

ОТЧЕТ

о выполнении работ в качестве представителя держателей облигаций (далее – отчет ПДО) по итогам 3-го квартала 2019 года

Эмитент: АО «Алматытемір»

Цель проведения данного анализа:

Анализ финансового состояния и корпоративных событий Эмитента был проведен в целях выявления каких-либо изменений, которые могли бы существенно повлиять на его способность отвечать по своим обязательствам, установленным в проспекте выпуска облигаций. Отчет проведен на основе предварительной неаудированной финансовой отчетности и иной информации, предоставленной Эмитентом по состоянию на 30 сентября 2019 года.

Основание:

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

Общая информация об Эмитенте: Акционерное общество «Алматытемір» зарегистрировано в качестве хозяйствующего субъекта 23.12.2004 г. Место нахождения Эмитента: Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Ауэзова, 2.
на 30.09.2019 г.

Вид деятельности	Услуги логистического центра, сдача складских помещений в аренду
Уставный капитал	141 500 тыс. тенге
Собственный капитал	1 132 525 тыс. тенге
Совокупные активы	2 431 352 тыс. тенге
Месторасположение основной деятельности	Логистический центр «Сақтаукент», находящийся по адресу: г. Алматы, ул. Ауэзова, 2 (ниже ул. Гоголя)
Вспомогательные объекты	<ul style="list-style-type: none"> • п. Сарыозек, Кербулакский р-н, Алматинская обл., ветхое здание элеватора (неэксплуатируемое по назначению), находящееся на земельном участке площадью 10,3 га.
Кол-во сотрудников	11 чел.
Клиентская база	Компании United Limited, Авентина, Аспан ТАу НТ и пр. организации, торгующие строительными материалами, пиломатериалом, товарами народного потребления и пр.
Акционеры (простые акции)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Дуйсебаева Алмагуль Альменовна - 80% (доля в УК) 2. Қасымхан Айнагул Несипқалиқызы - 10% 3. Елеусинова Айсулу Еркиновна - 10%

Анализ корпоративных событий Эмитента:

В течение 3 квартала 2019 года у Эмитента корпоративных событий, которые затрагивают интересы держателей облигаций, не происходило.

1. Сведения о выпуске облигаций:

Вид облигаций	обеспеченные купонные облигации
ISIN/НИН	KZ2C00001493/ KZ2C0Y17C783
Количество выпущенных облигаций	2 000 000 000 шт.
Расчетный базис (дней в месяце/ дней в году)	30 / 360
Количество размещенных облигаций на дату фиксации реестра (с учетом выкупленных эмитентом)	500 000 000 шт.
Дата начала обращения	01.11.2007
Дата погашения	01.11.2024 (10-тью равными долями, начиная с 01.05.2020 г.)
Статус относительно официального списка KASE	«без рейтинговой оценки второй подкатегории»
Порядок определения купонной ставки	До 01 ноября 2020 года предусмотрена ставка купонного вознаграждения в размере 8% годовых, начиная с 01 ноября 2020 г., ставка купонного вознаграждения повышается до 10% годовых, которая будет действовать до конца срока обращения облигаций. Хотелось бы обратить внимание, что согласно изменениям и дополнениям в проспект выпуск облигаций, зарегистрированным 10 апреля 2012 года, предусмотрен особый порядок выплаты купонного вознаграждения, начисляемого за купонные периоды с 01 ноября 2010 года до 01 мая 2015 года. Согласно данного порядка часть начисляемого купона выплачивается, а невыплаченная часть капитализируется, т.е. прибавляется к основному долгу. Выплачиваемая часть купона определяется по ставке 1% годовых с дальнейшим ежегодным увеличением на 1%, до 8% годовых с 01.05.2015 г.

2. Сведения об исполнении ограничений (ковенант)

По результатам анализа предоставленной Эмитентом финансовой отчетности по состоянию на 01.10.2019 г., а также доступной информации о решениях, принятых уполномоченными органами Эмитента, можно сделать следующие выводы о соблюдении существующих ограничений (ковенант):

Содержание ограничения	Отметка о соблюдении/ нарушении	Основание
Ковенанты, предусмотренные проспектом выпуска облигаций Общества		
✓ Осуществление инвестиций в любой форме, приобретение доли/долей в юридических лицах и/или финансирование сторонних и аффилированных юридических лицах в любой форме (финансовая помощь, займы и др.) без письменного согласия держателей	В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 30.09.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента

<p>облигаций - на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) тенге и более.</p>		
<p>✓ Нарушение условия, устанавливающего обязательство эмитента, направлять не менее 50 (пятьдесят) % выручки от реализации нижеперечисленного имущества на погашение обязательств по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Недвижимое имущество - склад, состоящий из 6 (шести) помещений, расположенный на земельном участке площадью 1,2983 га (кадастровый номер: 03-268-014-149, целевое назначение: обслуживание склада готовой продукции), по адресу: Алматинская область, г. Талдыкорган, ул. Кунаева, д. 3, включая земельный участок, на котором расположено данное недвижимое имущество. • Недвижимое имущество (имущественный комплекс) – производственные помещения элеватора с железнодорожным тупиком, расположенные на земельном участке площадью 10,3001 га (кадастровый номер: 03-260-016-523, целевое назначение: обслуживание производственных помещений элеватора с железнодорожным тупиком), по адресу: Алматинская область, Кербулакский район, п. Сарыозек, ул. Момышулы, д. 96, включая земельный участок, на котором расположено данное недвижимое имущество. • Земельный участок площадью 3,0000 га (кадастровый номер: 03-046-267-962, целевое назначение: для строительства и обслуживания производственной базы, завода и складов), находящийся по адресу: Алматинская область, Илийский район, Байсеркенский сельский округ. 	<p>В течение отчетного периода факты нарушения обязательств не были выявлены.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 30.09.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>✓ Нарушение условия, устанавливающего обязательство эмитента на ежемесячной основе направлять держателям облигаций управленческую финансовую отчетность.</p>	<p>Данное условие не нарушалось.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 30.09.2019 г.</p>
<p>✓ Привлечение финансирования в любой форме (кредиты, займы, финансовые инструменты) и принятие финансовых обязательств иного характера (гарантии и предоставление имущества, обеспечение обязательств третьих лиц и прочие) без предварительного письменного согласия держателей облигаций на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) тенге и более.</p>	<p>В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 30.09.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>✓ Размещение объявленных, но неразмещенных облигаций без письменного согласия держателей облигаций</p>	<p>В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.</p>	<p>Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>✓ Нарушение безусловного обязательства эмитента ввести (избрать) в состав Совета директоров эмитента одного члена, представляющего интересы держателей облигаций, полномочия которого прекращаются только при условии полного исполнения обязательств по облигациям и/или получения письменного согласия держателей облигаций</p>	<p>Данное обязательство Эмитентом не нарушается.</p>	<p>Протокол внеочередного собрания акционеров Эмитента от 28.01.2019 о выборе СД в новом составе. В Совет Директоров был выбран новый</p>

		представитель держателей.
<p>✓ Нарушение обязательства эмитента оформить в обеспечение исполнения обязательств по облигациям залоговое имущество, оформленное в обеспечение обязательств эмитента перед АО «АТФ Банк», в том числе по Рамочному соглашению банковского займа №МК425-2007 от 23.05.2007 г. в соответствии со следующими договорами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договор о залоге №ZNUMK406-2006 от 14.08.2007 г. - Договор о залоге №ZNUMK406-2006/A от 24.08.2007 г. - Договор о залоге №ZNUMK406-2006/B от 24.08.2007 г. - Договор о залоге №ZNUMK406-2006/C от 24.08.2007 г. - Договор о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г. - Соглашение о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г. <p>после погашения обязательств перед АО «АТФ Банк» - не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента освобождения залогового обеспечения в АО «АТФ Банк».</p>	Сроки погашения кредитов в АО «АТФ Банк» не наступили.	Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 30.09.2019 г., письмо-подтверждение Эмитента
<p>✓ Нарушение обязательства эмитента заключить Соглашение об условиях реструктуризации с АО «НПФ «ҰларҮміт» по форме и содержанию, приведенному в Приложении №2 к Протоколу заседания общего собрания держателей облигаций от 08 февраля 2012 года - не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты проведения заседания общего собрания держателей облигаций, т.е. с 08 февраля 2012 года.</p>	Данное обязательство исполнено, нарушения исполнения обязательства не зафиксировано.	Письмо-подтверждение Эмитента
Ковенанты, предусмотренные пунктом 2 статьи 15 Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг»		
Не отчуждать входящее в состав активов эмитента имущество на сумму, превышающую двадцать пять процентов от общей стоимости активов эмитента, на дату отчуждения.	Отчуждение активов, стоимость которых превышает установленный Законом предел, не производилось.	Письмо-подтверждение Эмитента
Не изменять организационно-правовую форму.	Вопрос об изменении организационно-правовой формы Эмитентом не рассматривался	Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.
Не допускать факта неисполнения обязательств, не связанных с выпуском облигаций эмитента, более чем на 10% от общей стоимости активов данного эмитента на дату государственной регистрации выпуска облигаций.	Не выявлен факт допущения дефолта по обязательствам, кроме принятых по облигациям, на сумму более чем на 10% от стоимости совокупных активов на дату регистрации выпуска облигаций (07.11.2007	Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.

	г.), т.е. на сумму более 727 млн. тенге.	
Не вносить изменения в учредительные документы Эмитента, предусматривающие изменения основных видов деятельности Эмитента.	Изменения в учредительные документы, предусматривающие изменения основных видов деятельности, не вносились.	Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.

3. Сведения о выплате вознаграждения и размещения облигаций

Сведения о размещении облигаций и действующих держателях облигаций

Отчетный период	3 кв. 2018г. (с 01 июля 2019 г. по 30 сентября 2019 г. вкл.но.).
Количество размещенных за отчетный период облигаций	В отчетном периоде облигации не размещались.
Остаток неразмещенных облигаций	1 500 000 шт.
Целевое использование средств, привлеченных в отчетном периоде от размещения облигаций	В отчетном периоде размещения облигаций не было.
Реестр держателей облигаций	На 01.10.2019 г. в соответствии с предоставленным АО «Единый регистратор ценных бумаг» реестром, держателями облигаций являются: - ТОО «Eurasian development group»- Кол-во облигаций во владении – 131 913 941 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 50% - ТОО «Formico»- Кол-во облигаций во владении – 131 913 941 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 50%

Сведения о выплате купонного вознаграждения и погашения облигаций

Указать период, за который осуществляется выплата	В отчетном периоде выплаты купонного вознаграждения не ожидалось.
Количество размещенных облигаций на 01.10.2019г.	500 000 000 шт.
Количество выкупленных облигаций на 01.10.2019г.	236 172 118 шт. с начала 2014 г.
Сумма выплаченного купонного вознаграждения, тенге	
Сумма выплаченной номинальной стоимости (в случае погашения облигаций), тенге	

4. Сведения о целевом использовании денежных средств

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

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

Общая оценочная стоимость залогового имущества, составила 729894616 тенге. Оценка проводилась оценочной компанией ТОО «Group T5», государственная лицензия №14010124 от 23.07.2019г.

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

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

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

7. Анализ финансового состояния Эмитента по состоянию на 30 сентября 2019 г.

Анализ финансового состояния Эмитента был проведен на основании следующих документов:

- Предварительная финансовая отчетность по состоянию на 30.09.2019 г.
- Иная дополнительно запрашиваемая информация, в целях проведения анализа о финансовом положении Эмитента.

Доходы

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

Выручка по результатам 3-х кварталов 2019 года составила 325,8 млн. тенге, что на 22% выше чем в аналогичном периоде 2018 года. Одновременно, стоит отметить, снижение расходов по реализации, которые позволили повлиять на значительное увеличение операционной прибыли, составившей 171,8 млн.тг. и в конечном итоге позволило закончить отчетный период с прибылью.

млн.тг	9м. 2015	9м. 2016	9м. 2017	9м. 2018	9м. 2018
Объем реализации	293	279	264	266	326
Себестоимость продукции	-150	-53	-65		
Валовая прибыль	143	226	199	266	326
Общие и административные расходы	-112	-122	-166	-105	-120
Расходы по реализации	10			-42	-34
Операционная прибыль	41	104	33	118,7	171,8
Затраты по финансированию	-55	-102	-88	-78	-87
Прочие доходы					58
Прибыль до налогообложения	-14	3	-55	41	142
Расходы по налогу на прибыль					
Прибыль (убыток) после налогообложения	-14	3	-55	41	142

По итогам 3х кварталов 2019г. чистая прибыль составила порядка 142 млн. тенге, что значительно выше аналогичного показателя 2018 года, в котором компания показала прибыль 41 млн.тг. В настоящее время общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 33,9 тыс. кв.м, в т.ч. крытые склады 25,6 тыс. кв.м., открытые площадки – 9,2 тыс. кв.м.

Расходы

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

Расходы по реализации

Расходы на реализацию продукции и оказание услуг за отчетный период составили 34 млн. тенге и представлены следующими статьями (стоит отметить, что в 2018 году Эмитент объединил статьи расходов: себестоимость и расходы по реализации):

Тыс.тг	9 мес. 2019г.	9 мес. 2018г.	9 мес.2017г.	9 мес.2016г.
Амортизация основных средств	11 169	11 539	12 150	13 240
Заработная плата (гросс)	131	607	1 003	1 188
Ж/Д услуги	1 888	1 670	2 161	1 804
Списание материала	12 048	18 996	25 234	15 151
Расходы по ремонту основных средств	4 685	6 428	19 591	21 041
Прочие	4 251	944	2 205	283
Себестоимость товара		1 656	2 388	
Итого	34 173	41 840	64 732	52 702

Административные расходы

Административные расходы за отчетный период составили 119,8 млн. тенге и представлены следующими статьями:

	3 кв 2019	3 кв 2018	3 кв 2017	3 кв 2016
Амортизация	14 100	10 379	11 723	12 448
Оплата труда	76 425	71 940	74 639	72 996
Социальный налог и социальные отчисления	7 115	6 386	7 414	7 156
Услуги банка	160	167	454	433
Налоги	7 499	6 574	6 872	7 400
Горюче-смазочные материалы	977	1 241	949	730
Списание материалов	1 342	419	247	704
Командировочные расходы	493	542	533	198
Расходы по ценным бумагам	1 718	1 427	1 230	1 406
Плата за пользование земельными участками			310	310
Услуги связи	86	96	135	151
Коммунальные услуги	3 269	2 454	1 104	3 084
Консультационные услуги		366		450
Услуги по оценке	190	520	100	100
Ремонт основных средств	1 413	416	1 842	430
Аудиторские и консультационные услуги	670	759	759	1 741
Пеня, штрафы		54	157	75
Прочие	4 294	1 728	3 611	10 275
ИТОГО	119 751	105 468	112 079	120 087

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

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

Комментарии к финансовой отчетности Эмитента по итогам 3-х кварталов 2019 года

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

- Валовая прибыль составила 326 млн.тг.
- Операционная прибыль по итогам 3-х кварталов 2019 г. составила 171,8 млн.тенге, прибыль за период составила 142 млн.тенге;
- В первом полугодии 2019 года Эмитент осуществил частичный выкуп облигаций за счет средств полученных после реализации непрофильных активов, что значительно уменьшило задолженность перед держателями облигаций и позволяет говорить об улучшении финансового состояния компании.
- В течение отчетного периода в структуре активов Эмитентов каких-либо существенных изменений не наблюдалось, основную долю в активах компании по-прежнему занимает инвестиционное имущество, в которое в отчетном периоде переведена большая часть основных средств. Общая стоимость долгосрочных активов осталась на прежнем уровне и составляет 2 429,8 млн.тг.
- В пассивах Эмитента каких-либо изменений также не наблюдалось, основными кредиторами по-прежнему являются АО «АТФ Банк» (основной долг перед АО «АТФ Банк» составляет 674,7 млн. тенге, включая текущую часть основного долга на сумму 45,5млн. тенге, и держатели облигаций (текущий основной долг равен 337,9 млн. тенге, с учетом капитализации части начисляемого купонного вознаграждения согласно проспекту выпуска облигаций). Следует отметить, что кредиты АО «АТФ Банк» выданы в тенге. Обязательства перед АО «АТФ Банк» выполняются согласно графику, информации о каких-либо существенных нарушениях не имеется. Стоит отметить, что в целях улучшения финансового состояния Эмитент договорился и подписал с АО «АТФ Банк» изменения к договорам банковского займа в части реструктуризации своих обязательств.
- Доля текущих активов в балансе Эмитента за отчетный период года составила всего 2,2%, соответственно, доля долгосрочных активов 97,8%. Очевидно, что для существенного улучшения своей краткосрочной финансовой устойчивости Эмитенту необходимо реализовать часть своих долгосрочных активов. Одновременно с этим необходимо отметить частичный выкуп облигаций Эмитентом, за счет средств полученных от реализации части непрофильных активов и соответственно снижения долговой нагрузки.



Заключения по результатам анализа:

Необходимо отметить факт состоявшегося частичного выкупа облигаций в течение 3 кварталов 2019, что положительно сказалось на снижении долговой нагрузки Эмитента. Нарушений в отношении ограничений (ковенант), предусмотренных проспектом выпуска облигаций и законодательством, не обнаружено.

В качестве позитивного фактора также необходимо отметить получение Эмитентом прибыли по итогам отчетного периода в размере 142 млн.тг.

По результатам нашего последнего анализа финансовой отчетности за 3 квартал 2019 год мы подтвердили финансовое состояние Эмитента, как крайне слабое, что вытекает, в первую очередь, из крайне низкого показателя текущей ликвидности, очень низкой оборачиваемости активов, крайне низкой рентабельности и повышенного уровня долга компании. Анализируя отчетность по итогам 3-го квартала 2019 года, можно констатировать, что ситуация осталась стабильно негативной. Доля текущих активов в балансе Эмитента незначительно увеличилась и составляет 2,2%.

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

Положительным фактом в краткосрочной перспективе является проведение реструктуризации банковского займа и продолжение мероприятий Эмитента по частичному выкупу облигаций за счет реализации непрофильных активов, призванных снизить долговую нагрузку. Учитывая приближающиеся сроки выплат основных частей долга, от реализации данных мероприятий будет зависеть дальнейшая финансовая стабильность компании в целом.

Председатель Правления
АО "Fincraft"

Колдасов Е.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

	9м. 2014	9м. 2015	9м. 2016	9м. 2017	9м. 2018	9м. 2019
Денежные средства	8	12	8	0	21	31
Торговая дебиторская задолженность	156	65	41	21	12	8
Запасы	11	24	11	15	5	1
Прочие текущие активы	3	6	4	1	11	15
Итого текущие активы	178	107	64	38	48	54
Долгосрочные активы						
Основные средства и нематериальные активы	694	686	673	602	598	34
Актив по отсроченному подоходному налогу	942	0				
Прочие долгосрочные активы	1 995	1 971	1 986	1 969	1 971	2 396
Итого долгосрочные активы	3 631	2 657	2 658	2 571	2 569	2 430
Итого активы	3 809	2 764	2 722	2 609	2 617	2 484
Текущие обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	4	68	59	27	42	22
Авансы полученные	53					
Банковские займы	178	312	248	268	272	329
Прочие текущие обязательства	7	10	17	13	35	21
Итого текущие обязательства	242	390	324	309	348	372
Долгосрочные обязательства						
Банковские займы	1 350	1 243	1 321	1 293	1 266	927
Итого долгосрочные обязательства	1 350	1 243	1 321	1 293	1 266	927
Итого обязательства	1 591	1 632	1 644	1 602	1 614	1 299
Собственный капитал						
Уставный капитал	142	142	142	142	142	142
Нераспределенная прибыль	2 077	990	937	865	861	991
Итого капитал акционеров компании	2 218	1 131	1 078	1 007	1 003	1 133
Доля меньшинства						
Итого собственный капитал	2 218	1 131	1 078	1 007	1 003	1 133
Итого обязательства и собственный капитал	3 809	2 764	2 723	2 609	2 617	2 431