

ОТЧЕТ

о выполнении работ в качестве представителя держателей облигаций (далее – отчет ПДО) по итогам 4-го квартала 2021 года

Эмитент: АО «Алматытемір»

Цель проведения данного анализа:

Анализ финансового состояния и корпоративных событий Эмитента был проведен в целях выявления каких-либо изменений, которые могли бы существенно повлиять на его способность отвечать по своим обязательствам, установленным в проспекте выпуска облигаций. Отчет проведен на основе предварительной неаудированной финансовой отчетности и иной информации, предоставленной Эмитентом по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Основание:

1. Статья 20 «Функции и обязанности представителя держателей облигаций» Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг» от 2 июля 2003 года № 461-ІІ;
2. Постановление Национального Банка Республики Казахстан №88 от 24.02.2012 г. «Об утверждении Правил исполнения представителем держателей облигаций своих функций и обязанностей, досрочного прекращения его полномочий, а также требований к содержанию договора о представлении интересов держателей облигаций, заключаемого между эмитентом и представителем держателей облигаций»;
3. Договор о представлении интересов держателей облигаций № 06-01-12 от 10 февраля 2012 года, заключенный между Эмитентом и АО "Fincraft" (далее - Представитель).

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

на 31.12.2021 г.

Вид деятельности	Услуги логистического центра, сдача складских помещений в аренду
Уставный капитал	141 500 тыс. тенге
Собственный капитал	1 332 734 тыс. тенге
Совокупные активы	2 395 150 тыс. тенге
Месторасположение основной деятельности	Логистический центр «Сақтаукент», находящийся по адресу: г. Алматы, ул. Ауэзова, 2 (ниже ул. Гоголя)
Кол-во сотрудников	12 чел.
Клиентская база	Компании United Limited, Авентина, Аспан ТАу НТ и пр. организации, торгующие строительными материалами, пиломатериалом, товарами народного потребления и пр.

Акционеры (простые акции)	1.	Дуйсебаева Алмагуль Альменовна - 80% (доля в УК)
	2.	Қасымхан Айнагул Несипқалиқызы - 10%
	3.	Елеусинова Айсулу Еркиновна - 10%

Анализ корпоративных событий Эмитента:

В течение 4 квартала 2021 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 31.12.2021 г., а также доступной информации о решениях, принятых уполномоченными органами Эмитента, можно сделать следующие выводы о соблюдении существующих ограничений (ковенант):

Содержание ограничения	Отметка о соблюдении/ нарушении	Основание
Ковенанты, предусмотренные проспектом выпуска облигаций Общества		
<p>✓ Осуществление инвестиций в любой форме, приобретение доли/долей в юридических лицах и/или финансирование сторонних и аффилированных юридических лицах в любой форме (финансовая помощь, займы и др.) без письменного согласия держателей облигаций - на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) тенге и более.</p>	<p>В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.12.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента</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. 	<p>В течение отчетного периода факты нарушения обязательств не были выявлены. Имущество реализовано, все 100% выручки от направлены на погашение обязательств по облигациям</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>✓ Размещение объявленных, но неразмещенных облигации 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 30.04.2021 о выборе СД в новом составе. В Совет Директоров был выбран новый представитель держателей.</p>
<p>✓ Нарушение обязательства эмитента оформить в обеспечение исполнения обязательств по облигациям залоговое имущество, оформленное в обеспечение обязательств эмитента перед АО «АТФ Банк», в том числе по Рамочному соглашению банковского займа №МК425-2007 от 23.05.2007 г. в соответствии со следующими договорами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>	<p>Сроки погашения кредитов в АО «АТФ Банк» не наступили.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.12.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента</p>
<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>	<p>Данное обязательство исполнено, нарушения исполнения обязательства не зафиксировано.</p>	<p>Письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>Ковенанты, предусмотренные пунктом 2 статьи 15 Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг»</p>		
<p>Не отчуждать входящее в состав активов эмитента имущество на сумму, превышающую двадцать пять процентов от общей стоимости активов эмитента, на дату отчуждения.</p>	<p>Отчуждение активов, стоимость которых превышает установленный Законом предел, не производилось.</p>	<p>Письмо-подтверждение Эмитента</p>
<p>Не изменять организационно-правовую форму.</p>	<p>Вопрос об изменении организационно-правовой формы Эмитентом не рассматривался</p>	<p>Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.</p>
<p>Не допускать факта неисполнения обязательств, не связанных с выпуском облигаций эмитента, более чем на</p>	<p>Не выявлен факт допущения дефолта по</p>	<p>Сведения о корпоративных</p>

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

3. Сведения о выплате вознаграждения и размещения облигаций

Сведения о размещении облигаций и действующих держателях облигаций

Отчетный период	4 кв. 2021г. (с 01 октября 2021 г. по 31 декабря 2021 г. вкл-но.).
Количество размещенных за отчетный период облигаций	В отчетном периоде облигации не размещались.
Остаток неразмещенных облигаций	1 500 000 шт.
Целевое использование средств, привлеченных в отчетном периоде от размещения облигаций	В отчетном периоде размещения облигаций не было.
Реестр держателей облигаций	На 01.10.2021 г. в соответствии с предоставленным АО «Единый регистратор ценных бумаг» реестром, держателями облигаций являются: - ТОО «Formico»- Кол-во облигаций во владении – 95597547 шт. - Биржанова А.М.- Кол-во облигаций во владении – 9853274 шт. - Биржанова Б.Б.- Кол-во облигаций во владении – 85744167 шт. - Капустин В.М. Кол-во облигаций во владении – 100 шт. Грачев Е.А. Кол-во облигаций во владении – 10 шт.

Сведения о выплате купонного вознаграждения и погашения облигаций

Указать период, за который осуществляется выплата	За период с 01.05.2021 по 01.11.2021
Количество размещенных облигаций на 01.10.2021г.	500 000 000 шт.
Количество выкупленных облигаций на 01.10.2021г.	282 422 114 шт. с начала 2014 г. *

Сумма выплаченного купонного вознаграждения, тенге	8 864 037 тг.
Сумма выплаченной номинальной стоимости (в случае погашения облигаций), тенге	25 325 819 тг.

* без учета выкупленных согласно графику отраженному в Проспекте в мае 2020г.

4. Сведения о целевом использовании денежных средств

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

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

Общая оценочная стоимость залогового имущества составила 729 894 616 тенге. Оценка проводилась оценочной компанией ТОО «Group T5», государственная лицензия №14010124 от 23.07.2019г.

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

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

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

7. Анализ финансового состояния Эмитента по состоянию на 31 декабря 2021г.

Анализ финансового состояния Эмитента был проведен на основании следующих документов:

- Предварительная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2021г.
- Иная дополнительно запрашиваемая информация, в целях проведения анализа о финансовом положении Эмитента.

Доходы

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

Выручка по результатам 4-го квартала 2021 года составила 506,8 млн. тенге, что на 6% больше выручка в аналогичном периоде 2021 года. Одновременно, стоит отметить снижение расходов по реализации и увеличение общих и административных расходов. В целом операционная прибыль увеличилась и составила 227 млн.тг.

млн.тг	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Объем реализации	389	364	347	363	441	476	507
Себестоимость продукции	-205	-82	-107				
Валовая прибыль	184	282	241	363	441	476	507
Общие и административные расходы	-149	-160	-151	-141	-213	-194	-232

Расходы по реализации	10	-1	-57	-66	-63	-81	-48
Операционная прибыль	45	122	32	156,1	164,2	201,4	227
Затраты по финансированию	-67	-114	-108	-126	-101	-85	-49
Прочие доходы (расходы)				-6			-13
Прибыль до налогообложения	-22	8	-76	24	63	117	164

По итогам 4-го квартала 2021г. чистая прибыль составила порядка 164,4 млн тенге, что выше аналогичного показателя 2020 года, в котором компания показала прибыль 117 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 48 млн. тенге и складываются из следующих статей:

Тыс.тг	2021 год	2020 год
Амортизация основных средств	14 989	29 858
Заработная плата	135	714
Социальный налог, социальные отчисления и мед.стр.	14	45
Расходы по ремонту основных средств	2 813	25 874
Списание материалов	14 421	10 175
Железнодорожные услуги	4 393	2 112
Услуги по содержанию объектов	11 099	25 601
Прочие	355	1 714
Итого	48 219	96 093

Административные расходы

Административные расходы за отчетный период снизились по сравнению с аналогичным периодом 2019 года и составили 232 млн.тг.

	2021 год	2020 год
Амортизация	17 330	4 031
Оплата труда	114 153	117 005
Социальный налог и социальные отчисления	10 903	5 051
Услуги банка	221	186
Налоги	8 941	10 399
Горюче-смазочные материалы	2 805	1 585
Списание материалов	681	393
Командировочные расходы	335	427
Расходы по ценным бумагам	2 196	277
Услуги связи	154	154
Коммунальные услуги	8 557	4 718
Обслуживания оргтехники, кондиц.,холод.	477	

Услуги по оценке	260	315
Ремонт основных средств, благоустройство	18 973	3 061
Аренда	23 450	23 790
Прочие	18 827	8 310
Расходы за счет чистой прибыли	3 359	
Итого	231 622	179 702

Комментарии к финансовой отчетности Эмитента по итогам 3-го квартала 2021 года

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

- валовая прибыль составила 506,75 млн.тг.;
- операционная прибыль по итогам 4-х кварталов 2021 г. составила 227 млн.тенге, прибыль за период составила 164,4 млн.тенге;
- в течение отчетного периода в структуре активов эмитентов каких-либо существенных изменений не наблюдалось, основную долю в активах компании по-прежнему занимает инвестиционное имущество, в которое в отчетном периоде переведена большая часть основных средств. Необходимо отметить, что Эмитент в целях снижения долговой нагрузки реализовал все непрофильные активы, вырученные средства были полностью направлены на выкуп облигаций. Общая стоимость долгосрочных активов осталась на прежнем уровне и составляет 2 270 млн.тг.;
- в пассивах Эмитента произошли следующие изменения: основными кредиторами по-прежнему являются АО «АТФ Банк» (основной долг перед АО «АТФ Банк» составляет 533,2 млн. тенге, включая текущую часть основного долга). Следует отметить, что кредиты АО «АТФ Банк» выданы в тенге. Обязательства перед АО «АТФ Банк» выполняются согласно графику, информации о нарушениях не имеется. В целях улучшения финансового состояния Эмитент договорился и подписал с АО «АТФ Банк» изменения к договорам банковского займа в части реструктуризации своих обязательств;
- доля текущих активов в балансе Эмитента за отчетный период года составила всего 3%, соответственно, доля долгосрочных активов 97%.



FINCRAFT
INVESTMENT HOUSE

Заключения по результатам анализа:

В качестве позитивного фактора необходимо отметить получение Эмитентом прибыли по итогам отчетного периода в размере 164,3 млн.тг.

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

По результатам нашего последнего анализа финансовой отчетности за 3 квартал 2021 года мы подтвердили финансовое состояние Эмитента, как крайне слабое, что вытекает, в первую очередь, из крайне низкого показателя текущей ликвидности, очень низкой оборачиваемости активов, низкой рентабельности и повышенного уровня долга компании. Анализируя отчетность по итогам 4-го квартала 2021 года, можно констатировать, что ситуация осталась стабильно негативной. Доля текущих активов в балансе Эмитента незначительно уменьшилась и составляет 3%.

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

Позитивным фактором может служить факт завершения работ по реализации Эмитентом всех непрофильных активов, все средства от реализации пошли на досрочное погашение облигаций. Что в свою очередь благоприятно сказалось на долговой нагрузке.

Положительным фактом в краткосрочной перспективе является проведение реструктуризации банковского займа.

**Председатель Правления
АО "Fincraft"**

Колдасов Е.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

<i>Выборочные статьи баланса, млн.тг.</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Текущие активы							
Денежные средства	13	6	2	24	57	46	55
Торговая дебиторская задолженность	58	35	12	7	6	2	3
Запасы	1	10	14	0	0	0	
Прочие текущие активы	8	2	7	7	6	10	13
Итого текущие активы	81	54	34	37	69	59	71
Долгосрочные активы							
Основные средства и нематериальные активы	683	670	599	596	34	23	20
Прочие долгосрочные активы	1 998	1 985	1 964	1 983	2 389	2 371	2 304
Итого долгосрочные активы	2 681	2 655	2 564	2 579	2 423	2 395	2 324
Итого активы	2 762	2 708	2 598	2 617	2 492	2 454	2 395
Текущие обязательства							
Торговая кредиторская задолженность	69	53	47	47	40	87	72
Банковские займы	229	263	279	333	316	317	274
Прочие текущие обязательства	13	16	22	21	156	70	32
Итого текущие обязательства	311	332	347	401	512	475	377
Долгосрочные обязательства							
Банковские займы	1 321	1 293	1 266	1 230	927	814	685
Итого долгосрочные обязательства	1 321	1 293	1 266	1 230	927	814	685
Итого обязательства	1 632	1 626	1 613	1 631	1 439	1 289	1 062
Собственный капитал							
Уставный капитал	142	142	142	142	142	142	142
Нераспределенная прибыль	982	942	985	845	912	1 024	1 191
Итого капитал акционеров компании	1 124	1 083	1 127	986	1 053	1 165	1 333
Доля меньшинства							
Итого собственный капитал	1 124	1 083	1 127	986	1 053	1 165	1 333
Итого обязательства и собственный капитал	2 756	2 709	2 740	2 617	2 492	2 454	2 395