

# **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ**

## **Товарищества с ограниченной ответственностью "QS Holding" (TOO "QS Holding")**

**Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на 30 сентября 2019 года**

**Финансовые показатели представлены по состоянию на 30 июня 2019 года**

**Финансовый консультант  
АО "Казкоммерц Секьюритиз"**



Алматы, 2019 год

## **Уважаемые инвесторы,**

настоящий инвестиционный меморандум составлен с целью включения первого выпуска облигаций Товарищества с ограниченной ответственностью "QS Holding" (далее – "Эмитент", **ТОО "QS Holding"**) в сектор "долговые ценные бумаги" категории "Облигации" площадки "Альтернативная" официального списка Акционерного общества "Казахстанская фондовая биржа" (далее – "**KASE**", "**Биржа**"), а также с целью формирования у потенциальных инвесторов достоверного представления о деятельности и перспективах работы Эмитента.

Настоящий документ подготовлен при участии Акционерного общества "Казкоммерц Секьюритиз" (дочерняя организация АО "Казкоммерцбанк") (далее – "**Финансовый консультант**", **АО "Казкоммерц Секьюритиз"**), выступающего в качестве финансового консультанта Эмитента ([www.kazks.kz](http://www.kazks.kz)).

Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на 30 сентября 2019 года и содержит информацию о деятельности Эмитента и отрасли, в которой он функционирует, подготовленную Эмитентом и Финансовым консультантом, а также полученную из общедоступных официальных источников. Сведения о финансовых показателях Эмитента подготовлены на основе промежуточной финансовой отчетности Эмитента за период, закончившийся 30 июня 2019 года. Годовая аудированная финансовая отчетность отсутствует в настоящем инвестиционном меморандуме, так как ТОО "QS Holding" было образовано в феврале 2019 года.

Настоящий документ предоставляется только в целях информирования потенциальных инвесторов и иных заинтересованных лиц о результатах деятельности Эмитента и не может служить документальным основанием для обоснования принятия какого-либо решения об инвестировании или отказе от инвестирования и не должен рассматриваться как официальная рекомендация со стороны Эмитента или Финансового консультанта. Каждый инвестор должен самостоятельно сделать свою независимую оценку и принять решение об инвестировании.

Настоящий инвестиционный меморандум (полностью и/или частично) не является основанием для возникновения какого-либо обязательства со стороны Эмитента или Финансового консультанта.

В случае возникновения вопросов в отношении информации, содержащейся в настоящем инвестиционном меморандуме, заинтересованные лица могут обращаться к следующим контактными лицам:

- **контактное лицо Эмитента:** Атабаев Тимур Даниярович, Директор ТОО «QS Holding», тел: +7 (7273) 25 00 00, e-mail: [QsHolding@yandex.kz](mailto:QsHolding@yandex.kz);
- **контактное лицо Финансового консультанта (АО "Казкоммерц Секьюритиз"):** Джумадилова Айнура, Директор Департамента инвестиционного банкинга, тел. +7 (7272) 44 65 05 (вн. 2), e-mail: [AJumadilova@kazks.kz](mailto:AJumadilova@kazks.kz).

## СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1	Краткие сведения о ценных бумагах	04-11
Раздел 2	Общие сведения об эмитенте	11-13
Раздел 3	Органы управления эмитента	13-15
Раздел 4	Банки, консультанты и аудиторы эмитента	15-16
Раздел 5	Описание деятельности эмитента	16-25
Раздел 6	Финансовое состояние	25-28
	Приложение №1	29-30
	Приложение №2	31-32
	Приложение №3	33

## Раздел 1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ

### 1. Описание условий выпуска облигаций

Ниже приведены сведения о параметрах выпуска негосударственных облигаций Эмитента (далее – "Облигации"):

Сведения об облигационной программе	Не применимо.
Наименование выпуска облигаций	купонные облигации без обеспечения
ISIN	KZ2P00006315
CFI	DBFXFR
Срок обращения	10 лет.
Количество облигаций	18 400 000 (восемнадцать миллионов четыреста тысяч) штук.
Общий объем выпуска	18 400 000 000 (восемнадцать миллиардов четыреста миллионов) тенге.
Номинальная стоимость одной облигации	1 000 (одна тысяча) тенге.
Дата регистрации выпуска	28 октября 2019 года.
Годовая ставка купонного вознаграждения	Ставка вознаграждения по Облигациям будет равна 23% годовых от номинальной стоимости Облигаций. Ставка вознаграждения по Облигациям является фиксированной на весь срок обращения Облигаций.
Дата начала обращения и начисления вознаграждения	Датой начала обращения Облигаций и датой начала начисления вознаграждения является дата проведения первых состоявшихся торгов по размещению Облигаций, которые будут проводиться в соответствии с правилами АО «Казахстанская фондовая биржа». Информация о дате начала обращения Облигаций будет опубликована на интернет-ресурсе АО «Казахстанская фондовая биржа» ( <a href="http://www.kase.kz">www.kase.kz</a> ).
Периодичность выплаты вознаграждения	Выплата вознаграждения по Облигациям производится 4 (четыре) раза в год через каждые 3 (три) месяца с даты начала обращения Облигаций в течение всего срока обращения Облигаций.

### Планируемая доходность на дату размещения

Параметры Облигаций разрабатывались, исходя из предварительных переговоров с потенциальными инвесторами и оценки перспектив развития Эмитента, по результатам которых ставка купонного вознаграждения была определена на уровне 23% годовых от номинальной стоимости Облигаций. Эмитент предполагает, что размещение будет осуществляться по доходности к погашению при размещении, равной ставке купонного вознаграждения.

### Порядок выплаты купонного вознаграждения по облигациям

Вознаграждение выплачивается лицам, которые обладают правом на его получение и зарегистрированы в системе реестров держателей ценных бумаг Эмитента по состоянию на начало последнего дня периода, за который осуществляется выплата вознаграждения и (или) номинальной стоимости (по времени в месте нахождения центрального депозитария,

осуществляющего ведение системы реестров держателей Облигаций) (далее – "День фиксации").

Все платежи (выплаты вознаграждения и суммы основного долга) осуществляются Эмитентом в безналичном порядке в казахстанских тенге, за исключением случаев, когда у держателя Облигаций – нерезидента Республики Казахстан отсутствует банковский счет в казахстанских тенге на территории Республики Казахстан.

Выплата вознаграждения осуществляется путем перевода Эмитентом денег на банковские счета держателей Облигаций, зарегистрированных в реестре держателей Облигаций по состоянию на начало Дня фиксации, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, следующих за Днем фиксации.

Сумма купонного вознаграждения, подлежащего выплате каждому держателю Облигаций, на дату выплаты рассчитывается как произведение номинальной стоимости размещенных Облигаций, принадлежащих соответствующему держателю Облигаций, и квартальной ставки купонного вознаграждения. Количество знаков после запятой и метод округления определяются в соответствии с правилами АО "Казахстанская фондовая биржа".

Выплата купонного вознаграждения за последний купонный период производится одновременно с выплатой основной суммы долга по Облигациям.

В случае, если держателем Облигаций будет являться нерезидент Республики Казахстан выплата суммы основного долга и (или) начисленного вознаграждения по Облигациям будет производиться в казахстанских тенге при наличии у держателя Облигаций банковского счета в казахстанских тенге на территории Республики Казахстан.

В случае отсутствия у держателя Облигаций – нерезидента Республики Казахстан банковского счета в казахстанских тенге на территории Республики Казахстан допускается конвертация казахстанских тенге в доллар США или Евро при осуществлении выплаты вознаграждения и (или) основного долга по Облигациям. Указанная конвертация осуществляется при условии получения Эмитентом не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до дня соответствующей выплаты от держателя Облигаций – нерезидента Республики Казахстан письменного заявления, содержащего указание на банковские реквизиты держателя Облигаций – нерезидента Республики Казахстан и валюту, в которой должен быть осуществлен платеж. Конвертация осуществляется по курсу конвертации, установленному обслуживающим банком Эмитента на дату осуществления выплаты. Комиссия обслуживающего банка Эмитента за проведение конвертации казахстанских тенге в доллар США или Евро производится за счет держателя Облигаций – нерезидента Республики Казахстан и будет удержана из суммы, подлежащей перечислению держателю Облигаций – нерезиденту Республики Казахстан.

### **Права, предоставляемые Облигациями их держателям**

- 1) право на получение от Эмитента в предусмотренный проспектом срок номинальной стоимости Облигаций либо получения иного имущественного эквивалента;
- 2) право на получение по Облигациям фиксированного процента от их номинальной стоимости в сроки и в размере, предусмотренные проспектом, либо иных имущественных прав;
- 3) право на получение информации о деятельности Эмитента и его финансовом состоянии в соответствии и в порядке, предусмотренном с законодательством Республики Казахстан и правилами АО «Казахстанская фондовая биржа»;
- 4) на удовлетворение своих требований в отношении Облигаций в случаях и порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан;

- 5) право заявить все или часть Облигаций к выкупу в случаях, установленных проспектом;
- 6) право свободно продавать и иным образом распоряжаться Облигациями;
- 7) право требования выкупа Эмитентом Облигаций в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан и проспектом.

**Условия, порядок и сроки реализации права держателей Облигаций на требование выкупа принадлежащих им Облигаций:**

- a) Держатели Облигаций имеют право требовать выкупа принадлежащих им Облигаций в случае, если Эмитент допустил нарушение любого из условий, установленных пунктом 2 статьи 15 Закона о рынке ценных бумаг, и в случаях, предусмотренных подпунктами 1) и 2) пункта 2 статьи 18-4 Закона о рынке ценных бумаг.

В случае допущения Эмитентом нарушения любого из условий, установленных пунктом 2 статьи 15 Закона о рынке ценных бумаг, выкуп осуществляется по цене, соответствующей номинальной стоимости Облигаций с учетом накопленного вознаграждения.

При наступлении случаев, предусмотренных подпунктами 1) и 2) пункта 2 статьи 18-4 Закона о рынке ценных бумаг, Эмитент обязан осуществить выкуп размещенных Облигаций по наибольшей из следующих цен: (i) цене, соответствующей номинальной стоимости Облигаций с учетом накопленного вознаграждения; (ii) справедливой рыночной цене Облигаций.

В случае возникновения любого из оснований для выкупа, предусмотренных пунктом 2 статьи 15 и подпунктами 1) и 2) пункта 2 статьи 18-4 Закона о рынке ценных бумаг, Эмитент в течение 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем наступления указанных оснований, обязан довести до сведения держателей Облигаций информацию о возникновении основания для выкупа Облигаций посредством размещения соответствующего информационного сообщения на официальных интернет-ресурсах АО «Казахстанская фондовая биржа» ([www.kase.kz](http://www.kase.kz)) и Депозитария финансовой отчетности ([www.dfo.kz](http://www.dfo.kz)). Данная информация должна включать подробное описание того, какое из оснований для выкупа Облигаций имеет место, а также иную информацию в случае ее необходимости.

В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, следующих за датой первой публикации указанного выше информационного сообщения, держатели Облигаций имеют право подать, а Эмитент обязан принять письменные заявления о выкупе с указанием количества Облигаций, заявленных к выкупу.

В случае получения хотя бы одного письменного заявления о выкупе Облигаций, общее собрание участников Эмитента обязано в течение 10 (десяти) рабочих дней, следующих за последним днем периода приема письменных заявок на выкуп, принять решение о:

- ✓ выкупе Облигаций;
- ✓ цене, по которой будет производиться выкуп Облигаций;
- ✓ количестве выкупаемых Облигаций;
- ✓ дате проведения выкупа Облигаций;
- ✓ порядке расчетов, в том числе:

(а) порядок подачи приказов держателями Облигаций в центральный депозитарий, осуществляющий деятельность по ведению реестра держателей Облигаций, на списание Облигаций в результате их выкупа и (б) порядок перевода денежных средств держателю Облигаций в оплату выкупленных у него Облигаций;

- ✓ иные решения, необходимые для организации выкупа Облигаций Эмитентом.

Эмитент в течение 3 (трех) рабочих дней, следующих за датой принятия общим собранием участников Эмитента решения о выкупе Облигаций, обязан довести до сведения держателей Облигаций информацию о принятии такого решения посредством размещения соответствующего информационного сообщения на официальных интернет-ресурсах АО «Казахстанская фондовая биржа» ([www.kase.kz](http://www.kase.kz)) и Депозитария финансовой отчетности ([www.dfo.kz](http://www.dfo.kz)). Опубликованные сведения, должны содержать следующие сведения:

- цена, по которой будет производиться выкуп Облигаций, с указанием порядка расчета данной цены;
- количество выкупаемых Облигаций;
- дата проведения выкупа Облигаций;
- порядок расчетов, в том числе: (а) порядок подачи приказов держателями Облигаций в центральный депозитарий, осуществляющий деятельность по ведению реестра держателей Облигаций, на списание Облигаций в результате их выкупа и (б) порядок перевода денежных средств держателю Облигаций в оплату выкупленных у него Облигаций;
- иная информация, необходимая для организации выкупа Облигаций Эмитентом.

Выкуп размещенных Облигаций осуществляется Эмитентом в срок не более 30 (тридцати) календарных дней с даты принятия решения общим собранием участников Эмитента о выкупе Облигаций.

- б) в случае наступления Эмитентом события дефолта, предусмотренного проспектом.

Порядок и сроки реализации держателями Облигаций своего права на требование выкупа принадлежащих им Облигаций в случае наступления события дефолта указаны в пункте 32 проспекта.

- в) в случае нарушения и неустранения Эмитентом нарушения любого из ковенантов (ограничений) в сроки, предусмотренные проспектом, держатель Облигаций имеет права требовать выкуп принадлежащих ему Облигаций, на условиях, в порядке и в сроки, предусмотренные пунктом 12 проспекта.

- 8) иные права, вытекающие из права собственности на Облигации в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

## **2. Цели листинга и последующего размещения облигаций**

Выпуск и листинг Облигаций осуществляются Эмитентом с целью привлечения средств посредством размещения Облигаций, которые в дальнейшем будут направлены на приобретение следующих объектов недвижимости:

№	Наименование приобретаемого имущества	Общие характеристики приобретаемого объекта (квадратура, площади земельного участка)	Ориентировочная стоимость приобретения, с НДС
1	Торгово-офисный центр «Kaisar Plaza», здание (г. Алматы, ул. Желтоқсан, 115)	Общая площадь – 63 920 кв. м., Земельный участок - 0,7010 га	15 млрд. тенге
2	Бизнес-центр «Maisat», здание (г. Алматы, пр, Сейфуллина, д. 458/1)	Общая площадь - 8 055,6 кв. м., Земельный участок - 0,5232 га, доля - 0,4228 га	0,2 млрд. тенге
3	Бизнес-центр «Kaisar Tower», здание (г. Алматы, ул. Богенбай батыра, д. 142)	Общая площадь - 12 040,9 кв. м., Земельный участок - 0,3131 га, доля - 0,2939 га	0,5 млрд. тенге
4	Торговый центр «Байсат», здание торгового центра, административные здания, склады (г. Алматы, ул. Северное кольцо 7 и 7,1)	Общая площадь - 36 258,6 кв. м. Земельные участки - 12,2434 га, доля 12,2279 и 0,9379 га	0,6 млрд. тенге
5	Торговый центр «Меғатау», здание (г. Алматы, ул. Пушкина/Жибек жолы, д. 36/55)	Общая площадь - 14 046,62 кв. м., Земельный участок - 0,7159 га, доля- 0,7135 га	2,1 млрд. тенге
<b>Итого</b>			<b>18,4 млрд. тенге</b>

Для обеспечения возможности приобретения вышеуказанных объектов недвижимости после проведения размещения Облигаций, Эмитент заключил Соглашения о намерении с собственниками данных объектов недвижимости:

- ТОО «БАЙСАТ»: дата регистрации 20.12.1999 г., г. Алматы, БИН 991240000053, основной вид деятельности – аренда и эксплуатация торгового рынка;
- ТОО «Qaisar Capital Group» - дата регистрации 17.06.2014 г., г. Алматы, БИН 140640015770, основной вид деятельности – аренда и управление собственной недвижимостью;
- ТОО «Компания «Раби» – дата регистрации 25.02.2013 г., г. Алматы, БИН 130240029159, основной вид деятельности – оптовая торговля дизельным топливом.

После приобретения данных объектов недвижимости Эмитент планирует предлагать свои объекты недвижимости для продажи или сдачи в аренду.

Размещение Облигаций будет осуществляться на организованном рынке ценных бумаг, а именно, в торговой системе АО "Казахстанская фондовая биржа", путем проведения торгов.

Эмитент планирует разместить Облигации до конца 2019 года. Информация о дате начала обращения Облигаций будет опубликована на интернет-ресурсе Биржи ([www.kase.kz](http://www.kase.kz)).

В соответствии с договоренностями, достигнутыми с потенциальными инвесторами, Эмитент полагает, что Облигации будут размещены в полном объеме.

### 3. Сведения о процедуре размещения облигаций

Размещение и оплата Облигаций при их размещении будет осуществляться в соответствии с правилами АО «Казахстанская фондовая биржа» и сводом правил АО «Центральный депозитарий ценных бумаг».

Информация о размещении Облигаций, в том числе о результатах такого размещения, будет доступна инвесторам на интернет-ресурсе АО «Казахстанская фондовая биржа» в сроки и в объеме, предусмотренном правилами АО «Казахстанская фондовая биржа».



#### 4. Сведения о регистраторе, представителе держателей облигаций и платежном агенте эмитента

**Регистратор:** Акционерное общество "Центральный депозитарий ценных бумаг"

- ✓ **первый руководитель:** Председатель Правления Капышев Бахытжан Хабдешевич;
- ✓ **местонахождение:** Отдел регистраторской деятельности, Республика Казахстан, 050040, г. Алматы, ул. Сатпаева, д. 30/8 на территории ЖК "Тенгиз тауэрс";
- ✓ **вид деятельности:** ведение системы реестров, номинальное держание ценных бумаг, открытие и ведение банковских счетов, присвоение международных идентификаторов ценным бумагам, услуги платежного агента;
- ✓ **контактные данные:** +7 (7272) 355 47 61, 330 72 60, [csd@kacd.kz](mailto:csd@kacd.kz), [web@kacd.kz](mailto:web@kacd.kz).

**Представитель держателей облигаций:** отсутствует.

**Платежный агент:** выплата купонного вознаграждения и погашение Облигаций осуществляется Эмитентом самостоятельно без использования услуг платежного агента.

#### 5. Налогообложение купонного вознаграждения по облигациям

Следующая информация является общим кратким обзором, который излагает определенные налоговые аспекты относительно облигаций и не подразумевает полный анализ всех налоговых аспектов. Потенциальные инвесторы должны проконсультироваться со своими консультантами по налогам в отношении приобретения, владения и продажи облигаций и получения вознаграждения, основной суммы долга и/или других сумм по облигациям и последствий таких действий по налоговому законодательству Республики Казахстан.

В соответствии с пп. 62) п. 1 ст. 1 Налогового Кодекса Республики Казахстан (далее – «НК РК») вознаграждение – это все выплаты по долговым ценным бумагам в виде дисконта либо купона (с учетом дисконта либо премии от стоимости первичного размещения и (или) стоимости приобретения), выплаты лицу, являющемуся для лица, выплачивающего вознаграждение, держателем его долговых ценных бумаг, взаимосвязанной стороной.

##### **Корпоративный подоходный налог**

В соответствии с пп. 17) п. 1 ст. 226 НК РК плательщики корпоративного подоходного налога, к которым относятся юридические лица-резиденты Республики Казахстан, за исключением государственных учреждений и государственных учебных заведений среднего образования, а также юридические лица-нерезиденты, осуществляющие деятельность в Республике Казахстан через постоянное учреждение или получающие доходы из источников в Республике Казахстан, включают в совокупный годовой доход вознаграждения по долговым ценным бумагам.

При этом в соответствии с пп. 2) п. 2 ст. 288 НК РК налогоплательщик имеет право на уменьшение налогооблагаемого дохода на вознаграждение по долговым ценным бумагам, находящимся на дату начисления такого вознаграждения в официальном списке фондовой биржи, функционирующей на территории Республики Казахстан.

Также согласно пп. 9) п. 2 ст. 288 НК РК налогоплательщик имеет право на уменьшение налогооблагаемого дохода на следующие виды доходов: доходы от прироста стоимости при реализации методом открытых торгов на фондовой бирже, функционирующей на территории Республики Казахстан, ценных бумаг, находящихся на день реализации в официальных списках данной фондовой биржи, уменьшенные на убытки, возникшие от реализации методом открытых торгов на фондовой бирже, функционирующей на

территории Республики Казахстан, ценных бумаг, находящихся на день реализации в официальных списках данной фондовой биржи.

### **Корпоративный подоходный налог у источника выплаты**

Статьей 246 НК РК предусмотрена возможность вычета вознаграждения по долговым ценным бумагам при определении налогооблагаемого дохода. При этом размер вознаграждения, подлежащего вычету, определяется в порядке, указанном в пункте 4 статьи 246.

В соответствии с пп. 4) п. 1 ст. 307 НК РК выплаченное Эмитентом вознаграждение относится к доходам, облагаемым у источника выплаты юридическому лицу-резиденту Республики Казахстан, юридическому лицу-нерезиденту, осуществляющему деятельность в Республике Казахстан через постоянное учреждение.

Вознаграждение по долговым ценным бумагам относится к доходам, облагаемым эмитентами у источника выплаты, однако, в соответствии с пп. 4) и пп. 12) п. 2 ст. 307 НК РК вознаграждения по долговым ценным бумагам, находящимся на дату начисления такого вознаграждения в официальном списке фондовой биржи, функционирующей на территории Республики Казахстан, и вознаграждение по долговым ценным бумагам, выплачиваемое организациям, осуществляющим профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг и юридическим лицам через организации, осуществляющие профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг, не подлежит обложению у источника выплаты.

Подпунктом 12) п. 1 ст. 644 НК РК предусмотрено, что доходами нерезидента из источников в Республике Казахстан признаются доходы в форме вознаграждений по долговым ценным бумагам, получаемые от эмитента-резидента; эмитента-нерезидента, имеющего постоянное учреждение или имущество, расположенное в Республике Казахстан, если задолженность этого нерезидента относится к его постоянному учреждению или имуществу.

Вместе с тем, пп. 3) и 9) п. 9 ст. 645 НК РК установлено, что налогообложению не подлежат: дивиденды и вознаграждения по ценным бумагам, находящимся на дату начисления таких дивидендов и вознаграждений в официальном списке фондовой биржи, функционирующей на территории Республики Казахстан, а так же суммы накопленных (начисленных) вознаграждений по долговым ценным бумагам, оплаченные при их покупке покупателями-резидентами.

Также согласно пп 7) п. 9 ст. 645 доходы от прироста стоимости при реализации методом открытых торгов на фондовой бирже, функционирующей на территории Республики Казахстан, или иностранной фондовой бирже ценных бумаг, находящихся на день реализации в официальных списках данной фондовой биржи.

### **Индивидуальный подоходный налог**

Вместе с тем, пп. 3) и 9) п. 9 ст. 645 НК РК установлено, что налогообложению не подлежат: дивиденды и вознаграждения по ценным бумагам, находящимся на дату начисления таких дивидендов и вознаграждений в официальном списке фондовой биржи, функционирующей на территории Республики Казахстан, а так же суммы накопленных (начисленных) вознаграждений по долговым ценным бумагам, оплаченные при их покупке покупателями-резидентами.

В соответствии с пп. 10) ст. 321 НК РК в годовой доход физического лица включается доход в виде вознаграждений по долговым ценным бумагам в виде дисконта либо купона (с учетом дисконта либо премии от стоимости первичного размещения и (или) стоимости приобретения), выплаты лицу, являющемуся для лица, выплачивающего вознаграждение, держателем его долговых ценных бумаг, взаимосвязанной стороной.

Вместе с тем, пп. 2), 3) и 6) ст. 654 НК РК установлено, что налогообложению не подлежат доходы физического лица-нерезидента: суммы накопленных (начисленных) вознаграждений по долговым ценным бумагам при их покупке, оплаченные покупателями-резидентами, дивиденды и вознаграждения по ценным бумагам, находящимся на дату начисления таких дивидендов и вознаграждений в официальном списке фондовой биржи, функционирующей на территории Республики Казахстан, а также доходы от прироста стоимости при реализации методом открытых торгов на фондовой бирже, функционирующей на территории Республики Казахстан, находящихся на день реализации в официальных списках данной фондовой биржи.

## **6. Ограничения на ввоз и вывоз дохода по облигациям**

Законодательство Республики Казахстан не предусматривает ограничения на ввоз и вывоз вознаграждения по облигациям, выпущенным именно Эмитентом. О каких-либо иных возможных ограничениях, предусмотренных законодательством иностранного государства, Эмитенту не известно.

## **7. Сведения о фондовых биржах и других регулируемых рынках, на которых торгуются ценные бумаги эмитента**

Облигации Эмитента не торгуются на каких-либо фондовых биржах и других регулируемых рынках. Иных ценных бумаг у Эмитента нет. Включение Облигаций планируется только в официальный список Биржи.

## **8. Прогноз эмитента в отношении показателей деятельности**

Прогнозные показатели потоков денежных средств на период обращения Облигаций в разрезе купонных периодов приведены в Приложении №1 к настоящему инвестиционному меморандуму.

# **Раздел 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ**

## **9. Сведения о создании эмитента и его текущей деятельности**

ТОО «QS Holding» было создано в соответствии с решением единственного учредителя Эмитента – Атабаева Тимура Данияровича (Республика Казахстан), принятым 28 февраля 2019 года. Эмитент не создавался в результате реорганизации каких-либо юридических лиц.

Первичная государственная регистрация Эмитента была осуществлена Управлением регистрации прав на недвижимое имущество и юридических лиц филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 28 февраля 2019 года.

## **Сведения о наименовании и организационно-правовой форме**

	<b>Полное наименование</b>	<b>Сокращенное наименование</b>
<b>На государственном языке</b>	«QS Holding» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі	не предусмотрено
<b>На русском языке</b>	Товарищество с ограниченной ответственностью «QS Holding»	не предусмотрено
<b>На английском языке</b>	не предусмотрено	не предусмотрено

С даты первичной государственной регистрации наименование Эмитента не изменялось. Эмитентом не осуществлялись процедуры по перерегистрации.

### **Регистрационные и контактные данные эмитента**

- Бизнес-идентификационный номер Эмитента: 190240037459.
- Место нахождения: Казахстан, город Алматы, район Алмалинский, улица Желтоксан, здание 115, почтовый индекс 050000.
- Номер контактного телефона: +7 727 325 00 00.
- Адрес электронной почты: QsHolding@yandex.kz.

Основным видом деятельности Эмитента является приобретение, отчуждение и сдача в аренду всякого рода движимого и недвижимого имущества как в Республике Казахстан, так и за рубежом - деятельность, направленная на извлечение прибыли от реализации полномочий собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим движимым и недвижимым имуществом.

### **10. Сведения о наличии у эмитента или его ценных бумаг рейтинговых оценок**

Эмитенту и/ или его ценным бумагам не присваивались рейтинги международных и/или отечественных рейтинговых агентств.

### **11. Сведения о лицензиях, патентах, разрешениях эмитента**

Эмитент не является недропользователем и не осуществляет лицензируемых видов деятельности, в связи с чем у Эмитента отсутствуют лицензии и контракты на недропользование.

Эмитент не осуществляет деятельность на основании каких-либо патентов и/или разрешений.

### **12. Филиалы и представительства эмитента**

У Эмитента отсутствуют филиалы и представительства.

### **13. Сведения об уставном капитале эмитента**

На момент первичной государственной регистрации уставный капитал Эмитента был сформирован в размере 252,5 тыс. тенге.

### **14. Избранные финансовые данные за последние три года**

Ввиду того, что Эмитент был создан 28 февраля 2019 года, финансовые данные за последние три года отсутствуют. Ниже приведены избранные финансовые данные по состоянию на 30.06.2019 г.:

	<i>Тыс. тенге</i>
	<b>30.06.2019 (неауд.)</b>
Активы	252,5
Собственный капитал	252,5
Уставный капитал	252,5
Доход	-
Операционная прибыль	-
Чистая прибыль	-

## 15. Дата принятия эмитентом кодекса корпоративного управления

Эмитент не принимал кодекс корпоративного управления.

### Раздел 3. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА

## 16. Структура органов управления эмитента

В соответствии с уставом органами управления Эмитента являются:

- высший орган – общее собрание участников<sup>1</sup>;
- исполнительный орган – директор;
- ревизионная комиссия (ревизор).

### Общее собрание участников

К исключительной компетенции высшего органа Эмитента относятся:

- 1) изменение устава Эмитента, в том числе изменение размера его уставного капитала, места нахождения и фирменного наименования, или утверждения устава Эмитента в новой редакции;
- 2) образование исполнительного органа Эмитента и досрочное прекращение его полномочий, а также принятие решения о передаче Эмитента или его имущества в доверительное управление;
- 3) избрание и досрочное прекращение полномочий наблюдательного совета и ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента;
- 4) утверждение годовой финансовой отчетности и распределение чистого дохода Эмитента;
- 5) утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность Эмитента;
- 6) решение об участии Эмитента в иных хозяйственных товариществах, и иных коммерческих организациях;
- 7) решение о реорганизации или ликвидации Эмитента;
- 8) назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
- 9) решение о залоге всего имущества Эмитента;
- 10) решение о внесении дополнительных взносов в имущество Эмитента в соответствии с действующим законодательством.

### Директор

Исполнительным органом Эмитента, осуществляющим текущее руководство, является директор. В полномочия директора Эмитента входит следующее:

- 1) без доверенности действует от имени Эмитента;
- 2) выдает доверенности на право предоставлять Эмитента;
- 3) выдает доверенности на право представлять Эмитента;
- 4) в отношении работников Эмитента издает приказы о назначении их на должность, об их переводе и увольнении, определяет системы оплаты труда, устанавливает

---

<sup>1</sup> В соответствии с Законом Республики Казахстан от 22 апреля 1998 года № 220-1 «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью» в товариществе с ограниченной ответственностью, состоящем из одного участника, решения, относящиеся к компетенции общего собрания участников, принимаются единственным участником единолично и оформляются письменно. В связи с чем, здесь и далее указание компетенции собрания участников Эмитента относится к его единственному участнику.

размеры должностных окладов и персональных надбавок, решает вопросы премирования и принимает меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

- 5) осуществляет иные полномочия, не относящиеся к компетенции участника или наблюдательных органов, либо полномочия, переданные ему участниками.

#### **Ревизионная комиссия**

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью исполнительного органа в ТОО «QS Holding» создается ревизионная комиссия (ревизор), состоящая из 3 членов. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается участником Эмитента сроком на один год. Члены исполнительных органов Эмитента не могут являться членами ревизионной комиссии. Для проведения ревизии может быть привлечен профессиональный аудитор.

На дату написания инвестиционного меморандума ревизионная комиссия отсутствует.

#### **17. Сведения о единственном участнике эмитента**

По состоянию на 30 сентября 2019 года единственным участником Эмитента, владеющим 100% долей участия уставного капитала, является Атабаев Тимур Даниярович: Республика Казахстан, г. Алматы.

#### **18. Сведения о директоре эмитента**

Директором Эмитента является Атабаев Тимур Даниярович:

- дата избрания: 28 февраля 2019 года.
- сведения о трудовой деятельности за последние 3 года и в настоящее время:
  - с 29 июля 2014 года и по настоящее время - Директор ТОО «Bay Shatyr Group» (БИН 130840007884, дата создания 10.08.2013 г., г. Алматы, основной вид деятельности – оптовая торговля прочими непродовольственными товарами широкого потребления);
  - с 28 февраля 2019 года и по настоящее время - Директор ТОО «QS Holding», БИН 190240037459;
  - с 25 февраля 2019 года и по настоящее время - Директор ТОО «Qaisar Holding Group» (БИН 190240031221, дата создания 25.02.2019 г., г. Алматы, основной виде деятельности – аренда и управление собственной недвижимостью).

Директор владеет 100% долей участия уставного капитала ТОО «QS Holding».

Сумма вознаграждений и бонусов, выплаченных директору ТОО «QS Holding» с 28 февраля 2019 года по 30 сентября 2019 года: в течение рассматриваемого периода вознаграждение директору Эмитента не выплачивалось. Накопление Эмитентом вознаграждений по пенсиям директору не предусмотрено.

#### **19. Структурные подразделения эмитента**

По состоянию на 30 сентября 2019 года в ТОО «QS Holding» работает 1 сотрудник в лице директора. При этом эмитент имеет утвержденную организационную структуру, которая предполагает общий штат сотрудников в количестве 21 сотрудник. Также к рамках утвержденной организационной структуры предполагается открытие 2 филиалов.

После привлечения денежных средств от размещения облигаций и до конца 2019 года Эмитент планирует открытие 2 филиалов, а также набор персонала в соответствии с

утвержденной организационной структурой, указанной в Приложении №3 к настоящему инвестиционному меморандуму.

Согласно проспекту выпуска Облигаций Эмитента, денежные средства от размещения Облигаций планируется направить на приобретение торгово-офисного центра «Kaisar Plaza», бизнес-центра «Maisat», бизнес-центра «Kaisar Tower», торгового центра «Байсат» (здание центра, административные здания, склады) и торгового центра «Мегатау» (здание). Вышеуказанные объекты являются действующей коммерческой недвижимостью со сформированным штатом сотрудников. Эмитент планирует привлечь в ТОО «QS Holding» большую часть сотрудников, которые в настоящее время работают на объектах недвижимости, планируемых к приобретению. Данная мера позволит Эмитенту обеспечить персонал квалифицированными сотрудниками, имеющими опыт работы в соответствующей сфере и на конкретном объекте недвижимости, а также снизить расходы на поиск новых работников. Остальная часть сотрудников будет привлечена Эмитентом на конкурсной основе до конца 2019 года.

#### **Сведения о численности сотрудников эмитента**

1 сотрудник в лице директора Эмитента.

#### **20. Сведения об аффилированных лицах эмитента**

Сведения об аффилированных лицах Эмитента указаны в Приложении №2 к настоящему инвестиционному меморандуму.

#### **21. Организации, акциями (долями участия) которых владеет эмитент**

Эмитент не владеет размещенными акциями или долями участия в уставном капитале других юридических лиц.

#### **22. Информация об организациях, членом которых является эмитент**

Эмитент не участвует в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, концернах, ассоциациях и консорциумах.

### **Раздел 4. БАНКИ, КОНСУЛЬТАНТЫ И АУДИТОРЫ ЭМИТЕНТА**

#### **23. Сведения о банках и/или других организациях, которые на протяжении последних трех лет оказывают эмитенту финансовые услуги**

Полное официальное наименование консультантов	Место нахождения	Ф.И.О. первого руководителя	Краткое описание оказанных услуг
АО «Kaspi Bank»	Республика Казахстан, 050013, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Наурызбай батыра, 154а	Миронов Павел Владимирович	Расчетно-кассовое обслуживание

#### **24. Организации, проводившие аудит финансовой отчетности эмитента**

Эмитент не проводил аудит финансовой отчетности. Для проведения аудита годовой финансовой отчетности за 2019 год Эмитент планирует привлечь аудиторскую организацию, указанную в перечне аудиторских организаций, признаваемых KASE.

Решение о выборе аудиторской организации будет принято уполномоченным органом Эмитента.

## 25. Финансовый консультант эмитента

Финансовым консультантом, принимающим участие в подготовке документов Эмитента для целей регистрации выпуска облигаций Эмитента, а также прохождения процедуры листинга облигаций, является Акционерное общество "Казкоммерц Секьюритиз" (дочерняя организация АО "Казкоммерцбанк"):

Место нахождения	Первый руководитель	Услуги, оказываемые эмитенту
Республика Казахстан, 050059, город Алматы, пр. Нурсултан Назарбаев, 240Г, Бизнес-центр "CDC 1", 10-11 этаж	Председатель Правления Жаксыбек Шынғыс	1) государственная регистрация выпуска Облигаций; 2) оказание услуг финансового консультанта по вопросам выпуска Облигаций и прохождения процедуры листинга Облигаций в официальный список KASE; 3) услуги андеррайтера по размещению выпуска Облигаций.

Эмитент не привлекал юридических консультантов для участия в подготовке документов для целей регистрации проспекта выпуска Облигаций, а также прохождения процедуры листинга.

## Раздел 5. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

### 26. Краткое описание общих тенденций в деятельности эмитента, в том числе по основным видам деятельности эмитента


Основным видом деятельности Эмитента является приобретение, отчуждение и сдача в аренду всякого рода движимого и недвижимого имущества как в Республике Казахстан, так и за рубежом - деятельность, направленная на извлечение прибыли от реализации полномочий собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим движимым и недвижимым имуществом.

Эмитент планирует направить денежные средства от размещения Облигаций на приобретение ряда объектов недвижимости в г. Алматы, включая:

- Торгово-офисный центр «Kaisar Plaza», здание (г. Алматы, ул. Желтоқсан, 115);
- Бизнес-центр «Maisat», здание (г. Алматы, пр. Сейфуллина, д. 458/1);
- Бизнес-центр «Kaisar Tower», здание (г. Алматы, ул. Богенбай батыра, д. 142);
- Торговый центр «Байсат», здание торгового центра, административные здания, склады (г. Алматы, ул. Северное кольцо 7 и 7,1);
- Торговый центр «Мегатау», здание (г. Алматы, ул. Пушкина/Жибек жолы, д. 36/55).



Ниже указан обзор характеристик бизнес-центров, планируемых к приобретению:

Характеристика	Kaisar Plaza	Kaisar Tower	Maisat
Объекты			
Площадь	GBA – 63 920 кв.м. GLA – 31 254 кв.м.;	GBA – 12 040,9 кв.м. GLA – 8 119 кв.м.;	GBA – 8 055,6 кв.м. GLA – 6 239 кв.м.;
Месторасположение	г. Алматы, ул. Желтоқсан, 115	г. Алматы, ул. Богенбай Батыра, 142	г. Алматы, ул. Сейфулина 458/1
Этажность	9 этажей	9 этажей	5 этажей
Введение в эксплуатацию/ реконструкция	2017 год	Реконструкция завершена в сентябре 2015 года	Реконструкция завершена в мае 2013 года
Классность	A, B+	B+, B	B
Стоимость	15,7 млрд тенге		

Ниже указан обзор характеристик торговых площадей, планируемых к приобретению:

Характеристика	ТЦ «МегаТау»	ТЦ «Байсат» + Рынок «Байсат»
Объекты		
Площадь	GBA – 14 046,62 кв.м. GLA – 8 981 кв.м. улица (бутики) – 2 088 кв.м.	Торговый блок GBA - 13 550 кв.м. GLA – 8 564 кв.м., склады - 17 653 кв.м. адм. и прочие здания 5 351 кв.м (общая площадь 36 258,6 кв.м)
Месторасположение	г. Алматы, ул. Пушкина 36 (Зелёный базар).	г. Алматы, ул. Северное кольцо 7 и 7/1 (Барахолка)
Этажность	5 этажей	1 этаж (частично 2-х этажный)
Введение в эксплуатацию/ реконструкция	2002 год (реконструкция) 2014 год (капитальный ремонт)	2002 год
Стоимость	2,1 млрд. тенге	0,6 млрд. тенге

Эмитент не входит в состав какой-либо группы.

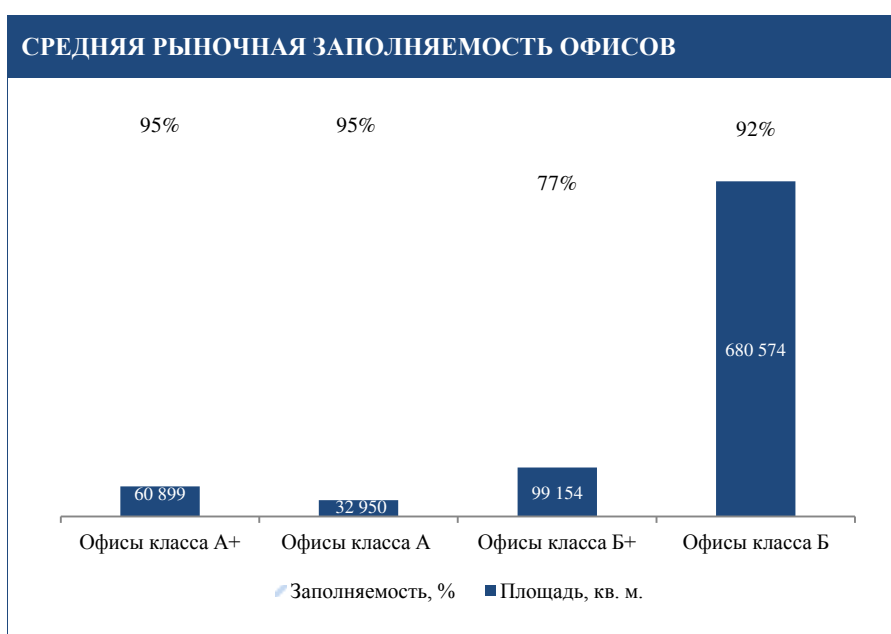
### Рынок офисной недвижимости

Рынок офисной недвижимости города Алматы является наиболее развитым в рамках страны. В настоящий момент общая площадь арендуемых офисных помещений составляет 1 299 178 кв. м., согласно данным Colliers International.



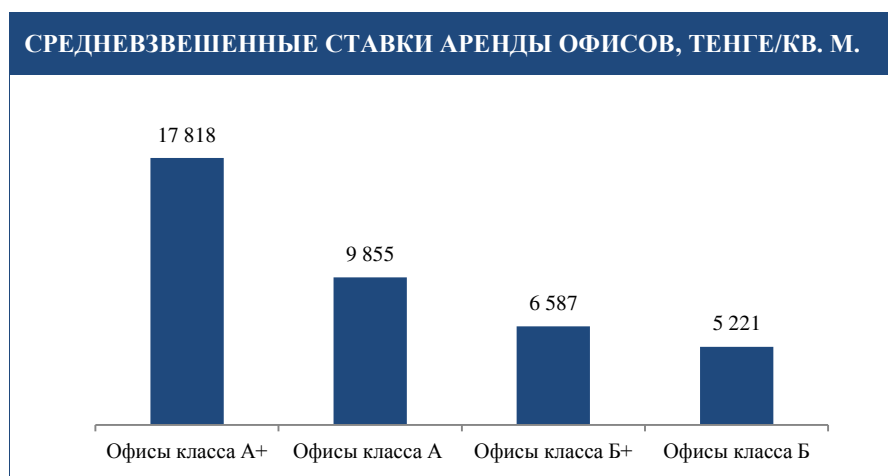
Источник; Colliers International

Средняя рыночная заполняемость бизнес-центров в г. Алматы составляет 86,8%.



Источник; Colliers International

Средневзвешенная ставка аренды офисной недвижимости г. Алматы составляет 6 429 тенге за 1 кв. м., включая налог на добавленную стоимость и эксплуатационные расходы.



Источник; Colliers International

## Рынок торговой недвижимости

Рынок торговой недвижимости в г. Алматы является достаточно развитым, что объясняется значительными объемами розничного товарооборота. В настоящее время в г. Алматы насчитывается 47 крупных объектов торговой недвижимости, включая торговые дома и торгово-развлекательные центры, общий объем которых составляет порядка 1,8 млн. кв. м.



\*Прогноз на 2019 год

Источник: Colliers International

## Сведения об организациях, являющихся конкурентами эмитента

К основным потенциальным конкурентам Эмитента могут быть отнесены компании по управлению коммерческой недвижимостью:

- ТОО «Mercury Properties» является крупным инвестиционным холдингом в сегменте коммерческой недвижимости Казахстана. Общая площадь активов под управлением составляет 807 000 кв. м. в городах Алматы, Нур-Султан, Актобе и Атырау;
- АО «Mega Center Management» занимается развитием и управлением крупнейшей в Казахстане сети торгово-развлекательных центров «MEGA». Общая площадь объектов под управлением составляет 201 300 кв. м. в городах Алматы и Нур-Султан;
- ТОО «Группа компаний Arcada» - осуществляет инвестиции, строительство и управление объектами коммерческой недвижимости общей площадью порядка 200 000 кв. м. в городах Алматы, Нур-Султан, Караганда и Костанай;
- АО «Estate Management Company» осуществляет управление и сдачу в аренду коммерческих площадей и апартаментов общей площадью 143 тыс. кв. м. в городах Алматы, Нур-Султан и Атырау;
- ТОО «Eurasia RED» является девелоперской компанией, под управлением которой коммерческая недвижимость общей площадью более 140 000 кв. м. в г. Алматы;
- ТОО «Глобал Девелопмент» занимается приобретением и управлением объектов коммерческой недвижимости общей площадью 100 000 кв. м. в городах Алматы, Нур-Султан и Кокшетау;
- ТОО «Management Service Brokerage» оказывает полный комплекс услуг по управлению коммерческой недвижимостью.

Необходимо отметить, что указанные выше компании не представляют исчерпывающий список потенциальных конкурентов Эмитента на рынке г. Алматы.

### **Сравнительная характеристика деятельности эмитента со среднеотраслевыми показателями внутри Республики Казахстан и со среднемировыми, если это представляется возможным**

Формирование сравнительных данных по объемам реализации, уровню доходности и другим финансовым показателям затруднительно ввиду того, что Эмитент на момент подготовки настоящего инвестиционного меморандума не вел деятельности по управлению объектами недвижимости. Приобретение объектов недвижимости планируется после проведения размещения Облигаций.

### **Прогноз в отношении будущего развития отрасли и положения эмитента в данной отрасли**

На рынке коммерческой недвижимости г. Алматы наблюдаются следующие тенденции:

- Снижение ставок аренды офисной недвижимости не ожидается, ввиду относительно невысокого общего объема площадей строящихся объектов – прирост к общему офисному фонду г. Алматы составит порядка 1,8% до конца 2019 года;
- Растущая популярность коворкинг пространств и соответствующее увеличение предложения в данном сегменте;
- Растущая конкуренция между торговыми центрами ведет к привлечению новых международных и местных розничных брендов, а также операторов предприятий общественного питания;
- Ожидаемый прирост к рынку объектов торговой недвижимости составляет 3% на конец 2020 года за счет реконструкции и расширения таких объектов, как торговый центр «Алмалы», торгово-развлекательный центр «Mega Alma-Ata» и торгово-развлекательный центр «Mega Park»;
- Постепенная замена базаров и оптовых рынков на современные торговые центры;
- Дефицит торговых центров с удобным местоположением, эффективной концепцией, профессиональным управлением, оптимальной структурой арендаторов и конкурентоспособными ставками аренды. Спрос на такие торговые площади остается относительно стабильным;
- Высокий спрос на качественные торговые площади, отвечающие требованиям международных ритейлеров, в районе «Золотого квадрата» г. Алматы.

### **27. Сведения о попытках поглощения**

У Эмитента отсутствуют сведения о попытках третьих лиц поглотить Эмитента. Эмитент не предпринимал попытки поглотить другую организацию.

### **28. Сведения о контрактах, соглашениях, заключенных эмитентом, которые впоследствии могут оказать существенное влияние на деятельность эмитента**

По состоянию на 30 сентября 2019 года у Эмитента отсутствуют заключенные контракты или соглашения, которые впоследствии могут оказать существенное влияние на деятельность Эмитента.

## **29. Сведения об основных капитальных вложениях**

Эмитент не осуществлял капитальных вложений.

## **30. Объемы реализованной продукции**

По состоянию на 30 сентября 2019 года Эмитент не осуществлял реализацию продукции / оказание услуг.

## **31. Факторы, позитивно и негативно влияющие на доходность продаж эмитента по основной деятельности**

Основными факторами, позитивно и негативно влияющими на доходность продаж (работ, услуг) по основным видам деятельности Эмитента является конъюнктура и ликвидность рынка коммерческой недвижимости.

## **32. Деятельность эмитента по организации продажи своей продукции (выполнения работ, оказания услуг)**

При работе с клиентами Эмитент планирует делать акцент на повышение эффективности продаж, на установление деловых отношений, их поддержание и сохранение лояльности существующих клиентов. Для информация потенциальных клиентов и повышения узнаваемости Эмитент будет использовать рекламу в средствах массовой информации и наружную рекламу.

## **33. Сведения о поставщиках и потребителях.**

Эмитент не имеет поставщиков, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема закупок эмитента.

Эмитент не имеет потребителей, на долю которых приходится более 10 % общей выручки от реализации продукции / услуг.

## **34. Ключевые факторы, влияющие на деятельность эмитента:**

**1) сезонность деятельности эмитента, виды деятельности эмитента, которые носят сезонный характер, и их доля в общем доходе эмитента:**

Деятельность Эмитента не носит сезонный характер.

**2) доля импорта в общем объеме сырья (работах, услугах) поставляемых (оказываемых) эмитенту и доля продукции (работ, услуг), реализуемой эмитентом на экспорт, в общем объеме реализуемой продукции:**

На дату утверждения настоящего инвестиционного меморандума Эмитент не осуществляет деятельность на внешнем рынке.

**3) Договоры и обязательства эмитента. Раскрываются сведения по каждой сделке (нескольким взаимосвязанным сделкам), которая (которые) должна (должны) быть совершена (совершены) или исполнена (исполнены) в течение шести месяцев с даты подачи заявления о листинге ценных бумаг, если сумма этой сделки (сделок) составляет 10 и более процентов от балансовой стоимости активов эмитента:**

У Эмитента отсутствуют указанные сделки.

**4) Будущие обязательства.** Должны быть раскрыты любые будущие обязательства эмитента, превышающие 10 и более процентов от балансовой стоимости его активов, и влияние, которое эти обязательства могут оказать на деятельность эмитента и его финансовое состояние:

У Эмитента отсутствуют возможные будущие обязательства, превышающие 10 % стоимости активов.

### **35. Сведения об участии эмитента в судебных процессах и административных санкциях, налагавшихся на эмитента и его должностных лиц**

Эмитент не участвует в судебных процессах, по результатам которых может произойти прекращение или ограничение деятельности Эмитента, наложение на него денежных и иных обязательств.

С момента создания ТОО «QS Holding» 28 февраля 2019 года на Эмитента и/или его должностных лиц уполномоченными государственными органами и/или судом не налагались административные санкции.

### **36. Факторы риска**

#### *Отраслевые риски*

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Казахстан. В связи с этим отраслевые риски, связанные с деятельностью Эмитента, возникают при осуществлении деятельности на внутреннем рынке. Среди наиболее значимых рисков, относящихся к деятельности Эмитента, можно указать следующие:

- риски, связанные с усилением конкуренции на рынке;
- изменение кредитоспособности клиентов (изменение объема заключаемых сделок в результате того, что уменьшится количество клиентов);
- изменение спроса на услуги Эмитента под влиянием общей макроэкономической конъюнктуры (за счет изменения спроса);
- риски, связанные с общим ухудшением экономической ситуации в стране и, как следствие, снижением активности на рынке недвижимости;
- риски, связанные с возможным ростом ставок по аренде недвижимости (снижение спроса на услуги Эмитента со стороны клиентов);
- риски, связанные с возможным снижением ростом ставок по аренде недвижимости (снижение доходов Эмитента).

На дату утверждения настоящего инвестиционного меморандума Эмитент не осуществляет деятельность на внешнем рынке.

#### *Риски, связанные с возможным изменением цен на услуги Эмитента*

Риски, связанные с возможным изменением цен на услуги Эмитента на внутреннем рынке, могут быть обусловлены действиями конкурентов и увеличением стоимости фондирования, что возможно приведет к снижению процентной маржи рынка арендуемой недвижимости в целом и, соответственно, доходности по сделкам Эмитента. Эмитент оценивает влияние данного риска на свою деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам как невысокое. С целью снижения данного риска Эмитент осуществляет мероприятия по повышению операционной эффективности бизнеса и снижению стоимости фондирования.

### *Финансовые риски*

Деятельность Эмитента сопряжена с финансовыми рисками, которые зависят от изменения экономической ситуации и конъюнктуры финансовых рынков. К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента, относятся:

- кредитный риск;
- валютный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением курса обмена иностранных валют);
- процентный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением процентных ставок);
- рыночный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением рыночных цен на ценные бумаги и производные финансовые инструменты).

Деятельность Эмитента подвержена кредитному риску вследствие возможного неисполнения контрагентом своевременно и в полном объеме своих обязательств перед Эмитентом по заключенной сделке или вследствие неисполнения контрагентом обязательств, надлежащее исполнение которых обеспечивается соответствующим обязательством Эмитента. Неспособность клиентов своевременно выполнять свои обязательства перед Эмитентом может привести к увеличению дебиторской задолженности и возникновению сомнительной задолженности, и необходимости начисления резерва, что приведет к уменьшению чистой прибыли. Эмитент будет на регулярной основе проводить анализ деятельности клиентов для целей снижения данного риска.

Валютный риск связан с высокой волатильностью курса тенге по отношению к иностранной валюте (прежде всего, доллара США и евро), который влияет на исполнение обязательств, выраженных в иностранной валюте. Финансовое состояние Эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности Эмитента подвержены незначительному риску изменения валютных курсов в связи с планируемым незначительным наличием контрактов и кредитов в иностранной валюте. Эмитент планирует предпринимать все необходимые действия для снижения влияния изменений валютного курса, в том числе осуществление эффективного управления структурой привлеченных и размещенных средств.

Деятельность Эмитента подвержена процентному риску, который управляется преимущественно посредством мониторинга изменения ставок вознаграждения. При резком увеличении процентных ставок на заемные денежные средства Эмитент планирует пересмотреть структуру распределения привлеченных средств с учетом приоритетного финансирования направлений с более высокой рентабельностью. В связи с этим рост процентных ставок в краткосрочной перспективе не должен существенно повлиять на платежеспособность Эмитента.

Эмитент может подвергаться рыночному риску в результате открытой рыночной позиции по процентным, валютным, долговым, долевым и производным финансовым инструментам, которые зависят от общих и специфических колебаний рыночной конъюнктуры и изменения уровня волатильности рыночных цен. При этом на дату утверждения настоящего инвестиционного меморандума Эмитент не имеет открытой позиции по вышеуказанным финансовым инструментам. Эмитент оценивает данный риск как незначительный.

### *Правовой риск*

Эмитент определяет правовой риск как риск возникновения убытков вследствие влияния различных внутренних и внешних факторов, включая:

- a. изменения законодательства Республики Казахстан;

- б. неспособность Эмитента своевременно приводить свою деятельность и внутренние документы в соответствие с изменениями законодательства Республики Казахстан.

Правовой риск оценивается Эмитентом как средний, поэтому эффективное управление данным риском является одним из основных элементов системы управления рисками Эмитента.

#### *Риск потери деловой репутации (репутационный риск)*

В деятельности Эмитента существует риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

Эмитент оценивает данный риск как незначительный, т.к. в целях поддержания деловой репутации Эмитент будет:

- обеспечивать исполнение договорных обязательств Эмитента с его контрагентами;
- осуществлять контроль за достоверностью финансовой отчетности и другой публикуемой информации, представляемой клиентам, контрагентам, органам регулирования и надзора и другим заинтересованным сторонам;
- проходить ежегодный аудит;
- осуществлять мониторинг деловой репутации клиентов и контрагентов;
- контролировать соблюдение законодательства об организации внутреннего контроля в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма;
- контролировать соблюдение сотрудниками норм корпоративной этики.

#### *Стратегический риск*

В деятельности Эмитента существует риск возникновения убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности Эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Эмитента.

Эмитент оценивает данный риск как незначительный, т.к. в целях обеспечения эффективной оценки и реализации стратегических решений Эмитентом применяется программа краткосрочного и среднесрочного планирования, включая в себя текущего состояния компании, определение приоритетных направлений деятельности, разработка стратегических планов, а также контроль реализации принятых стратегий. В процессе реализации поставленных задач и планов, определенных стратегией Эмитента, в стратегические планы и/или деятельность Эмитента возможно внесение корректировок под действием изменений внешней и/или внутренней рыночной конъюнктуры, в случае выявления отклонений расчетных критериев от прогнозных значений в каком-либо сегменте. Эмитент оценивает уровень стратегического риска как незначительный.

#### *Операционный риск*

В деятельности Эмитента существует риск возникновения расходов (убытков) в результате недостатков или ошибок в ходе осуществления внутренних процессов, допущенных со стороны работников Эмитента, ненадлежащего функционирования информационных систем и технологий, а также вследствие внешних событий.



Операционный риск имеет для Эмитента среднюю значимость, т.к. он присущ всем направлениям деятельности Эмитента, процессам и системам, поэтому эффективное управление операционным риском всегда является одним из основных элементов системы управления рисками Эмитента.

### 37. Другая информация о деятельности эмитента, о рынках, на которых осуществляет свою деятельность эмитент:

Другая информация отсутствует.

## Раздел 6. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

### 38. Финансовая отчетность

Финансовая отчетность в настоящем инвестиционном меморандуме указана за фактический срок существования Эмитента. Данные, приведенные в настоящем разделе, основаны на неаудированной промежуточной финансовой отчетности Эмитента по состоянию на 30 июня 2019 года.

#### Промежуточный отчет о финансовом положении (неаудировано)

Тыс. тенге

	30 июня 2019 года	28 февраля 2019 года
<b>АКТИВЫ</b>		
<i>Долгосрочные активы</i>		
Основные средства	-	-
Нематериальные активы	-	-
Прочие долгосрочные активы	-	-
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Краткосрочные активы</i>		
Товарно-материальные запасы	-	-
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	-	-
Прочие краткосрочные активы	-	-
Предоплата по подоходному налогу	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	253	-
<b>Итого краткосрочные активы</b>	<b>253</b>	<b>-</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>253</b>	<b>-</b>
<b>КАПИТАЛ</b>		
Акционерный капитал	253	-
Прочий резервный капитал	-	-
Нераспределенный убыток	-	-
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>	<b>253</b>	<b>-</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства по вознаграждению работникам	-	-
Займы	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	-	-
Долгосрочные обязательства по аренде	-	-
Обязательства по отсроченному подоходному налогу	-	-
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Займы	-	-

	30 июня 2019 года	28 февраля 2019 года
Обязательства по вознаграждению работникам	-	-
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	-	-
Задолженность по налогам и прочим выплатам в бюджет	-	-
Краткосрочные обязательства по аренде	-	-
Подходный налог к уплате	-	-
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	-	-
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	-	-
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>	<b>253</b>	-

## Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (неаудировано)

Тыс. тенге

	Четыре месяца, закончившиеся 30 июня 2019 года	Четыре месяца, закончившиеся 30 июня 2018 года
Выручка	-	-
Себестоимость реализованной продукции и услуг	-	-
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	-	-
Расходы по реализации	-	-
Общие и административные расходы	-	-
Доходы / (убытки) от восстановления / (обесценения) финансовых активов (чистые)	-	-
Финансовые доходы	-	-
Финансовые расходы	-	-
Прочие доходы / расходы (чистые)	-	-
<b>Прибыль / (убыток) до налогообложения</b>	-	-
Расходы по подоходному налогу	-	-
<b>Прибыль / (убыток) за период</b>	-	-
<b>Итого совокупный доход / (убыток) за период</b>	-	-
<b>Прибыль / (убыток) за период</b>	-	-

## Отчет о движении денежных средств (неаудировано)

	Четыре месяца закончившиеся 30 июня 2019 года	Четыре месяца закончившиеся 30 июня 2018 года
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>		
Поступление денежных средств от реализации товаров и услуг	-	-
Расчеты с поставщиками за товары и услуги	-	-
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	-	-
Авансы выплаченные поставщикам за товары и услуги	-	-
Расчеты с работниками и от имени работников	-	-
Прочие поступления	-	-
Прочие выплаты	-	-
Расчеты по подоходному налогу	-	-
<b>Чистое движение денежных средств от операционной деятельности</b>	-	-
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		
Поступление денежных средств от реализации основных средств	-	-
Выбытие денежных средств при приобретении основных средств	-	-
Поступление денежных средств от реализации нематериальных активов	-	-
Выбытие денежных средств при приобретении нематериальных активов	-	-
Поступление денежных средств от реализации финансовых инвестиций	-	-
Выбытие денежных средств при приобретении финансовых инвестиций	-	-
Вознаграждение полученное от финансовых инвестиций	-	-
Дивиденды полученные от финансовых инвестиций и ассоциированных организаций	-	-

	Четыре месяца закончившиеся 30 июня 2019 года	Четыре месяца закончившиеся 30 июня 2018 года
Прочие поступления	-	-
Прочие выплаты	-	-
<b>Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>		
Поступление денежных средств от выпуска собственного капитала	253	-
Поступление денежных средств от выпуска собственных долевых инструментов	-	-
Выбытие денежных средств при выкупе собственных долевых инструментов	-	-
Поступление денежных средств от выпуска финансовых обязательств	-	-
Выбытие денежных средств при погашении финансовых обязательств	-	-
Вознаграждение выплаченное по финансовым обязательствам	-	-
Дивиденды выплаченные по собственным долевым инструментам	-	-
Прочие поступления	-	-
Прочие выплаты	-	-
<b>Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>253</b>	
<b>Чистое движение денежных средств</b>	<b>253</b>	
Влияние обменных курсов валют	-	-
<b>Денежные средства на начало отчетного периода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Денежные средства на конец отчетного периода</b>	<b>253</b>	<b>-</b>

### Отчет о движении денежных средств (неаудировано)

	Уставный капитал	Прочий резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Остаток на 28 февраля 2019 года	-	-	-	-
Прибыль (убыток) за период	-	-	-	-
<b>Чистая прибыль (убыток) за период</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Взносы в уставный капитал	253	-	-	253
<b>Остаток на 30 июня 2019 года</b>	<b>253</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>253</b>

### 39. Нематериальные активы

У Эмитента отсутствуют нематериальные активы.

### 40. Основные средства

У Эмитента отсутствуют основные средства.

### 41. Незавершенное капитальное строительство.

У Эмитента отсутствует незавершенное строительство.

### 42. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, и другие финансовые активы

У Эмитента отсутствуют инвестиции, учитываемые методом долевого участия, и другие финансовые активы, и другие финансовые активы.

### 43. Запасы

У Эмитента отсутствуют запасы.

**44. Дебиторская задолженность и прочие краткосрочные активы**

У Эмитента отсутствует дебиторская задолженность и прочие краткосрочные активы.

**45. Сведения об уставном капитале эмитента**

На момент первичной государственной регистрации уставный капитал Эмитента был сформирован в размере 252 500 тенге.

**46. Кредитные линии, займы и договоры лизинга**

У Эмитента отсутствуют кредитные линии, займы и договоры лизинга.

**47. Кредиторская задолженность**

У Эмитента отсутствует кредиторская задолженность.

**48. Финансовые результаты**

Эмитент с момента первичной регистрации юридического лица не осуществлял реализацию продукции / оказание услуг, в связи, с чем финансовые результаты отсутствуют. Эмитент планирует начать осуществление основной деятельности после получения денежных средств от размещения Облигаций.

**49. Результаты неосновной деятельности**

Эмитент не осуществляет неосновную деятельность.

**50. Коэффициенты.**

Ввиду отсутствия финансовых результатов, подсчет коэффициентов не представляется возможным.

**51. Описание денежных потоков**

С момента образования Эмитента единственным денежным потоком является поступление денежных средств от выпуска собственного капитала в размере 252,5 тыс. тенге.

**52. Другая существенная информация**

Другой существенной информации о деятельности Эмитент и/или его Облигациях нет.

Директор



Атабаев Т.Д.

## Приложение №1. Прогноз потоков денежных средств по первому выпуску облигаций

Прогноз денежных потоков Эмитента на период с 2019 года по 2029 год:

млн. тенге

№	Показатели	2019	2020				2021				2022				2023				2024				
		4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
<b>I</b>	<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>																						
<b>1</b>	<b>Поступление денежных средств, всего</b>																						
1.1	Выручка от аренды	1491,9	1704,4	1704,4	1704,4	1704,4	1816,1	1816,1	1816,1	1816,1	1892,0	1892,0	1892,0	1892,0	1929,9	1929,9	1929,9	1929,9	1968,5	1968,5	1968,5	1968,5	
1.2	Полученные вознаграждения (проценты)																						
<b>2</b>	<b>Выбытие денежных средств, всего</b>	<b>(1403,5)</b>	<b>(1409,1)</b>	<b>(1409,1)</b>	<b>(1409,1)</b>	<b>(1409,1)</b>	<b>(1465,6)</b>	<b>(1465,6)</b>	<b>(1465,6)</b>	<b>(1465,6)</b>	<b>(1587,1)</b>	<b>(1587,1)</b>	<b>(1587,1)</b>	<b>(1587,1)</b>	<b>(1590,9)</b>	<b>(1590,9)</b>	<b>(1590,9)</b>	<b>(1590,9)</b>	<b>(1594,9)</b>	<b>(1594,9)</b>	<b>(1594,9)</b>	<b>(1594,9)</b>	
2.1	Платежи поставщикам за товары и услуги	(215,4)	(224,1)	(224,1)	(224,1)	(224,1)	(228,5)	(228,5)	(228,5)	(228,5)	(233,1)	(233,1)	(233,1)	(233,1)	(237,8)	(237,8)	(237,8)	(237,8)	(242,5)	(242,5)	(242,5)	(242,5)	
2.2	Выплаты по заработной плате	(70,9)	(73,7)	(73,7)	(73,7)	(73,7)	(75,2)	(75,2)	(75,2)	(75,2)	(76,7)	(76,7)	(76,7)	(76,7)	(78,2)	(78,2)	(78,2)	(78,2)	(79,8)	(79,8)	(79,8)	(79,8)	
2.3	Выплата вознаграждения (процентов)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	
2.3.1	выплата вознаграждения по 1-му выпуску облигаций	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	
2.4	Другие платежи в бюджет	(59,2)	(53,3)	(53,3)	(53,3)	(53,3)	(103,8)	(103,8)	(103,8)	(103,8)	(219,2)	(219,2)	(219,2)	(219,2)	(216,8)	(216,8)	(216,8)	(216,8)	(214,5)	(214,5)	(214,5)	(214,5)	
<b>3</b>	<b>Чистая сумма денежных средств по операционной деятельности</b>	<b>88,4</b>	<b>295,3</b>	<b>295,3</b>	<b>295,3</b>	<b>295,3</b>	<b>350,5</b>	<b>350,5</b>	<b>350,5</b>	<b>350,5</b>	<b>305,0</b>	<b>305,0</b>	<b>305,0</b>	<b>305,0</b>	<b>339,0</b>	<b>339,0</b>	<b>339,0</b>	<b>339,0</b>	<b>373,6</b>	<b>373,6</b>	<b>373,6</b>	<b>373,6</b>	
<b>II</b>	<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>																						
<b>1</b>	<b>Поступление денежных средств, всего</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.1	Поступления от продажи дочерних организаций	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	Возврат банковских вкладов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	Возврат займов выданных дочерним компаниям	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.4	Поступления от погашения долгосрочных займов выданных (для реального сектора)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.5	Поступления от погашения долговых инструментов эмитентами	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.6	Прочие поступления (реализация основных средств)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>2</b>	<b>Выбытие денежных средств, всего</b>	<b>(18400,3)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	Приобретение основных средств	(18400,3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	Приобретение нематериальных активов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3	Приобретение других долгосрочных активов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4	Приобретение дочерних организаций	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.5	Приобретение долей участия в ассоциированных организациях	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>3</b>	<b>Чистое поступление денежных средств по инвестиционной деятельности</b>	<b>(18400,3)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>III</b>	<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>																						
<b>1</b>	<b>Поступление денежных средств, всего</b>	<b>18400,3</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>2</b>	<b>Выбытие денежных средств, всего</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	Выплата основного долга по краткосрочным займам полученным	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	Выплата основного долга по долгосрочным займам полученным	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3	Выплата основного долга выпущенных долговых ценных бумаг (облигаций)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3.1.	погашение 1-го выпуска облигаций	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4	Дивиденды, выплаченные	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>3</b>	<b>Чистое поступление денежных средств по финансовой деятельности</b>	<b>18400,3</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>V.</b>	<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>88,4</b>	<b>295,3</b>	<b>295,3</b>	<b>295,3</b>	<b>295,3</b>	<b>350,5</b>	<b>350,5</b>	<b>350,5</b>	<b>350,5</b>	<b>305,0</b>	<b>305,0</b>	<b>305,0</b>	<b>305,0</b>	<b>339,0</b>	<b>339,0</b>	<b>339,0</b>	<b>339,0</b>	<b>373,6</b>	<b>373,6</b>	<b>373,6</b>	<b>373,6</b>	
<b>VI.</b>	<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>20,0</b>	<b>108,4</b>	<b>403,7</b>	<b>698,9</b>	<b>994,2</b>	<b>1289,5</b>	<b>1640,0</b>	<b>1990,5</b>	<b>2341,0</b>	<b>2691,5</b>	<b>2996,5</b>	<b>3301,5</b>	<b>3606,5</b>	<b>3911,5</b>	<b>4250,5</b>	<b>4589,5</b>	<b>4928,5</b>	<b>5267,5</b>	<b>5641,1</b>	<b>6014,7</b>	<b>6388,3</b>	
<b>VII.</b>	<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>108,4</b>	<b>403,7</b>	<b>698,9</b>	<b>994,2</b>	<b>1289,5</b>	<b>1640,0</b>	<b>1990,5</b>	<b>2341,0</b>	<b>2691,5</b>	<b>2996,5</b>	<b>3301,5</b>	<b>3606,5</b>	<b>3911,5</b>	<b>4250,5</b>	<b>4589,5</b>	<b>4928,5</b>	<b>5267,5</b>	<b>5641,1</b>	<b>6014,7</b>	<b>6388,3</b>	<b>6761,9</b>	

## Продолжение таблицы

№ п/п	Показатели	2025				2026				2027				2028				2029			
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	
<b>I</b>	<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>																				
<b>1</b>	<b>Поступление денежных средств, всего</b>																				
1.1	Выручка от аренды	2007,9	2007,9	2007,9	2007,9	2048,0	2048,0	2048,0	2048,0	2089,0	2089,0	2089,0	2089,0	2130,7	2130,7	2130,7	2130,7	2173,4	2173,4	2173,4	
1.2	Полученные вознаграждения (проценты)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>Выбытие денежных средств, всего</b>	<b>(1599,1)</b>	<b>(1599,1)</b>	<b>(1599,1)</b>	<b>(1599,1)</b>	<b>(1603,5)</b>	<b>(1603,5)</b>	<b>(1603,5)</b>	<b>(1603,5)</b>	<b>(1666,9)</b>	<b>(1666,9)</b>	<b>(1666,9)</b>	<b>(1666,9)</b>	<b>(1686,0)</b>	<b>(1686,0)</b>	<b>(1686,0)</b>	<b>(1686,0)</b>	<b>(1701,6)</b>	<b>(1701,6)</b>	<b>(1701,6)</b>	
2.1	Платежи поставщикам за товары и услуги	(247,4)	(247,4)	(247,4)	(247,4)	(252,3)	(252,3)	(252,3)	(252,3)	(257,4)	(257,4)	(257,4)	(257,4)	(257,4)	(262,5)	(262,5)	(262,5)	(262,5)	(267,8)	(267,8)	
2.2	Выплаты по заработной плате	(81,4)	(81,4)	(81,4)	(81,4)	(83,0)	(83,0)	(83,0)	(83,0)	(84,7)	(84,7)	(84,7)	(84,7)	(86,4)	(86,4)	(86,4)	(86,4)	(88,1)	(88,1)	(88,1)	
2.3	Выплата вознаграждения (процентов)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	
2.3.1	выплата вознаграждения по 1-му выпуску облигаций	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	(1058,0)	
2.4	Другие платежи в бюджет	(212,3)	(212,3)	(212,3)	(212,3)	(210,2)	(210,2)	(210,2)	(210,2)	(266,9)	(266,9)	(266,9)	(266,9)	(279,0)	(279,0)	(279,0)	(279,0)	(287,7)	(287,7)	(287,7)	
<b>3</b>	<b>Чистая сумма денежных средств по операционной деятельности</b>	<b>408,7</b>	<b>408,7</b>	<b>408,7</b>	<b>408,7</b>	<b>444,5</b>	<b>444,5</b>	<b>444,5</b>	<b>444,5</b>	<b>422,0</b>	<b>422,0</b>	<b>422,0</b>	<b>422,0</b>	<b>444,8</b>	<b>444,8</b>	<b>444,8</b>	<b>444,8</b>	<b>471,8</b>	<b>471,8</b>	<b>471,8</b>	
<b>II</b>	<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>																				
<b>1</b>	<b>Поступление денежных средств, всего</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4000,0
1.1	Поступления от продажи дочерних организаций	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Возврат банковских вкладов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Возврат займов выданных дочерним компаниям	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	Поступления от погашения долгосрочных займов выданных (для реального сектора)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	Поступления от погашения долговых инструментов эмитентами	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6	Прочие поступления (реализация основных средств)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4000,0
<b>2</b>	<b>Выбытие денежных средств, всего</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	Приобретение основных средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Приобретение нематериальных активов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Приобретение других долгосрочных активов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	Приобретение дочерних организаций	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	Приобретение долей участия в ассоциированных организациях	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>Чистое поступление денежных средств по инвестиционной деятельности</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4000,0
<b>III</b>	<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>																				
<b>1</b>	<b>Поступление денежных средств, всего</b>																				
<b>2</b>	<b>Выбытие денежных средств, всего</b>																				(18400,3)
2.1	Выплата основного долга по краткосрочным займам полученным	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Выплата основного долга по долгосрочным займам полученным	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Выплата основного долга выпущенных долговых ценных бумаг (облигаций)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18400,3)
2.3.1.	погашение 1-го выпуска облигаций	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18400,3)
2.4	Дивиденды, выплаченные	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>Чистое поступление денежных средств по финансовой деятельности</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18400,3)
<b>V.</b>	<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>408,7</b>	<b>408,7</b>	<b>408,7</b>	<b>408,7</b>	<b>444,5</b>	<b>444,5</b>	<b>444,5</b>	<b>444,5</b>	<b>422,0</b>	<b>422,0</b>	<b>422,0</b>	<b>422,0</b>	<b>444,8</b>	<b>444,8</b>	<b>444,8</b>	<b>444,8</b>	<b>471,8</b>	<b>471,8</b>	<b>(13928,5)</b>	
<b>VI.</b>	<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>6761,9</b>	<b>7170,6</b>	<b>7579,3</b>	<b>7988,0</b>	<b>8396,8</b>	<b>8841,2</b>	<b>9285,7</b>	<b>9730,2</b>	<b>10174,6</b>	<b>10596,7</b>	<b>11018,7</b>	<b>11440,7</b>	<b>11862,8</b>	<b>12307,5</b>	<b>12752,3</b>	<b>13197,1</b>	<b>13641,9</b>	<b>14113,6</b>	<b>14585,4</b>	
<b>VII.</b>	<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>7170,6</b>	<b>7579,3</b>	<b>7988,0</b>	<b>8396,8</b>	<b>8841,2</b>	<b>9285,7</b>	<b>9730,2</b>	<b>10174,6</b>	<b>10596,7</b>	<b>11018,7</b>	<b>11440,7</b>	<b>11862,8</b>	<b>12307,5</b>	<b>12752,3</b>	<b>13197,1</b>	<b>13641,9</b>	<b>14113,6</b>	<b>14585,4</b>	<b>656,9</b>	

Прогнозы потоков денежных средств Эмитента, приведенные в настоящем приложении, зависят от предположений, оценок или методов, которые могут оказаться неправильными или неточными и которые подлежат изменению в зависимости от разных факторов, включая все экономические и политические условия, изменения в государственном регулировании, изменения в налоговых требованиях (включая изменения налоговых ставок, новые налоговые законы и пересмотр толкования налогового законодательства), результаты судебных и арбитражных разбирательств, изменения процентных ставок, обменного курса и других рыночных условий.

Эмитент не будет вносить изменения в проспект для обновления каких-либо прогнозных данных, раскрываемых в настоящем приложении, вследствие появления новой информации, будущих событий или иных оснований.

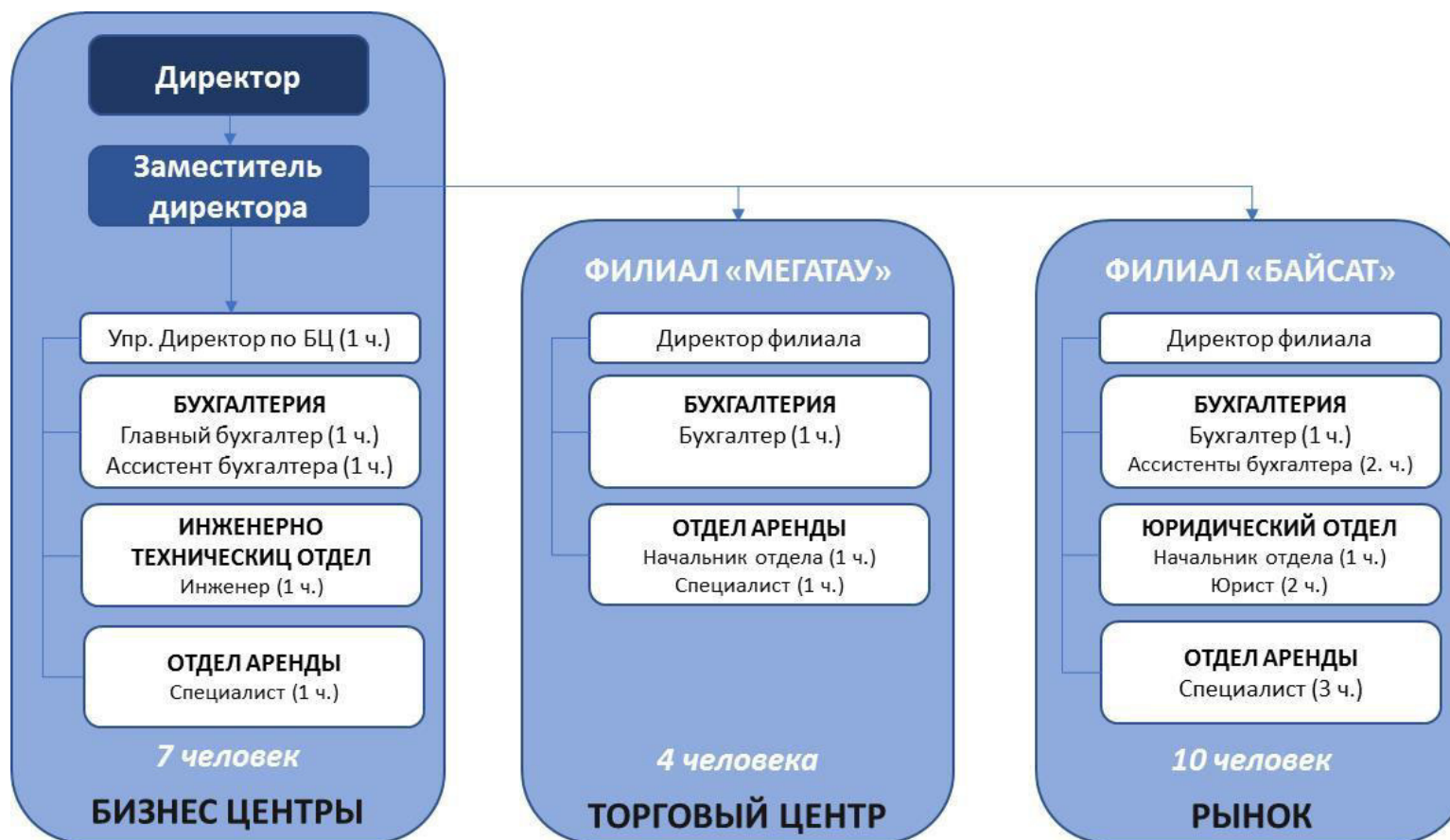
## Приложение 2. Сведения об аффилированных лицах Эмитента.

ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА								
№	Фамилия, имя, отчество (при его наличии)	Дата рождения	Основания для признания аффилированности	Дата появления аффилированности	Резидентство	Примечание		
1	Атабаев Данияр	17.01.1949	пп. 2 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	28 февраля 2019 года	Республика Казахстан	близкий родственник		
2	Идрисова Евгения Ахметовна	07.11.1947	пп. 2 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	28 февраля 2019 года	Республика Казахстан	близкий родственник		
3	Атабаев Тахир Даниярович	23.12.1973	пп. 2 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	28 февраля 2019 года	Республика Казахстан	близкий родственник		
4	Атабаева Алия Ринатовна	19.12.1977	пп. 2 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	28 февраля 2019 года	Республика Казахстан	супруга		
5	Атабаев Ансарали	21.06.2005	пп. 2 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	28 февраля 2019 года	Республика Казахстан	близкий родственник		
6	Атабай Амаль	02.03.2015	пп. 2 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	28 февраля 2019 года	США	близкий родственник		
7	Калмыков Андрей Сергеевич	10.12.1964	пп. 1 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	28 февраля 2019 года	Россия	Участник с 50% долей участия в ТОО «ТН Engineering» («ТИЭЙЧ Инжиниринг»)		
ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА								
№	Полное наименование	БИН	Основания для признания аффилированности	Место нахождения	Дата появления аффилированности	Фамилия, имя, отчество (при его наличии) первого руководителя	Резидентство	Примечание
1	ТОО «Bay Shatyr Group»	130840007884	пп. 5 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	г. Алматы, ул. Богенбай батыра, 142, кв. 304	28 февраля 2019 года	Атабаев Тимур Даниярович	Республика Казахстан	Должностное лицо

2	ТОО «ТН Engineering» («ТИЭЙЧ Инжиниринг»)	150740013284	пп. 5 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	г. Алматы, ул. Богенбай батыра, 142, кв. 302	28 февраля 2019 года	Сартаева Айдана Аскарқызы	Республика Казахстан	Участник
3	ТОО «2Т Trade»	080940018346	пп. 5 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	г. Алматы, ул. Северное кольцо, 7	28 февраля 2019 года	Атабаева Алия Ринатовна	Республика Казахстан	Участник
4	ТОО «Qaisar Holding Group»	190240031221	пп. 5 п. 2 ст. 12-1 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью и дополнительной ответственностью»	г. Алматы, ул. Желтоқсан, 115	28 февраля 2019 года	Атабаев Тимур Даниярович	Республика Казахстан	Участник и директор



Приложение №3. Организационная структура Эмитента.



Тренинг и  
услугу меркано  
на 23 марта

