



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ
Акционерного общества
«Акционерный Инвестиционный Фонд Недвижимости
«RETAM»
(АО «АИФН «RETAM»)

Алматы
2023

ОБРАЩЕНИЕ К ИНВЕСТОРАМ

настоящий инвестиционный меморандум составлен с целью включения облигаций Акционерного общества «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM» (далее – «**Эмитент**») в сектор «Долговые ценные бумаги» категории «Облигации» площадки «Альтернативная» официального списка АО «Казахстанская фондовая биржа» (далее – «**Биржа**»), а также с целью формирования у потенциальных инвесторов достоверного представления о деятельности и перспективах работы Эмитента.

Настоящий документ подготовлен при участии Акционерного общества "Инвестиционный Финансовый Дом "YURTA" (далее – «**Финансовый консультант**»), выступающего в качестве финансового консультанта Эмитента (www.ifdresmi.kz).

Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на 01 февраля 2023 года и содержит информацию о деятельности Эмитента и отрасли, в которой он функционирует, подготовленную Эмитентом и Финансовым консультантом, а также полученную из общедоступных официальных статистических отчетов, пресс-релизов информационных агентств и других официальных источников. Сведения о финансовых показателях Эмитента подготовлены на основе аудированной годовой финансовой отчетности Эмитента за 2019-2021 годы и финансовой отчетности эмитента за девять месяцев 2022 года, подтвержденной отчетом по обзору данной отчетности.

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.

Данный инвестиционный меморандум (полностью 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:**

Сороколет Дарья, Главный бухгалтер
тел. +7 (7272) 51 61 78, e-mail: Sorokolet.d@alans.kz;

– **контактное лицо Финансового консультанта:**

Жанара Жомартова, тел. +7 (727) 266 70 77, e-mail: Zhanara.zhomartova@yurta.me



ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. Общие сведения об Эмитенте.....	4
Раздел 2. Управление и акционеры (участники).....	7
Раздел 3. Описание деятельности Эмитента.....	12
Раздел 4. Сведения о финансовых услугах, аудиторах Эмитента	19
Раздел 5. Финансовая отчетность Эмитента.....	20
Раздел 6. Расшифровка финансовой отчетности Эмитента.....	22
Раздел 7. Коэффициенты по финансовым показателям Эмитента.....	29



Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

Наименование эмитента и его организационно-правовая форма

	На казахском языке	На русском языке	Дата регистрации
Полное наименование	«RETAM» Акционерлік инвестициялық жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамы	Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»	12.11.2013
Сокращенное наименование	«RETAM» АИЖМҚ» АҚ	АО «АИФН «RETAM»	

* Наименование на английском языке не предусмотрено

** Изменений наименования эмитента не осуществлялось

*** Реорганизация и перерегистрация эмитента не осуществлялась

Бизнес идентификационный номер 131140010138

Информация о месте нахождения Юридический адрес:
Эмитента 050046, Республика Казахстан,
г. Алматы, Бостандыкский район, улица
Сатпаева, дом 90/5
Телефон: +7 727 330 87 41
E'mail: Sorokolet.d@alans.kz

Фактический адрес:
050058, Республика Казахстан,
г. Алматы, Жетысуский район,
улица Рыскулова, дом 97,
Телефон: +7 727 330 87 41
E'mail: Sorokolet.d@alans.kz

Вид деятельности Исключительным видом деятельности эмитента является аккумулирование и инвестирование в соответствии с требованиями, установленными законодательством Республики Казахстан и его инвестиционной декларацией, денег, внесенных акционерами данного фонда в оплату его акций, а также активов, полученных в результате такого инвестирования, в недвижимость и иное разрешенное законодательством Республики Казахстан имущество.

Филиалы и представительства У эмитента отсутствуют филиалы и представительства.

Сведения о наличии рейтингов Эмитенту не присваивались кредитные рейтинги.



Сведения о лицензиях/разрешениях Эмитент не осуществляет лицензируемую деятельность.

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

Информация об участии эмитента в банковском или страховом холдинге, банковском конгломерате, страховой группе, промышленной группе, ассоциациях, консорциумах Эмитент не участвует в банковском или страховом холдинге, банковском конгломерате, страховой группе, промышленной группе, ассоциациях, консорциумах

Информация об IPO (SPO) Эмитентом не проводились IPO (SPO)



История образования и деятельности Эмитента

Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM» (далее – Общество/Эмитент) является субъектом среднего предпринимательства, действует на основании Конституции Республики Казахстан, Закона Республики Казахстан от 13 мая 2003 года № 415 «Об акционерных обществах», Закона Республики Казахстан от 7 июля 2004 года № 576-III «Об инвестиционных и венчурных фондах», Устава и других нормативных правовых актов Республики Казахстан.

Общество было создано в ноябре 2013 года в форме акционерного общества. Основным видом деятельностью Эмитента согласно Устава является аккумуляция и инвестирование в соответствии с требованиями, установленными законодательством Республики Казахстан и его инвестиционной декларацией, денег, внесенных акционерами данного фонда в оплату его акций, а также активов, полученных в результате такого инвестирования, в недвижимость и иное разрешенной законодательством Республики Казахстан имущество.

В марте 2014 года было приобретено здание Торгового центра «АДК» в Усть-Каменогорске. С апреля 2014 года и по настоящее время Торговый центр сдается в аренду.

В июле 2014 года Эмитентом приобретено здание торгового развлекательного центра «АДК» в городе Алматы. С августа 2014 года и по настоящее время торговый развлекательный центр сдается в аренду.

В июле 2015 года Торговый центр в Усть-Каменогорске был модернизирован.

В апреле 2018 года Чукреев Александр Николаевич стал крупным акционером Общества с долей в размере 90% в уставном капитале Эмитента.

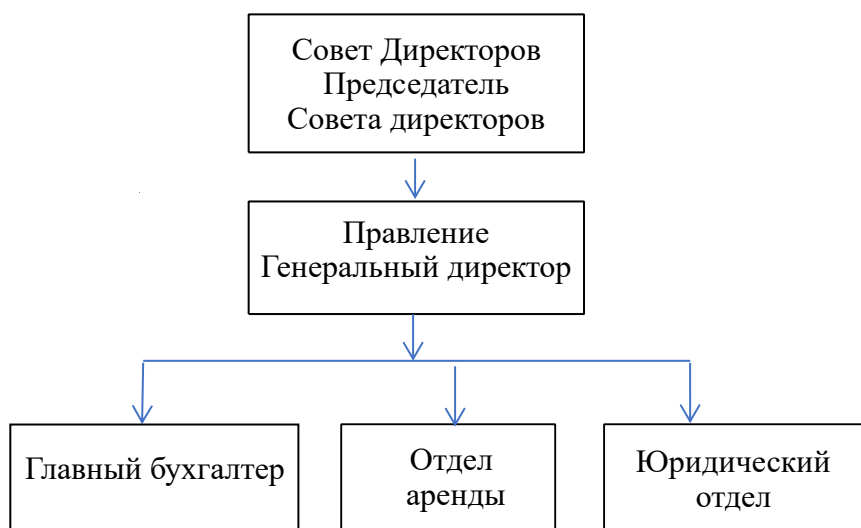
В декабре 2018 года были приобретены дополнительные земельные участки под парковочные места для действующих торговых центров.

Имущество Эмитента формируется за счет денег, внесенных акционерами в оплату его акций, доходов, полученных в результате его деятельности, а также иного имущества, приобретаемого по основаниям, не запрещенным законодательством Республики Казахстан.

Эмитент предоставляет финансовую отчетность в депозитарий финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан. Эмитент не оказывает финансовые услуги, а также не имеет государственной лицензии на оказание финансовых услуг и соответственно не является финансовой организацией, а является инвестиционным фондом недвижимости в соответствии со статьей 4 Закона Республики Казахстан от 04 июля 2003 года №474-III «О государственном регулировании, контроле и надзоре финансового рынка и финансовых организаций», на основании которой не допускается осуществление профессиональной деятельности на финансовом рынке лицами, не обладающими соответствующей лицензией, выданной в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Организационная структура Эмитента по состоянию на 1 января 2023 года представлена ниже.





Уставный капитал Эмитента по состоянию на 01 февраля 2023 года в сумме 3 100 480 тысяч тенге сформирован путем внесения денег на расчетный счет, посредством оплаты акций акционерами по их номинальной стоимости по ценам размещения, определяемым в соответствии с требованиями, установленными законодательством Республики Казахстан, и выражается в национальной валюте. Эмитент несет ответственность по своим обязательствам в пределах своего имущества, и не несет ответственность по обязательствам своих акционеров.

Комитетом по контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций Национального Банка Республики Казахстан от 22 января 2014 года за №66-4-3-1/382, произведена государственная регистрация выпуска объявленных ценных бумаг АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «РЕТАМ», внесена в Государственный реестр эмиссионных ценных бумаг и выдано свидетельство о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 22 января 2014 года №А5967. Выпуск ценных бумаг зарегистрирован в количестве:

- 7500 простых акций (количество размещенных акций составило 7 267 штук), которым присвоен национальный идентификационный номер KZ1C59670014;
- 2500 привелигированных акций (количество размещенных акций составило 2 422 штуки), которым присвоен национальный номер KZ1P59670110.

Раздел 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ (УЧАСТНИКИ)

Структура органов управления Эмитента

Органами управления Общества являются:

- высший орган – Общее собрание акционеров;
- орган управления - Совет директоров;
- исполнительный орган – Генеральный директор.

Общее собрание акционеров.



Общие собрания акционеров Эмитента подразделяются на годовые и внеочередные. Эмитент обязан ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров. Иные общие собрания акционеров являются внеочередными.

На общем собрании акционеров Эмитента вправе присутствовать представители его управляющей компании, кастодиана, регистратора и аудиторской организации, а также уполномоченного органа.

К исключительной компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение его в новой редакции;
- 2) добровольная реорганизация и ликвидация Общества;
- 3) определение условий и порядка конвертирования ценных бумаг Общества, а также их изменение;
- 4) принятие решения об увеличении количеств объявленных акций Общества или изменения вида неразмещенных объявленных акций Общества;
- 5) принятие решения об обмене размещенных акций одного вида на акции другого вида, определение условий порядка такого обмена;
- 6) принятие решения о выпуске ценных бумаг, конвертируемых в простые акции Общества;
- 7) определение количественного состава и срока полномочий счетной комиссии, избрание ее членов и досрочное прекращение их полномочий;
- 8) определение аудиторской организации, осуществляющей аудит Общества;
- 9) определение количественного состава и срока полномочий Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий, определение размера и условий вознаграждений членам Совета директоров Общества;
- 10) утверждение годовой финансовой отчетности;
- 11) утверждение распределения чистого дохода за отчетный финансовый год, а также решения о выплате дивидендов по простым акциям и утверждения размера дивиденда по итогам года в расчете на одну простую акцию Общества;
- 12) принятие решения о выплате дивидендов по простым акциям при наступлении событий, предусмотренных действующим законодательством;
- 13) принятие решения об участии Общества в создании или деятельности иных юридических лиц путем передачи части или нескольких частей активов, в сумме составляющих двадцать пять и более процентов от всех принадлежащих Обществу активов;
- 14) определение формы извещения Обществом акционеров о предстоящем созыве Общего собрания акционеров и принятие решения о размещении такой информации в средствах массовой информации;
- 15) принятие решения о добровольном делистинге акций Общества;
- 16) утверждение изменений в методику определения стоимости акций при их выкупе Обществом в соответствии с законодательством Республики Казахстан о рынке ценных бумаг;
- 17) утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;
- 18) определение порядка предоставления акционерам информации о деятельности Общества;
- 19) определение максимальных размеров расходов на содержание органов Общества;
- 20) иные вопросы, принятие решений по которым отнесены настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.

Решения Общего собрания акционеров по вопросам, указанным в подпунктах 1) – 4), 17) настоящего пункта принимаются квалифицированным большинством от общего числа голосующих акций Общества.

Решения общего собрания акционеров по иным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосующих акций Общества, участвующих в голосовании.

Общее собрание акционеров вправе отменить любое решение Совета директоров Общества по вопросам, относящимся к внутренней деятельности Общества.

Совет директоров

Совет директоров - орган Общества, осуществляющий общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных законодательством Республики Казахстан и Уставом к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.

К исключительной компетенции Совета директоров относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Общества и стратегии развития Общества или утверждение плана развития Общества в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Республики Казахстан;
- 2) принятие решения о созыве годового и внеочередного общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан;
- 3) принятие решения о размещении (реализации), в том числе о количестве размещаемых (реализуемых) акций в пределах количества объявленных акций, способе и цене их размещений (реализаций);
- 4) принятие решения о выкупе Обществом размещенных акций или других ценных бумаг и цене их выкупа;
- 5) предварительное утверждение годовой финансовой отчетности Общества;
- 6) утверждение положений о комитетах Совета директоров;
- 7) определение количественного состава, срока полномочий исполнительного органа, избрание его руководителя и членов (лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа), а также досрочное прекращение их полномочий);
- 8) определение размеров должностных окладов и условий оплаты труда и премирования руководителя и членов исполнительного органа (лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа);
- 9) принятие решения о приобретении (отчуждении) Обществом десяти и более процентов акций (долей участия в уставном капитале) других юридических лиц;
- 10) принятие решений по вопросам деятельности, относящимся к компетенции общего собрания акционеров (участников) юридического лица, десять и более процентов акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит Обществу;
- 11) определение количественного состава, срока полномочий службы внутреннего аудита, назначение его руководителя и членов, а также досрочное прекращение их полномочий, определение порядка работы службы внутреннего аудита, размера и условий оплаты труда и премирования работников службы внутреннего аудита;
- 12) назначение, определение срока полномочий корпоративного секретаря, досрочное прекращение его полномочий, а также определение размера должностного оклада и условий вознаграждения корпоративного секретаря;
- 13) определение размера оплаты услуг аудиторской организации за аудит финансовой отчетности, а также оценщика по оценке рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки;



- 14) утверждение документов, регулирующих внутреннюю деятельность Общества (за исключением документов, принимаемых исполнительным органом в целях организации деятельности Общества);
- 15) увеличение обязательств фонда на величину, оставляющую десять и более процентов размера его собственного капитала;
- 16) определение информации об Обществе или его деятельности, составляющей служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
- 17) принятие решения о заключении крупных сделок и сделок, в совершении которых Обществом имеется заинтересованность;
- 18) принятие решения о внесении изменений и дополнений в проспект выпуска акций в части определения условий и порядка выпуска, размещения, обращения и выкупа акций, изменений и дополнений в инвестиционную декларацию Общества;
- 19) принятие решений о заключении договоров с управляющей компанией, кастодианом и аудиторской организацией;
- 20) определение видов расходов на содержание органов Общества;
- 21) утверждение заявок лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа Общества, на получение денег для возмещения расходов на содержание органов Общества;
- 22) иные вопросы, предусмотренные законодательством Республики Казахстан и настоящим Уставом и не относящиеся к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Совета директоров Общества, не могут быть переданы для решения Генеральному директору Общества.

Генеральный директор

Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Генеральный директор Общества выполняет решения Общего собрания акционеров и Совета директоров. Генеральный директор действует от имени Общества, в порядке, установленном Уставом и законодательством Республики Казахстан, издает решения (постановления, приказы) и дает указания, обязательные для исполнения работниками Общества, в пределах установленных Уставом и законодательством Республики Казахстан, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества в порядке, установленном действующим законодательством Республики Казахстан и Уставом Общества. Генеральный директор вправе принимать решения по любым вопросам деятельности Общества, не отнесенным законодательством Республики Казахстан и настоящим Уставом к компетенции других органов и должностных лиц Общества.

К компетенции Генерального директора Общества

относятся все вопросы обеспечения деятельности Общества, не относящиеся к исключительной компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества, определенные Уставом или правилами и иными документами, принятыми Общим собранием акционеров и Советом директоров Общества, а также, предусмотренные трудовым контрактом, заключаемым Генеральным директором с Обществом в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан.

Генеральный директор Общества:

- 1) организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества;
- 2) без доверенности действует от имени Общества в отношениях с третьими лицами;



- 3) выдает доверенности на право представления Общества в его отношениях с третьими лицами;
- 4) осуществляет прием, перемещение и увольнение работников Общества, применяет к ним меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания, устанавливает размеры должностных окладов работников Общества и персональных надбавок к окладам в соответствии со штатным расписанием Общества, определяет размеры премий работников Общества, за исключение работников службы внутреннего аудита;
- 5) утверждает документы, принимаемые в целях организации деятельности Общества;
- 6) в случае своего отсутствия возлагает исполнение своих обязанностей на своего заместителя;
- 7) распределяет обязанности, а также сферы полномочий и ответственности между руководящими работниками Общества;
- 8) осуществляет иные функции, определенные законодательством Республики Казахстан, Уставом и решениями Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Акционеры Эмитента

ФИО и дата рождения	Акции Эмитента	Акции дочерних организаций
Чукреев Александр Николаевич 06.07.1961г.р. Резидентство: Республика Казахстан	Простые: 6 540 шт. Привилегированные: 2 180 шт.	Нет
Чукреев Николай Александрович 19.05.1982 г.р. Резидентство: Республика Казахстан	Простые: 727 шт. Привилегированные: 242 шт.	Нет

За последние три года сделок, приведших к смене акционеров (участников) эмитента, владеющих акциями (долями в оплаченном уставном капитале) в количестве (размере), составляющем 5 и более процентов от общего количества его размещенных акций (оплаченного уставного капитала) у Эмитента не зарегистрировано.

Члены Совета директоров Эмитента

ФИО и дата рождения	Должность	Акции Эмитента	Акции дочерних организаций
Шутова Ирина Сергеевна 17.12.1976 г.р.	Председатель совета директоров Бухгалтер в ТОО "Alan's Invest Company" с 01.09.2005 года	Нет	Нет
Салдина Дина Михайловна 25.03.1961 г.р.	Член Совета директоров Генеральный директор АО «АИФН Retam» с 05.03.2014 года	Нет	Нет
Тырнов Дмитрий Анатольевич	Член Совета директоров Директор в ТОО "VerStrom & Co." с 08.06.2015 года	Нет	Нет



ФИО и дата рождения	Должность	Акции Эмитента	Акции дочерних организаций
04.08.1970 г.р.			

Размер суммарного вознаграждения и бонусов ключевому управленческому персоналу эмитента за последний завершённый финансовый год составила 16 359 тысяч тенге. В девятимесячный период 2022 года общая сумма вознаграждения ключевому персоналу составила 7 681 тысяч тенге.

Исполнительный орган эмитента

Единоличным исполнительным органом Эмитента является Генеральный директор.

ФИО	Должность	Акции Эмитента	Акции дочерних организаций
Салдина Дина Михайловна 25.03.1970 г.р.	Генеральный директор Генеральный директор АО «АИФН Retam» с 05.03.2014 года	Нет	Нет

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

Отрасль эмитента

В 2020 году многие эксперты рынка недвижимости прогнозировали значительные изменения на рынке офисной недвижимости из-за закрытия торговых развлекательных центров во время режима локдауна. Однако на 2022 год в Казахстане находится 60 объектов коммерческой недвижимости, из них 35 являются бизнес-центрами, то есть 58,3% от общего количества, 25 составляют торговые центры и торгово-развлекательные центры, или 41,7% от общего количества. На город Алматы приходится 32 объекта, или 53,3%, на город Астана – 26, или 43,3%. Суммарная коммерческая площадь учтенных нами объектов составила 1,20 млн кв. м, что на 3,5% больше, чем в 2021 году – 1,16 млн кв. м.

Торговая недвижимость набирает обороты после пандемии и приходит в норму доковидного периода, укрепилась тенденция онлайн-продаж с приростом на 70% в 2021 по сравнению с доковидным периодом.

Некоторые крупные торговые сети и бренды активно рассматривают возможности выхода на казахстанский рынок в ближайшие годы, что также создает высокую вероятность заполняемости ТРЦ и ТЦ в крупных мегаполисах Казахстана.

На данный момент прослеживается увеличение наплыва граждан, в том числе граждан Российской Федерации. С марта 2022 года по сентябрь 2022 года прибыло около 1 миллиона 700 тысяч россиян, в связи с чем наблюдаются более частые посещения торговых развлекательных центров и торговых центров, что поспособствовало увеличению продаж продукции в среднем на 40–60%.

Таким образом, учитывая все перечисленные факторы, способствующие дальнейшему увеличению занимаемой площади в секторе розничной торговли, можно сделать вывод о повышении спроса на торговые площади, увеличении ценообразования и расширении занимаемых площадей торговых развлекательных центров и торговых центров.

Набирает популярность концепция офисов в формате коворкингов, так как режим пандемии продемонстрировал возможность эффективной работы независимо от места



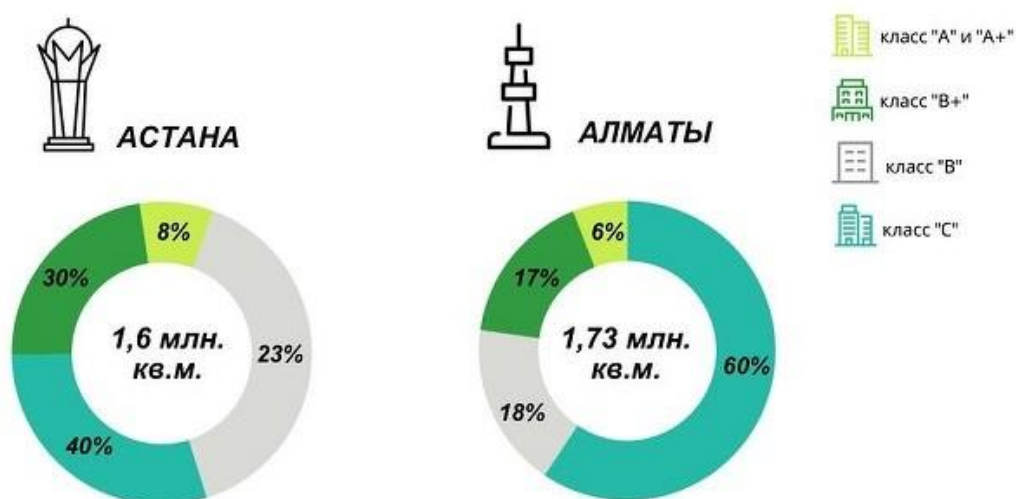
локации работников офисного сектора. В этой связи многие работодатели, экономя на аренде офисных площадей, а также оплате коммунальных услуг, переходят на более гибкий режим, давая работнику право выбора. В целом можно сделать вывод о том, что данный вид деятельности набирает обороты. Данный фактор значительным образом влияет на более гибкие предложения по оплате аренды.

В столице расположены в основном государственные и национальные компании, в Алматы больше арендаторов в сфере малого и среднего бизнеса.

В начале года в период до марта текущего года, до начала военных действий между Российской Федерацией и Украиной, аналитики компании Baker Tilly предполагали, что ситуация изменится в лучшую сторону. Однако в связи с переходом многих арендаторов в формат онлайн арендуемые площади офисов значительно сокращались на 15–50% начиная с 2020 года. До конца первого квартала 2022 года прослеживалось незначительное снижение заполняемости в бизнес центрах, так как управляющие компании пересматривали арендные ставки, что не позволяет сильно увеличить вакантные площади. Тенденция «удаленки», сохранившаяся по сей день и связанная с низкой численностью рабочих мест в иностранных компаниях, повысила спрос на мини-офисы, а именно на новый продукт «коворкинг». На конец 2 квартала 2022 года заполняемость коворкингов составила 100%. Крупные компании оставляли своих работников в режиме свободного посещения.

На Алматы приходится самый большой рынок офисной недвижимости с общей площадью в размере 1,73 млн кв. м. по состоянию на 3 квартал 2022 года, из них класс А (высокий класс) и А+ (бизнес класс) - 6%, класс В+ (средний класс)- 17%, класс В (эконом класс)- 18% и класс С (низкий класс)- 60%.

В городе Астане общая площадь офисных зданий составила 1,60 млн кв. м, большая часть бизнес центров расположена на левом берегу города - 1,09 млн кв. м. (74 здания). По аналитическим данным Baker Tilly, наблюдается следующая тенденция в разрезе по классам: офисные помещения класса А (высокого класса) и А+ (бизнес класса) - 8%; офисные помещения класса В+ (среднего класса) - 23%; офисные помещения класса В (эконом класса) - 40%; офисные помещения класса С (низкого класса) - 30%.

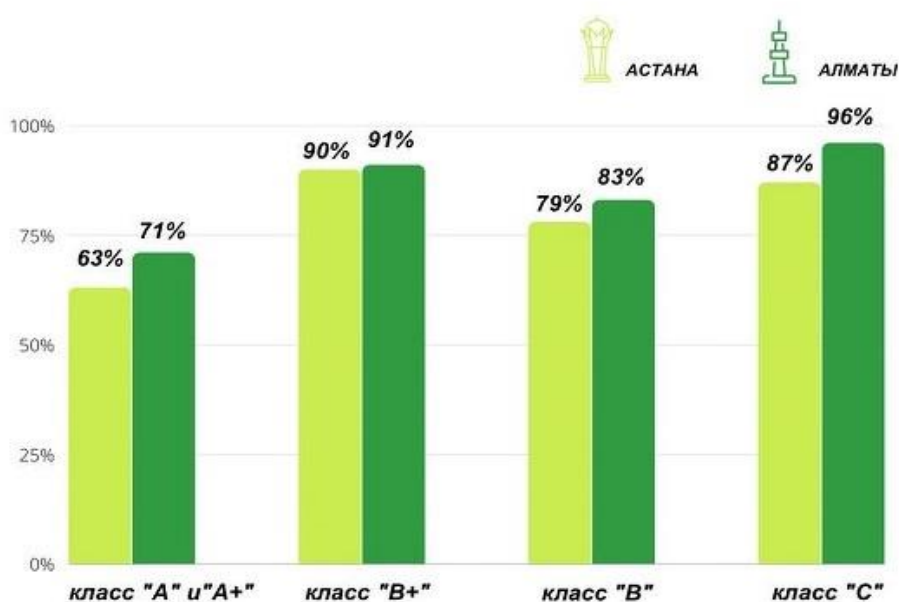


С введением в эксплуатацию самого высокого здания в Средней Азии «Абу Даби Плаза» увеличится площадь офисных помещений класса А+ (бизнес класса) на 127 тыс. кв. м.

Одним из благоприятных факторов в развитии спроса и предложений коммерческих площадей является релокация населения и части бизнеса Российской Федерации в Казахстан.

Наплыв иностранных сотрудников влияет позитивно на заполняемость бизнес-центров. Вслед за ростом деловой активности и повышением потребности в коммерческой недвижимости со стороны международных и крупных компаний возникает необходимость в качественных офисах.

В первом и втором кварталах 2022 года основную активность на рынке проявляли IT-компании и компании финансового сектора. Повышение спроса на качественные офисные помещения со стороны таких компаний позволяет поднимать арендные ставки. Особое значение в реализации цели по инвестированию занимает работа МФЦА по сокращению сроков получения вида на жительство для иммигрантов, что влечет за собой увеличение рабочих мест в данном сегменте и, соответственно, увеличение офисных площадей.



Источник: <https://bakertilly-ca.com/ru-kz/news/rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-kazahstana-rost-i-trendy-2022/>

Согласно маркетинговому исследованию рынка, проведенному аналитиками компании Baker Tilly, по предварительным итогам 2 квартала 2022 года, арендные ставки за 1 квадратный метр в городах Астана и Алматы остались на прежнем уровне, однако произошло увеличение затрат на обслуживание бизнес центров на 15-20%. Данная тенденция, в свою очередь, связана с ростом курса валют, влияющим на все товары (бытовая химия, бумажная продукция, оборудование, строительные материалы и офисная мебель). Несмотря на положительную динамику курса валют, арендодатели не спешат повышать арендные ставки, так как присутствует риск снижения заполняемости аренднопригодных площадей отечественными арендаторами.

Таким образом, заполняемость на конец 2 квартала 2022 года офисных помещений класса А (высокого класса) и А+ (бизнес класса) в городе Алматы варьируется в пределах 80–90% с незначительным ростом по сравнению с 2021 годом, когда заполняемость была в пределах от 73 до 83%. Аналогичная ситуация прослеживается в секторе класса В (эконом класса), который является одним из востребованных в сегменте офисной недвижимости из-за предпочтения малого и

среднего бизнеса в связи с невысокой арендной платой в отличие от ставок класса А (высокого класса) и более комфортных условий в отличие от класса С (низкого класса).

В городе Астане заполняемость офисов класса А и В составляет 63% и 79% соответственно. До конца 2022 года планируется вывод на рынок еще нескольких бизнес центров (таких как «Абу Даби Плаза», «Sat Tower»), которые могут скорректировать арендные ставки и повлиять на заполняемость офисной недвижимости.

В целом, анализ рынка позволяет сделать вывод о том, что предоставление в аренду торговых площадей является весьма перспективным и рентабельным, так как основной деятельностью Эмитента является предоставление в аренду помещений торгового развлекательного центра «АДК» в городе Алматы и торгового центра «АДК» в городе Усть-Каменогорск.

Местом регистрации, нахождения и осуществления деятельности Эмитента является Республика Казахстан.

Конкуренты Эмитента

Организаций, являющихся прямыми конкурентами Эмитента нет в связи с особенностью вида деятельности эмитента, а именно тем, что Эмитент владеет торговым развлекательным центром «АДК» в городе Алматы и торговым центром «АДК» в городе Усть-Каменогорск и предоставляет в аренду помещения именно указанных центров.

При этом каждый инвестиционный фонд недвижимости предоставляет в аренду только то имущество, которое приобретено каждым фондом самостоятельно, следовательно степень дифференциации акционерных фондов недвижимости сильно дифференцирована.

В открытых источниках имеется информация о следующих инвестиционных фондах недвижимости:

- 1) Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «CAR CITY», адрес: город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон Баян-аул, 57 А, малое предприятие;
- 2) Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «ALAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST», адрес: город Алматы, Бостандыкский район, улица Хусаинова, 225, малое предприятие;
- 3) Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Сайхан», адрес: город Алматы, Медеуский район, улица Гоголя, 39, малое предприятие.

Создание новых акционерных фондов недвижимости не окажет значительного воздействия на деятельность Эмитента. При этом правовой режим функционирования фондов недвижимости в Республике Казахстан установлен в первую очередь Законом «Об инвестиционных фондах» от 7 июля 2004 года и представляют собой акционерные инвестиционные фонды, основными источниками дохода которых должны являться арендные платежи и доход от прироста цен на недвижимость, что говорит о сложностях входа в отрасль и выхода из нее, поскольку данная деятельность строго регулируется законодательством Республики Казахстан.

Сведения о поставщиках и потребителях Эмитента

Поставщики, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема закупок Эмитента (товаров, сырья, материалов, оказанных эмитенту услуг и выполненных работ) с указанием наименования поставщиков и доли поставщиков в общем объеме закупок эмитента:



Контрагент		Доля в общем объеме	Доля в общем объеме	Доля в общем объеме	Доля в общем объеме
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
1	Samga Development TOO	62%	57%	39%	-
2	Энергетический Комплекс Т TOO	14%	-	27%	15%
3	Prime Energy Resources TOO	-	-	12%	67%

Все контрагенты являются поставщиками коммунальных услуг (электроэнергия, теплоэнергия). Степень зависимости – высокая.

Потребители, на долю которых приходится 10 и более процентов от общей выручки от реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг) эмитента с указанием наименования потребителей и доли потребителей в общем объеме реализации:

Контрагент		Доля в общем объеме	Доля в общем объеме	Доля в общем объеме	Доля в общем объеме
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
1	АлмаСтор TOO	96%	96%	96%	96%

Внешние факторы, влияющие на эффективность деятельности Эмитента

Политические и правовые факторы, которые могут оказывать влияние на уровень имеющихся возможностей и угроз в деятельности Эмитента ограничены требованиями законодательства Республики Казахстан в части дальнейшей операционной деятельности Эмитента.

Эмитент не видит значительных технологических, климатических и экологических факторов способных оказать существенное влияние/или несущих существенный риск для его деятельности.

Экономические факторы, определяющие уровень достижения Эмитентом своих экономических целей выражены общей экономической ситуацией, наличием постоянного уровня дохода у населения, стабильностью финансовой системы, стабильным/контролируемым уровнем инфляции и обменным курсом.

Внутренние факторы, влияющие на эффективность деятельности Эмитента

Единственными источниками финансирования Эмитента являются докапитализация со стороны акционеров и выпуск облигаций, в зависимости от условий той или иной программы развития.

Капитальные вложения, осуществленные эмитентом в течение последнего года, отсутствуют.

Сведения о крупных сделках, в том числе внутригрупповых (стоимость которых составляет 25 и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов), об условиях важнейших договоров, соглашений, заключенных эмитентом, и выданных гарантий, которые могут оказать в будущем существенное влияние на его деятельность у Эмитента, отсутствуют.

Сведения об участии в судебных процессах/о примененных мерах воздействия



Судебных процессов, связанных с риском прекращения или изменения деятельности эмитента, не было. Судебные дела, касательно взыскания с эмитента денежных и иных обязательств, отсутствуют.

Административные санкции, наложенные на эмитента и его должностных лиц государственными органами и/или судом в течение последнего года, связанные с деятельностью эмитента, отсутствуют.

Основные риски, связанные с деятельностью Эмитента

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 риски, связанные с общим ухудшением экономической ситуации в стране и, как следствие, снижением активности на рынке недвижимости.

Эмитент в своей деятельности не использует сырье, а доля потребляемых услуг сторонних организаций в структуре себестоимости незначительна, поэтому риски, связанные с возможным изменением цен на сырье и услуги, отсутствуют, и они не влияют на деятельность эмитента и на исполнение эмитентом обязательств по его ценным бумагам.

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. Неспособность 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 на регулярной основе проводит анализ деятельности для целей снижения данного риска.

Валютный риск связан с возможной волатильностью курса тенге по отношению к иностранной валюте, который влияет на исполнение обязательств эмитента, выраженных в иностранной валюте. Финансовое состояние эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности эмитента подвержены незначительному риску изменения валютных курсов в связи с незначительной долей активов в 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 не подвержена процентному риску, который управляется преимущественно посредством мониторинга изменения ставок вознаграждения.

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 эмитент не

имеет открытой позиции по вышеуказанным финансовым инструментам. Эмитент оценивает данный риск как незначительный.

Деятельность эмитента подвержена рискам, связанным с возникновением у эмитента убытков вследствие неспособности эмитента обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме, возникающий в результате несбалансированности финансовых активов и финансовых обязательств эмитента (в том числе вследствие несвоевременного исполнения финансовых обязательств одним или несколькими контрагентами эмитента) и (или) возникновения непредвиденной необходимости немедленного и единовременного исполнения эмитентом своих финансовых обязательств. Эмитент планирует предпринимать все необходимые действия для снижения влияния данного риска, в том числе осуществление эффективного управления структурой активов и обязательств.

Вероятность возникновения финансовых рисков оценивается эмитентом как незначительная, так как Эмитент планирует предпринимать все необходимые действия для мониторинга, контроля и снижения влияния данных рисков на деятельность и финансовое состояние эмитента.

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

- 1) изменения законодательства Республики Казахстан;
- 2) неспособность эмитента своевременно приводить свою деятельность и внутренние документы в соответствие с изменениями законодательства Республики Казахстан.

Эмитент не осуществляет лицензируемых видов деятельности, в связи с чем считает, что изменения в сфере лицензирования не оказывают значительного влияния на результаты деятельности эмитента.

Эмитент определяет риск несоблюдения требований гражданского законодательства как риск возникновения убытков вследствие влияния различных внутренних и внешних факторов, включая:

- 1) нарушение эмитентом, клиентами или контрапартнерами условий заключенных сделок;
- 2) несовершенство правовой системы (отсутствие достаточного правового регулирования, подверженность изменениям, в том числе в части несовершенства методов государственного регулирования и (или) надзора, невозможность решения отдельных вопросов путем переговоров и как результат - обращение в судебные органы для их урегулирования.

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

- 1) неэффективная организация правовой работы, приводящая к правовым ошибкам в деятельности вследствие действий работников или органов управления эмитента;
- 2) несоответствие внутренних документов эмитента законодательству Республики Казахстан;
- 3) несоблюдение законодательства Республики Казахстан, в том числе по идентификации и изучению, установлению и идентификации заинтересованных лиц;
- 4) недостаточная проработка правовых вопросов при разработке и внедрении новых услуг и условий проведения операций и других сделок, финансовых инноваций и технологий.

Правовой риск оценивается эмитентом как низкий, так как эффективное управление данным риском является одним из основных элементов системы управления рисками эмитента.

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 услуг или характере его деятельности в целом. Эмитент оценивает данный риск как незначительный, так как в целях поддержания деловой репутации Эмитент будет:

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

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 ненадлежащем 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, так как 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.

Деятельность Эмитента не является лицензируемой. Эмитент не осуществляет какие-либо иные виды деятельности, требующие наличия возобновляемой лицензии.

У Эмитента отсутствуют дочерние организации.

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ УСЛУГАХ, АУДИТОРАХ ЭМИТЕНТА

Сведения о финансовых услугах

В соответствии с Законом о рынке ценных бумаг установлена обязанность по заключению договора по оказанию консультационных услуг по вопросам включения и нахождения эмиссионных ценных бумаг в официальном списке фондовой биржи. Эмитентом заключен договор об оказании услуг финансового консультанта от 05 декабря 2022 года №22/12/05-1.

Сведения о финансовом консультанте:

- 1) полное наименование: Акционерное общество «Инвестиционный финансовый дом «YURTA», сокращенное наименование: АО «ИФД «YURTA»;
- 2) Первый руководитель: и.о. Председателя Правления Харина Екатерина Александровна;



- 3) место нахождения, номера контактных телефонов: Республика Казахстан, город Алматы, проспект Аль-Фараби, дом 110Е. Телефон: +7 (727) 266-70-77;
- 4) виды оказываемых услуг: брокерские услуги на рынке ценных бумаг и управление инвестиционным портфелем;
- 5) крупные сделки, совершенные Эмитентом с АО «ИФД «YURTA» не осуществлялись.

Сведения об аудиторских организациях

В рамках своей деятельности Эмитент использует услуги аудиторских организаций.

Сведения об аудиторской организации:

- 1) ТОО «Независимая аудиторская компания «Concord»;
- 2) Генеральный директор: Сламбекова Райгуль Жандарбековна, член профессиональной аудиторской организации Палата Аудиторов Республики Казахстан;
- 3) Государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью серия МФЮ-2 №0000084, выданная Министерством Финансов Республики Казахстан 05 марта 2012 года;
- 4) Аудитор: Мухаметжанова Ж. (Квалификационное свидетельство аудитора №0000236 от 29 апреля 1996 года);
- 5) номера телефона и факса, адрес электронной почты:
Тел.: +77272258125
Факс: +77272258135
E'mail: audit@concord.com.kz

Раздел 5. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА

Сводные формы по отчету о финансовом положении, отчету о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчету об изменениях в собственном капитале и отчету о движении денег Эмитента

Отчет о финансовом положении

	тыс. тенге			
АКТИВЫ	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Краткосрочные активы				
Денежные средства	85 984	274 343	191 288	1 055 450
Краткосрочная дебиторская задолженность	442 695	401 672	580 578	416 568
Текущие налоговые активы	-	12 599	2 751	5 641
Прочие краткосрочные активы	14 357	5 415	4 059	1 009
Итого краткосрочных активов	543 036	694 029	778 676	1 478 668
Долгосрочные активы				
Инвестиционное имущество	3 954 290	3 960 672	4 102 057	4 576 819
Итого долгосрочных активов	3 954 290	3 960 672	4 102 057	4 576 819
Итого активы	4 497 326	4 654 701	4 880 733	6 055 487
Собственный капитал и обязательства				
Краткосрочные обязательства				
Дивиденды к уплате	211 683	138 054	138 054	138 054
Краткосрочная кредиторская задолженность	17 058	20 308	22 490	25 267



Текущие налоговые обязательства	0	125 292	133 558	117 035
Подходный налог к уплате	1 010	212	758	0
Прочие краткосрочные обязательства	163 721	8 398	9 855	4 890
Итого обязательств	393 473	292 264	304 715	285 246
Собственный капитал				
Акционерный капитал	3 100 480	3 100 480	3 100 480	3 100 480
Нераспределенная прибыль	1 003 374	1 261 957	1 475 538	2 669 761
Итого собственный капитал	4 103 854	4 362 437	4 576 018	5 770 241
Итого собственный капитал и обязательства	4 497 326	4 654 701	4 880 733	6 055 487

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

Наименование	тыс. тенге			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Доход от реализации услуг по аренде	367 118	3 154 487	3 335 250	2 760 150
Себестоимость реализованных услуг	0	(255 670)	(318 117)	(260 780)
Валовая прибыль	367 118	2 898 817	3 017 133	2 499 370
Административные расходы	(361 845)	(66 851)	(56 792)	(35 904)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	-	6 382	141 385	474 762
Операционная прибыль	(4 940)	2 838 348	3 101 726	2 938 228
Финансовые доходы	3 536 506	7 458	-	-
Прочие расходы	(10 351)	-	(64)	-
Прибыль до налогообложения	3 531 566	2 845 806	3 101 662	2 938 228
Расходы по корпоративному подоходному налогу	(1 072)	(275)	(759)	-
Прибыль за год	3 530 494	2 845 531	3 100 903	2 938 228
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	364 382	380 237	411 712	391 327
Прочий совокупный доход, за вычетом налогов	-	-	-	-
Итого совокупный доход за год, за вычетом налогов	3 530 494	2 845 531	3 100 903	2 938 228

Отчет о движении денежных средств

Наименование	тыс. тенге			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Операционная деятельность				
Поступления от покупателей	4 198 831	3 574 049	3 556 573	3 255 378
Полученное вознаграждение по сделкам «Репо»	137	7 458	-	-
Платежи поставщикам	(320 020)	(275 203)	(322 843)	(267 403)
Выплаты по заработной плате	(33 501)	(35 811)	(31 049)	(934)
Уплаченный корпоративный подоходный налог	-	(1 072)	(214)	(938)
Уплаченные прочие налоги и платежи в бюджет	(608 052)	(549 883)	(542 566)	(443 851)
Дивиденды выплаченные	(3 244 607)	(2 531 229)	(2 742 956)	(1 656 805)
Чистые денежные потоки, (использованные в)/от операционной деятельности	3 237 395	188 359	(83 055)	864 162
Инвестиционная деятельность				



Поступление денежных средств	5 152 040	-	-	-
Выбытие денежных средств	(5 146 006)	-	-	-
Чистые денежные потоки, использованные в)/от инвестиционной деятельности	6 034	-	-	-
Финансовая деятельность				
Поступление денежных средств	-	-	-	-
Выбытие денежных средств	-	-	-	-
Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности	-	-	-	-
Влияние обменных курсов к тенге	-	-	-	-
Чистый прирост (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(1 178)	188 359	(83 055)	864 162
Денежные средства на начало года	87 162	85 984	274 343	191 288
Денежные средства на конец года	85 984	274 343	191 288	1 055 450

Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

тыс. тенге

Наименование	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
На 31 декабря 2019 года	3 100 480	1 003 374	4 103 854
Прибыль за год	-	2 851 517	2 851 517
Итого совокупный доход за год	-	2 851 517	2 851 517
Дивиденды	-	(2 586 948)	(2 586 948)
На 31 декабря 2020 года	3 100 480	1 267 943	4 368 423
Корректировка предыдущего периода	-	(5 986)	(5 986)
На 01 января 2021 года	3 100 480	1 261 957	4 362 437
Прибыль за год	-	3 100 903	3 100 903
Итого совокупный доход за год	-	3 100 903	3 100 903
Дивиденды	-	(2 887 322)	(2 887 322)
На 31 декабря 2021 года	3 100 480	1 475 538	4 576 018

Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

тыс. тенге

Наименование	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
На 31 декабря 2021 года	3 100 480	1 475 538	4 576 018
Прибыль за период	-	2 938 228	2 938 228
Итого совокупный доход за период	-	2 938 228	2 938 228
Дивиденды	-	(1 744 005)	(1 744 005)
На 30 сентября 2022 года	3 100 480	2 669 761	5 770 241
Корректировка предыдущего периода	-	(5 986)	(5 986)
На 01 января 2021 года (пересчитано)	3 100 480	1 261 957	4 362 437
Прибыль за период	-	2 180 163	2 180 163
Итого совокупный доход за период	-	2 180 163	2 180 163



22

Дивиденды	-	(2 180 025)	(2 180 025)
На 30 сентября 2021 года (не аудировано)	3 100 480	1 262 095	4 362 575

Раздел 6. РАШИФРОВКА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА

Расшифровка статей по финансовой отчетности Эмитента

АКТИВЫ

Наименование	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Остаточная стоимость на 30.09.2022
Здания и сооружения		2 260 861 427,00	2 239 911 040
г. Алматы (АДК)		1 968 423 497,00	1 919 793 457
Автомойка	26 410 531,04	35 101 292,00	76 047 759,00
Здание Ч/Литер И (ТЦР)	2 301 644 828,28	1 928 823 359,00	1 834 673 788,00
Котельная	5 458 727,29	4 498 846,00	9 071 910,00
Усть-Каменогорск		292 437 930,00	320 117 583,00
Ангар Литер А	5 645 024,00	6 646 470,00	7 044 289,00
Ангар Литер Б	16 990 512,00	21 567 660,00	20 191 422,00
Ангар Литер В	20 983 424,00	26 106 900,00	24 919 839,00
Воздухосборник (Воздушная линия (литер Г9))	100	17 430,00	101 866,00
Железнодорожный Тупик (от стрелки 201 до упора)	100 000,00	5 200 410,00	5 476 790,00
Здание Склада (Литер К)	4 400 000,00	2 722 650,00	2 796 314,00
Здание КПП Литер М	98 560,00	122 020,00	185 530,00
Здание проходной (Проходная (ЛитерЖ))	1 200 000,00	811 880,00	516 834,00
Здание Склада 1 (Литер Л)	2 400 000,00	1 537 070,00	1 734 124,00
Навес Литер I	61 566,97	96 050,00	112 213,00
Навес Литер II	323 226,59	504 260,00	589 120,00
Навес Литер III	170 647,58	266 230,00	311 026,00
Навес Литер IV	1 086 790,86	1 695 500,00	1 980 811,00
Навес Литер V	153 917,43	240 130,00	280 534,00
Навес Литер VI	1 317 667,00	2 055 690,00	2 401 611,00
Подвал	449 553,34	280 420,00	205 311,00
Производственное Бытовое Здание Компрессорная (Литер И)	8 800 000,00	5 828 660,00	5 486 761,00
Проходная Литер Г5	176 176,00	495 460,00	1 013 128,00
Пункт (литер Г6)	75 000,00	926 360,00	152 069,00
Распределительное устройство (Литер Г2)	100	90 500,00	179 948,00
Склад (Насосная (литер Г1))	49 600,00	1 729 500,00	2 166 573,00
Склад (Насосная (литер Г3))	100 000,00	1 542 760,00	2 576 854,00



Наименование	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Остаточная стоимость на 30.09.2022
Тоннель (Вспомогательный корпус (литер XVII))	250 000,00	98 290,00	95 426,00
Торговый центр (литер З)	252 900 000,00	211 605 830,00	239 381 828,00
Трансформаторная подстанция (Холодильник (Литер Г4))	25 000,00	122 820,00	132 504,00
Труба (Литер Г10, Г11) 2шт	100	126 980,00	84 858,00
Земля		1 717 384 695,00	2 213 096 579,00
Алматы (Бост)		1 649 563 017,00	2 141 714 418,00
Зем. участок №20-313-032-216 (0,0516га)	3 360 000,00	23 616 470,00	23 616 470,00
Зем. участок №20-313-032-225 (18578) м2	165 485 913,39	1 366 691 897,00	1 858 843 298,00
Зем. участок №20-313-032-249 (0,6052га)	33 600 000,00	259 254 650,00	259 254 650,00
Усть-Каменогорск		67 821 678,00	71 382 161,00
Земельный участок 1.032 га (к/н05-085-054-801)	8 300 000,00	18 225 652,00	21 786 135,00
Земельный участок 2.8083 га (к/н05-085-054-801)	22 600 000,00	49 596 026,00	49 596 026,00
Машины и оборудование		123 811 322,00	123 811 322,00
Вентиляционное оборудование	6 494 382	5 714 767,87	5 714 767,87
Дизель-генератор	10 000 000	8 360 454,52	8 360 454,52
Лифты		35 754 317,52	35 754 317,52
Лифт MonoSpace Special 1150 кг 2 ост	1 790 992,72	1 457 206,00	1 457 206,00
Лифт MonoSpace Special 1150 кг 2 ост	1 701 376,52	1 457 206,00	1 457 206,00
Лифт MonoSpace Special 1350 кг 2 ост	2 064 680,44	1 457 206,00	1 457 206,00
Лифт MonoSpace Special 1350 кг 2 ост	2 064 680,44	1 457 206,00	1 457 206,00
Лифт MonoSpace Special 1350 кг 2 ост	2 051 176,06	1 457 206,00	1 457 206,00
Лифт MonoSpace Special 1350 кг 3 ост	2 809 731,33	2 411 587,00	2 411 587,00
Лифт малогрузовой L-1 250 кг ост 2/2	594 872,83	499 578,00	499 578,00
Лифт панорамный 1275 кг 2 ост	3 970 913,54	3 208 227,00	3 208 227,00
Лифт панорамный 1275 кг 2 ост	3 983 940,37	3 208 227,00	3 208 227,00
Эскалатор EJV-R15-30-3-6WK	3 642 956,63	2 594 771,00	2 594 771,00
Эскалатор EJV-R15-30-3-6WK	3 642 956,63	2 594 771,00	2 594 771,00
Эскалатор EJV-R15-30-3-6WK	3 669 965,38	2 594 771,00	2 594 771,00
Эскалатор EJV-R15-30-3-6WK	3 669 965,38	2 594 771,00	2 594 771,00
Эскалатор EJV-R15-35-2-5WK	2 303 183,88	4 380 792,26	4 380 792,26
Эскалатор EJV-R15-35-2-5WK	2 303 183,86	4 380 792,26	4 380 792,26
Оборудование водоснабжения	1 341 707	1 051 481,18	1 051 481,18
Оборудование котельной	11 035 278	7 865 801,98	7 865 801,98



Наименование	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Остаточная стоимость на 30.09.2022
Оборудование охранной сигнализации	199 446	199 446,80	199 446,80
Оборудование системы газового и порошкового пожаротушения	1 510 838	1 051 074,28	1 051 074,28
Оборудование системы контроля доступа	1 021 533	994 717,01	994 717,01
Оборудование СКС	4 187 584	2 609 497,13	2 609 497,13
Оборудование тепло и холодо снабжения	27 304 544	21 681 298,29	21 681 298,29
Пожарное оборудование	3 736 680	2 670 466,64	2 670 466,64
Система пожарной сигнализации	2 571 883	2 038 886,11	2 038 886,11
Система речевого оповещения	2 656 481	2 552 766,71	2 552 766,71
Телевизоры		4 000 180,60	4 000 180,60
LED дисплей	3 070 998,94	2 000 090,30	2 000 090,30
LED дисплей	3 070 998,94	2 000 090,30	2 000 090,30
Трансформаторные подстанции	34 562 407	26 932 434,20	26 932 434,20
Электрические счетчики	333 731	333 731,16	333 731,16

Все инвестиционное имущество оценивается по справедливой стоимости. Амортизация не начисляется. Капитальное строительство не применимо к Эмитенту ввиду того, что законодательством Республики Казахстан и Уставом Эмитента предусмотрен лишь один исключительный вид деятельности Эмитента.

В соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан Эмитент ежегодно осуществляет оценку имущества в целях определения рыночной стоимости.

Полное наименование оценщика, его местонахождение: ИП «ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА», Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Тимирязева 32Б/2А, 77

Дата и номер лицензии на право осуществления оценки имущества: Квалификационное свидетельство № ППНО-0023-ОНИ, выдано 13.07.2018 г. ПО СРО «Палата профессиональных независимых оценщиков»

Методика переоценки основных средств эмитента выполняются в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями на дату оценки), Стандартами оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», «Базы оценки и типы стоимости», «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденными Приказами Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501; от 5 мая 2018 года № 519 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971), методическими материалами и иными нормативными актами, относящимися к данному виду деятельности.

Нематериальные активы

У Эмитента отсутствуют нематериальные активы.

Финансовые активы

У Эмитента отсутствуют финансовые активы.



Займы выданные/финансовая помощь

У Эмитента отсутствуют займы выданные/финансовая помощь.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. тенге

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
ТОО "Алмастор"	426 949	376 890	555 234	393 255
Стелл ТОО Филиал УК	15 366	24 487	24 478	22 539
ПСК АДК ТОО	380	294	303	229
Алком Плюс ТОО	0	0	563	542
Итого	442 695	401 672	580 578	416 565

Вся дебиторская задолженность является краткосрочной, в валюте тенге. Провизии на торговую и прочую дебиторскую задолженность не формируются. Просроченной дебиторской задолженности нет.

Деньги и их эквиваленты, вклады размещенные тенге

тыс. тенге

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Деньги				
Сумма	85 983 812	274 343 421	191 288 045	1 055 449
Валюта	KZT	KZT	KZT	KZT
Итого	85 983 812	274 343 421	191 288 045	1 055 449

У Эмитента отсутствуют размещенные вклады.

Активы, связанные с осуществлением страховой деятельности

Эмитент не осуществляет страховую деятельность.

ПАССИВЫ

Уставный капитал

тенге

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Уставный капитал	3 100 480 000	3 100 480 000	3 100 480 000	3 100 480 000
Сумма дивидендов	3 449 284 000	2 586 948 000	2 887 322 000	1 744 005 000
Простые акции	2 587 052 000	1 831 284 000	2 165 566 000	1 199 055 000
Привилегированные акции	862 232 000	755 664 000	721 756 000	544 950 000
Простые акции	90 750	73 500	77 250	82 500
Привилегированные акции	90 750	73 500	77 250	82 500
Дивиденды	211 682 800	138 054 000	138 054 000	138 054 000

тенге

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Количество объявленных акций				
Простые акции	7 500	7 500	7 500	7 500
Привилегированные акции	2 500	2 500	2 500	2 500



26

Количество размещенных акций				
Простые акции	7267	7267	7267	7267
Привилегированные акции	2422	2422	2422	2422

Все размещенные акции оплачивались денежными средствами. Номинальная стоимость одной акции 320 000 тенге.

Владельцы привилегированных акций имеют право на получение ежеквартальных дивидендов в гарантированном размере 60 000 тенге на одну привилегированную акцию, но не менее размера дивидендов, начисляемых по простым акциям за этот же период.

Базовая прибыль на акцию рассчитывается делением чистой прибыли за год на средневзвешенное количество простых акций, находящихся в обращении в течение года.

Займы полученные/полученная финансовая помощь

У Эмитента отсутствуют займы.

Выпущенные долговые ценные бумаги

У Эмитента отсутствуют выпущенные долговые ценные бумаги.

Кредиторская задолженность

Наименование	тенге			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Краткосрочная задолженность поставщикам	17 058	20 308	22 490	25 267
	17 058	20 308	22 490	25 267

Вся кредиторская задолженность является краткосрочной, в валюте тенге. Просроченной кредиторской задолженности нет.

Привлеченные вклады

Эмитент не является банком второго уровня.

Прочие обязательства

Наименование	тыс. тенге			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Подходный налог к уплате	1 010	212	758	0
Текущие неналоговые обязательства	160 494	125 292	133 558	117 035
Дивиденды к уплате	211 683	138 054	138 054	138 054
Заработная плата	3 227	8 398	9 855	4 890
Итого	376 414	271 956	282 225	259 979

Обязательства, связанные с осуществлением страховой деятельности

Эмитент не осуществляет страховую деятельность.

ДОХОДЫ/РАСХОДЫ



Доходы от основной деятельности (себестоимость реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные доходы

Наименование	31.12.2019	%	31.12.2020	%	31.12.2021	%	30.09.2022	%
Доход от основной деятельности	3 897 591		3 154 487		3 335 250		2 760 150	
Доходы от аренды	338 201	8,67	2 858 957	90,63	2 980 542	89,36	2 443 055	88,51
Доходы от возмещения коммунальных услуг	360 868	9,25	295 530	9,36	352 090	10,55	317 095	11,48
Доходы от других услуг	-	-	-	-	2 618	0,07	-	-
Себестоимость реализованных услуг	304 051		255 670		318 117		260 780	
Коммунальные услуги	260 697	85,74	220 748	86,34	264 627	83,18	229 042	87,82
Налоги и другие платежи в бюджет	41 498	13,64	10 475	4,09	36 579	11,49	27 002	10,35
Расходы на ремонт и техническое обслуживание	3 202	1,05	22 908	8,95	13 571	4,26	2 832	1,08
Страхование имущества	2 173	0,71	1 353	0,52	3 133	0,98	1 760	0,67
Прочие	-	-	186	0,07	207	0,06	144	0,05

Основным фактором, который негативно влиял на объем оказания услуг (аренда недвижимости), была пандемия и закрытие всех торговых центров.

После окончания пандемии доходы по аренде начали расти.

Для роста доходов, в зданиях Торговых центров производится текущий ремонт.

Себестоимость обычно увеличивается, так как растут цены на коммунальные услуги, которые являются основой себестоимости услуг.

Меры по снижению себестоимости заключаются в переговорах с поставщиками о снижении цен на коммунальные услуги.

Расходы от основной деятельности (себестоимость реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные расходы

Доходы/расходы от финансовой деятельности нефинансовых организаций (процентные доходы/расходы)

тенге

Наименование	31.12.2020	%	Наименование	31.12.2021	%	Наименование	30.09.2022	%
Передача эл. энергии	871 410,27	0,1	Передача эл. энергии	900 261,58	0,1	Передача эл. энергии	645 406,72	0,1
Передача эл. энергии А	73 554,92	0,001	Передача эл. энергии А	128 081,57	0,1	Передача эл. энергии А	111 070,55	0,1
Абонентская плата	137 312,48	0,1	Абонентская плата	145 850,00	0,1	Аудиторские услуги	975 000,00	0,2



Наименование	31.12.2020	%	Наименование	31.12.2021	%	Наименование	30.09.2022	%
Аудиторские услуги	975 000,00	0,2	Аудиторские услуги	1 300 000,00	0,2	Возмещение затрат за тепло А	64 606,56	0,001
Возмещение затрат за тепло А	130 096,94	0,1	Возмещение затрат за тепло А	147 624,72	0,1	Возмещение расходов по оценке имущества	350 000,00	0,1
Вознаграждения от чистых активов фонда	4 621 453,00	2	вознаграждения от чистых активов фонда	3 075 000,00	2	Вознаграждения от чистых активов фонда	3 600 000,00	1
За кастодиальное обслуживание	5 808 147,73	2	За кастодиальное обслуживание	5 681 621,88	2	За кастодиальное обслуживание	4 449 800,17	1,5
Заработная плата	44 035 972,26	14	Заработная плата	38 539 271,78	10	Заработная плата	25 993 787,49	9%
Земельный налог	1 560 629,00	0,2	Земельный налог	1 560 783,00	0,2	Земельный налог	1 170 601,00	0,2
Имущественный налог	8 914 517,00	3	Имущественный налог	35 018 652,00	9%	Имущественный налог	25 831 735,00	9
Монтаж и наладка электрокабеля	10 156 000,00	3	Монтаж и наладка электрокабеля	957 500,00	0,1	Объявление в газету	111 607,14	0,1
Монтаж системы АСПТ	1 463 107,14	0,2	Объявление в газету	196 875,02	0,1	Отчисления ОСМС	567 201,00	0,001
Объявление в газету	216 964,32	0,1	Отчисления ОСМС	500 418,00	0,1	Плата за доступ к Депозитарию финансовой отчетности	52 071,00	0,001
Отчисления ОСМС	600 719,00	0,1	Оценка имущества	2 050 000,00	0,2	Природный газ	5 918 556,92	2
Оценка имущества	300 000,00	0,1	Плата за доступ к Депозитарию финансовой отчетности	49 589,00	0,001	Проф. испытания	290 000,00	0,1
Пеня за несвоевременную оплату	12 840,77	0,001	Природный газ	9 773 477,66	3	Ремонт трубопровода	2 200 000,00	0,2
Природный газ	8 334 287,62	3	Ремонт крыши адм. здания УК	2 617 260,00	0,2	Содержание жд подъездного пути	250 000,00	0,1
Природный газ(транспорт.)	423 397,00	0,1	Ремонт крыши склада УК	1 255 460,00	0,2	Социальные отчисления	571 025,00	0,1
Расчет земельного налога	9 375,00	0,001	Ремонт системы приборов теплосчета УК	180 000,00	0,1	Социальный налог	1 692 854,83	0,2
Ремонт ТРЦ А	121 964,29	0,001	Ремонт электрокабеля УК	7 573 000,00	3	Списание материалов	96 428,57	0,001
Ремонт ТРЦ УК	382 181,25	0,1	Содержание жд подъездного пути	600 000,00	0,1	Страхование имущества	1 486 004,24	0,2
Ремонт электрокабеля УК	9 780 000,00	3	Социальные отчисления	719 580,00	0,1	Текущие расходы	153 369,00	0,1
Содержание жд подъездного пути	550 000,00	0,1	Социальный налог	2 596 719,53	0,2	Текущие расходы, не идущие на вычеты	231 000,00	0,1
Социальные отчисления	880 340,00	0,1	Страхование имущества	3 132 533,36	1	Тепловая энергия	9 878 888,12	3

Наименование	31.12.2020	%	Наименование	31.12.2021	%	Наименование	30.09.2022	%
Социальный налог	2 912 673,68	0,2	Тепловая энергия	16 635 198,93	4	Тех. обслуживание приборов учета	91 503,57	0,1
Страхование имущества	1 353 074,95	0,2	Тех. обслуживание приборов учета	148 729,71	0,1	Тех. обслуживание газопровода	274 174,56	0,1
Тепловая энергия	13 793 674,19	4	Тех. обслуживание газопровода	239 189,13	0,1	Услуги банка	35 148,00	0,001
Тех. обслуживание приборов учета	86 100,00	0,001	Услуги банка	88 051,14	0,001	Услуги связи	1 562 601,45	0,2
Тех. обслуживание газопровода	368 918,84	0,1	Услуги связи	284 209,44	0,1	Холодная вода и канализация	2 843 348,12	1
Услуги банка	90 188,61	0,001	Холодная вода и канализация	3 671 708,39	1	Холодная вода и канализация А	6 609 087,21	2
Услуги связи	263 643,90	0,1	Холодная вода и канализация А	9 387 532,47	3	Эксплуатационные расходы	144 315,39	0,1
Холодная вода и канализация	2 810 848,32	2	Штрафы, пени в бюджет	16 517,55	0,1	Электроэнергия	37 917 644,80	13
Холодная вода и канализация А	11 909 188,38	4%	Штрафы, пени по хоз. договорам и внебюджетные фонды	820,76	0	Электроэнергия	165 053 240	55
Эксплуатационные расходы	186 226,11	0,1	Эксплуатационные расходы	207 571,59	0,1			
Электроэнергия	35 317 949,38	11	Электроэнергия	43 366 588,41	12			
Электроэнергия А	147 083 189,49	46	Электроэнергия А	180 616 092,07	48			
Итого	316 534 945,8		Итого	373 361 768,6		Итого	301 222 076,4	

Комиссионные доходы/расходы

У Эмитента отсутствуют комиссионные доходы/расходы.

Заработанные премии/произошедшие убытки, за вычетом переданных на перестрахование

Эмитент не осуществляет страховую деятельность.

Прочие доходы/расходы, не указанные выше

У Эмитента отсутствуют прочие доходы/расходы, составляющие 5 и более процентов, помимо тех, которые указаны выше.

Раздел 7. КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ФИНАНСОВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ЭМИТЕНТА

Коэффициенты ликвидности

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Коэффициент текущей ликвидности	1,38	2,44	2,56	5,18
Коэффициент быстрой ликвидности	1,38	2,44	2,56	5,18
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,22	0,97	0,63	3,70

Коэффициенты финансовой устойчивости

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Коэффициент финансового левереджа	0,10	0,07	0,07	0,05
Коэффициент маневренности	0,13	0,16	0,17	0,26
Коэффициент автономии	0,91	0,94	0,94	0,95

Коэффициенты рентабельности

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Рентабельность активов	0,78	0,61	0,64	0,49
Рентабельность продаж по чистой прибыли	9,62	0,90	0,93	1,06
Рентабельность собственного капитала	0,86	0,65	0,68	0,51

Коэффициенты деловой активности

Наименование	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Коэффициент оборачиваемости оборотных активов	0,68	5,10	4,53	2,45
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	0,09	0,75	0,75	0,53
Фондоотдача	0,08	0,69	0,70	0,50

Коэффициенты согласно пруденциальным нормативам

У Эмитента отсутствуют требования по пруденциальным нормативам.

Коэффициенты, отражающие качество кредитного портфеля

Не применимо.



Раздел 8. РАСШИФРОВКА СТРУКТУРЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОРТФЕЛЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ, ПРИОБРЕТЕННОГО ЗА СЧЕТ АКТИВОВ КЛИЕНТОВ

Структура инвестиционного портфеля

По состоянию на последнюю имеющуюся отчетную дату финансовые инструменты у Эмитента отсутствуют.

Генеральный директор

Салдина Д.М.

М.П.



Данный документ подписал:
Генеральный директор
Дина Салдина
06.03.2023 г. 18:21

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 закона Республики Казахстан от 07 января 2003 года "Об электронном документе и электронной цифровой подписи" равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.