Банковские займы	1 254	1 321	1 293	1 266	1 230	927	814
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1 254</b>	<b>1 321</b>	<b>1 293</b>	<b>1 266</b>	<b>1 230</b>	<b>927</b>	<b>814</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 670</b>	<b>1 682</b>	<b>1 643</b>	<b>1 623</b>	<b>1 604</b>	<b>1 388</b>	<b>1 261</b>
<b>Собственный капитал</b>							
Уставный капитал	142	142	142	142	142	142	142
Нераспределенная прибыль	2 035	939	920	820	876	941	1 080
<b>Итого капитал акционеров компании</b>	<b>2 177</b>	<b>1 080</b>	<b>1 062</b>	<b>962</b>	<b>1 018</b>	<b>1 082</b>	<b>1 221</b>
Доля меньшинства							
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>2 177</b>	<b>1 080</b>	<b>1 062</b>	<b>962</b>	<b>1 018</b>	<b>1 082</b>	<b>1 221</b>
<b>Итого обязательства и собственный капитал</b>	<b>3 847</b>	<b>2 762</b>	<b>2 705</b>	<b>2 584</b>	<b>2 622</b>	<b>2 470,3</b>	<b>2 482</b>