

## ОТЧЕТ

### о выполнении работ в качестве представителя держателей облигаций (далее – отчет ЦДО) по итогам 4-го квартала 2020 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 2020 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 30.09.2020 г.

<b>Вид деятельности</b>	Услуги логистического центра, сдача складских помещений в аренду
<b>Уставный капитал</b>	141 500 тыс. тенге
<b>Собственный капитал</b>	1 165 168 тыс. тенге
<b>Совокупные активы</b>	2 453 879 тыс. тенге
<b>Месторасположение основной деятельности</b>	Логистический центр «Сақтаукент», находящийся по адресу: г. Алматы, ул. Ауэзова, 2 (ниже ул. Гоголя)
<b>Вспомогательные объекты</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• п. Сарыозек, Кербулакский р-н, Алматинская обл., ветхое здание элеватора (неэксплуатируемое по назначению), находящееся на земельном участке площадью 10,3 га.</li> </ul>
<b>Кол-во сотрудников</b>	12 чел.
<b>Клиентская база</b>	Компании United Limited, Авентина, Аспан ТАу НТ и пр. организации, торгующие строительными материалами, пиломатериалом, товарами народного потребления и пр.
<b>Акционеры (простые акции)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Дуйсебаева Алмагуль Альменовна - 80% (доля в УК)</li> <li>2. Қасымхан Айнагул Несипқалиқызы - 10%</li> <li>3. Елеусинова Айсулу Еркиновна - 10%</li> </ol>

## Анализ корпоративных событий Эмитента:

В течение 4 квартала 2020 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 31.12.2020 г., а также доступной информации о решениях, принятых уполномоченными органами Эмитента, можно сделать следующие выводы о соблюдении существующих ограничений (ковенант):

Содержание ограничения	Отметка о соблюдении/ нарушении	Основание
<b>Ковенанты, предусмотренные проспектом выпуска облигаций Общества</b>		
✓ 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 31.12.2020 г.,

<p>облигаций - на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) тенге и более.</p>		<p>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"> <li>• Недвижимое имущество - склад, состоящий из 6 (шести) помещений, расположенный на земельном участке площадью 1,2983 га (кадастровый номер: 03-268-014-149, целевое назначение: обслуживание склада готовой продукции), по адресу: Алматинская область, г. Талдыкорган, ул. Кунаева, д. 3, включая земельный участок, на котором расположено данное недвижимое имущество.</li> <li>• Недвижимое имущество (имущественный комплекс) – производственные помещения элеватора с железнодорожным тупиком, расположенные на земельном участке площадью 10,3001 га (кадастровый номер: 03-260-016-523, целевое назначение: обслуживание производственных помещений элеватора с железнодорожным тупиком), по адресу: Алматинская область, Кербулакский район, п. Сарыозек, ул. Момышулы, д. 9б, включая земельный участок, на котором расположено данное недвижимое имущество.</li> </ul>	<p>В течение отчетного периода факты нарушения обязательств не были выявлены.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 представитель держателей.</p>
<p>✓ Нарушение обязательства эмитента оформить в обеспечение исполнения обязательств по облигациям залоговое имущество, оформленное в обеспечение</p>	<p>Сроки погашения кредитов в АО «АТФ Банк» не наступили.</p>	<p>Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию</p>



<p>обязательств эмитента перед АО «АТФ Банк», в том числе по Рамочному соглашению банковского займа №МК425-2007 от 23.05.2007 г. в соответствии со следующими договорами:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006 от 14.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006/A от 24.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006/B от 24.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZNUMK406-2006/C от 24.08.2007 г.</li><li>- Договор о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г.</li><li>- Соглашение о залоге №ZFPMK152-2009 от 28.04.2009 г.</li></ul> <p>после погашения обязательств перед АО «АТФ Банк» - не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента освобождения залогового обеспечения в АО «АТФ Банк».</p>		<p>на 31.12.2020 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><b>Ковенанты, предусмотренные пунктом 2 статьи 15 Закона Республики Казахстан «О рынке ценных бумаг»</b></p>		
<p>Не отчуждать входящее в состав активов эмитента имущество на сумму, превышающую двадцать пять процентов от общей стоимости активов эмитента, на дату отчуждения.</p>	<p>Отчуждение активов, стоимость которых превышает установленный Законом предел, не производилось.</p>	<p>Письмо-подтверждение Эмитента</p>
<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 10% от общей стоимости активов данного эмитента на дату государственной регистрации выпуска облигаций.</p>	<p>Не выявлен факт допущения дефолта по обязательствам, кроме принятых по облигациям, на сумму более чем на 10% от стоимости совокупных активов на дату регистрации выпуска облигаций (07.11.2007 г.), т.е. на сумму более 727 млн. тенге.</p>	<p>Сведения о корпоративных событиях Эмитента, письмо-подтверждение Эмитента.</p>
<p>Не вносить изменения в учредительные документы Эмитента, предусматривающие изменения основных видов деятельности Эмитента.</p>	<p>Изменения в учредительные документы, предусматривающие</p>	<p>Сведения о корпоративных событиях Эмитента,</p>

	изменения основных видов деятельности, не вносились.	письмо-подтверждение Эмитента.
--	--	--------------------------------

### 3. Сведения о выплате вознаграждения и размещения облигаций

#### Сведения о размещении облигаций и действующих держателях облигаций

Отчетный период	4 кв. 2020г. (с 01 октября 2020 г. по 31 декабря 2020 г. вкл-но.).
Количество размещенных за отчетный период облигаций	В отчетном периоде облигации не размещались.
Остаток нерасмещенных 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 01.10.2020 г. в соответствии с предоставленным АО «Единый регистратор ценных бумаг» реестром, держателями облигаций являются: - ТОО «Eurasian development group»- Кол-во облигаций во владении – 118722547шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 50% - Биржанова А.М.- Кол-во облигаций во владении – 65055881 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 27% - Биржанова Б.Б.- Кол-во облигаций во владении – 53666666 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 23%

#### Сведения о выплате купонного вознаграждения и погашения облигаций

Указать период, за который осуществляется выплата	За период с 01.05.2020 по 01.11.2020
Количество размещенных облигаций на 01.11.2020г.	500 000 000 шт.
Количество выкупленных облигаций на 01.11.2020г.	237445094 шт. с начала 2014 г. *
Сумма выплаченного купонного вознаграждения, тенге	15 204 286 тенге
Сумма выплаченной номинальной стоимости (в случае погашения облигаций), тенге	33 787 302 тенге

### 4. Сведения о целевом использовании денежных средств

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

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

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

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

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

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

## 7. Анализ финансового состояния Эмитента по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Анализ финансового состояния Эмитента был проведен на основании следующих документов:

- Предварительная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2020г.
- 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 2020 года составила 476 млн. тенге, что на 8% больше выручка в аналогичном периоде 2019 года. Одновременно, стоит отметить увеличение расходов по реализации и уменьшение общих и административных расходов. В целом операционная прибыль увеличилась и составила 201,4 млн.тг.

млн.тг	2016	2017	2018	2019	2020
Объем реализации	364	347	363	441	476
Себестоимость продукции	-82	-107			
<b>Валовая прибыль</b>	<b>282</b>	<b>241</b>	<b>363</b>	<b>441</b>	<b>476</b>
Общие и административные расходы	-160	-151	-141	-213	-194
Расходы по реализации	-1	-57	-66	-63	-81
<b>Операционная прибыль</b>	<b>122</b>	<b>32</b>	<b>156,1</b>	<b>164,2</b>	<b>201,4</b>
Затраты по финансированию	-114	-108	-126	-101	-85
Прочие доходы (расходы)			-6		
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>8</b>	<b>-76</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>117</b>
<b>Прибыль (убыток) после налогообложения</b>	<b>8</b>	<b>-76</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>117</b>

По итогам 4-го квартала 2020г. чистая прибыль составила порядка 117 млн тенге, что выше аналогичного показателя 2019 года, в котором компания показала прибыль 63 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 81 млн. тенге

### *Административные расходы*

Административные расходы за отчетный период снизились по сравнению с аналогичным периодом 2019 года и составили 194 млн.тг.

### **Комментарии к финансовой отчетности Эмитента по итогам 4-го квартала 2020 года**

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

- валовая прибыль составила 476 млн.тг.;
- операционная прибыль по итогам 4-го квартала 2020 г. составила 201 млн.тенге, прибыль за период составила 117 млн.тенге;
- в течение отчетного периода в структуре активов эмитентов каких-либо существенных изменений не наблюдалось, основную долю в активах компании по-прежнему занимает инвестиционное имущество, в которое в отчетном периоде переведена большая часть основных средств. Общая стоимость долгосрочных активов осталась на прежнем уровне и составляет 2 395 млн.тг.;
- в пассивах Эмитента произошли следующие изменения, основными кредиторами по-прежнему являются АО «АТФ Банк» (основной долг перед АО «АТФ Банк» составляет 585 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 2,4%, соответственно, доля долгосрочных активов 97,6%. Очевидно, что для существенного улучшения своей краткосрочной финансовой устойчивости Эмитенту необходимо реализовать часть своих долгосрочных активов;





**FINCRAFT**  
INVESTMENT HOUSE

### **Заключения по результатам анализа:**

В качестве позитивного фактора также необходимо отметить получение Эмитентом прибыли по итогам отчетного периода в размере 117 млн.тг.

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

По результатам нашего последнего анализа финансовой отчетности за 4 квартал 2020 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 2020 года, можно констатировать, что ситуация осталась стабильно негативной. Доля текущих активов в балансе Эмитента незначительно увеличилась и составляет 2,4%.

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

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

**Председатель Правления  
АО "Fincraft"**

**Колдасов Е.Т.**



## ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

<i>Выборочные статьи баланса, млн.тг.</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Текущие активы</b>							
Денежные средства	1	13	6	2	24	57	46
Финансовые инвестиции							
Торговая дебиторская задолженность	123	58	35	12	7	6	2
Запасы	28	1	10	14	0	0	0
Прочие текущие активы	4	8	2	7	7	6	10
Активы для продажи (прекращаемая деятельность)							
<b>Итого текущие активы</b>	<b>156</b>	<b>81</b>	<b>54</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>69</b>	<b>59</b>
<b>Долгосрочные активы</b>							
Основные средства и нематериальные активы	698	683	670	599	596	34	23
Актив по отсроченному подоходному налогу	0						
Прочие долгосрочные активы	2 024	1 998	1 985	1 964	1 983	2 389	2 371
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>2 722</b>	<b>2 681</b>	<b>2 655</b>	<b>2 564</b>	<b>2 579</b>	<b>2 423</b>	<b>2 395</b>
<b>Итого активы</b>	<b>2 878</b>	<b>2 762</b>	<b>2 708</b>	<b>2 598</b>	<b>2 617</b>	<b>2 492</b>	<b>2 454</b>
<b>Текущие обязательства</b>							
Торговая кредиторская задолженность	86	69	53	47	47	40	87
Банковские займы	314	229	263	279	333	316	317
Финансовая аренда							
Прочие текущие обязательства	8	13	16	22	21	156	70
Обязательства, связанные с активами для продажи							
<b>Итого текущие обязательства</b>	<b>409</b>	<b>311</b>	<b>332</b>	<b>347</b>	<b>401</b>	<b>512</b>	<b>475</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>							
Банковские займы	1 248	1 321	1 293	1 266	1 230	927	814
Финансовая аренда							
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1 248</b>	<b>1 321</b>	<b>1 293</b>	<b>1 266</b>	<b>1 230</b>	<b>927</b>	<b>814</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 657</b>	<b>1 632</b>	<b>1 626</b>	<b>1 613</b>	<b>1 631</b>	<b>1 439</b>	<b>1 289</b>
<b>Собственный капитал</b>							
Уставный капитал	142	142	142	142	142	142	142
Нераспределенная прибыль	1 004	982	942	985	845	912	1 024
<b>Итого капитал акционеров компании</b>	<b>1 146</b>	<b>1 124</b>	<b>1 083</b>	<b>1 127</b>	<b>986</b>	<b>1 053</b>	<b>1 165</b>
Доля меньшинства							
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>1 146</b>	<b>1 124</b>	<b>1 083</b>	<b>1 127</b>	<b>986</b>	<b>1 053</b>	<b>1 165</b>
<b>Итого обязательства и собственный капитал</b>	<b>2 803</b>	<b>2 756</b>	<b>2 709</b>	<b>2 740</b>	<b>2 617</b>	<b>492,0</b>	<b>454,178</b>