

ОТЧЕТ

о выполнении работ в качестве представителя держателей облигаций (далее – отчет ПДО) по итогам 1-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 марта 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 31.03.2021 г.

| | |
|--|--|
| Вид деятельности | Услуги логистического центра, сдача складских помещений в аренду |
| Уставный капитал | 141 500 тыс. тенге |
| Собственный капитал | 1 221 059 тыс. тенге |
| Совокупные активы | 2 481 947 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 | 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) | <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 1 квартала 2021 года у Эмитента состоялись следующие корпоративные события, которые затрагивают интересы держателей облигаций:

25 марта 2021 года состоялось собрание ОСДО с повесткой -Внесение изменений в проспект. По результатам обсуждения было принято решение о внесении изменений в Проспект в части органов управления и аффилированных лиц, и отправить на доработку механизм реализации непрофильного актива являющегося залогом по облигациям.

События после отчетной даты:

30 апреля 2021 года состоялось собрание держателей облигаций на котором были приняты следующие решения:

- одобрить реализацию непрофильного актива (г.Сарыозек) на срок до ноября 2021 года по оценочной стоимости. В случае реализации данного права, сумму не ниже оценочной направить на досрочное погашение облигаций. В случае нереализации данного права - вернуть имущество в залог по обеспечению данного выпуска облигаций;

-избрать нового члена в Совет директоров эмитента- представителя держателей облигаций.

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 31.03.2021 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> | В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены. | Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента |
| <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. | В течение отчетного периода факты нарушения обязательств не были выявлены. | Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента |
| <p>✓ Нарушение условия, устанавливающего обязательство эмитента на ежемесячной основе направлять держателям облигаций управленческую финансовую отчетность.</p> | Данное условие не нарушалось. | Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г. |
| <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> | В течение отчетного периода факты проведения подобных операций не были выявлены. | Предварительная Финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента |

| | | |
|--|--|---|
| <p>✓ Размещение объявленных, но неразмещенных облигаций без письменного согласия держателей облигаций</p> | <p>В течение отчетного периода факты проведения 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 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 31.03.2021 г., письмо-подтверждение Эмитента</p> |
| <p>✓ Нарушение обязательства эмитента заключить Соглашение об условиях реструктуризации с АО «НПФ «ҮларҮміт» 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> |

| | | |
|---|---|--|
| 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 г.), т.е. на сумму более 727 млн. тенге. | Сведения о корпоративных 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 | 1 кв. 2021г. (с 01 января 2021 г. по 31 марта 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 | <p>На 01.04.2021 г. в соответствии с предоставленным АО «Единый регистратор ценных бумаг» реестром, держателями облигаций являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ТОО «Eurasian development group»- Кол-во облигаций во владении – 118722547шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 50% - БиржановА.М.- Кол-во облигаций во владении – 95102933 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 27% - Биржанова Б.Б- Кол-во облигаций во владении –23619504 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций - 23% -Капустин В.М. Кол-во облигаций во владении –100 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций -0% Грачев Е.А. Кол-во облигаций во владении –10 шт. Доля в общем кол-ве размещенных облигаций -0% |

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 01.04.2021г. | 500 000 000 шт. |
| 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 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 марта 2021г.

Анализ финансового состояния Эмитента был проведен на основании следующих документов:

- Предварительная финансовая отчетность по состоянию на 31.03.2021г.
- 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 «Сактаукент», находящемся в г. Алматы, по адресу: ул. Ауэзова, 2 (ниже ул. Гоголя).

Выручка по результатам 1-го квартала 2021 года составила 124,7 млн. тенге, что на 6,3% больше выручки в аналогичном периоде 2020 года. Одновременно, стоит отметить снижение расходов по реализации и уменьшение общих и административных расходов. В целом операционная прибыль увеличилась и составила 79 млн.тг.

| млн.тг | 3м. 2017 | 3м. 2018 | 3м. 2019 | 3м. 2020 | 3м. 2021 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Объем реализации | 85 | 85 | 105 | 117 | 125 |
| Себестоимость продукции | -12 | -15 | | | |
| Валовая прибыль | 73 | 71 | 105 | 117 | 125 |
| Общие и административные расходы | -34 | -34 | -37 | -42 | -39 |
| Расходы по реализации | | | -9 | -12 | -7 |
| Операционная прибыль | 38 | 36 | 59 | 63 | 79 |
| Затраты по финансированию | -38 | -37 | -29 | -29 | -22 |
| Прибыль до налогообложения | 0 | 0 | 31 | 34 | 58 |

По итогам 1-го квартала 2021г. чистая прибыль составила порядка 58 млн тенге, что выше аналогичного показателя 2020 года, в котором компания показала прибыль 34 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 6,7 млн. тенге

Административные расходы

Административные расходы за отчетный период снизились по сравнению с аналогичным периодом 2020 года и составили 39 млн.тг.

Комментарии к финансовой отчетности Эмитента по итогам 1-го квартала 2021 года

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

- валовая прибыль составила 124,7 млн.тг.;
- операционная прибыль по итогам 1-го квартала 2020 г. составила 79 млн.тенге, прибыль за период составила 58 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 2 385 млн.тг.;
- в пассивах Эмитента произошли следующие изменения: основными кредиторами по-прежнему являются АО «АТФ Банк» (основной долг перед АО «АТФ Банк» составляет 544 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 3,9%, соответственно, доля долгосрочных активов 96,1%. Очевидно, что для существенного улучшения своей краткосрочной финансовой устойчивости Эмитенту необходимо реализовать часть своих долгосрочных активов;

Заключения по результатам анализа:

В качестве позитивного фактора также необходимо отметить получение Эмитентом прибыли по итогам отчетного периода в размере 58 млн.тг.

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

По результатам нашего последнего анализа финансовой отчетности за 1 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 1-го квартала 2021 года, можно констатировать, что ситуация осталась стабильно негативной. Доля текущих активов в балансе Эмитента незначительно увеличилась и составляет 3,9%.

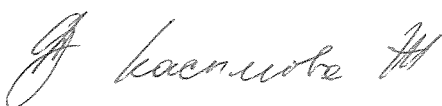
Необходимо отметить, что несмотря на общую негативную ситуацию в сфере предоставления складских помещений, вызванную эпидемией коронавируса и введением чрезвычайного положения, Эмитент нарастил выручку, а также, после отчетной даты, исполнил все обязательства по выплате купонного вознаграждения и второго 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> | 3м. 2015 | 3м. 2016 | 3м. 2017 | 3м. 2018 | 3м. 2019 | 3м. 2020 | 3м. 2021 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Текущие активы | | | | | | | |
| Денежные средства | 1 | 18 | 5 | 0 | 39 | 45 | 84 |
| Торговая дебиторская задолженность | 136 | 60 | 38 | 13 | 8 | 4 | 1 |
| Авансы выданные | 7 | | | | | | |
| Запасы | 43 | 1 | 12 | 14 | | | |
| Прочие текущие активы | 0 | 10 | 1 | 1 | 1 | 7 | 11 |
| Итого текущие активы | 188 | 89 | 56 | 28 | 48 | 56 | 97 |
| Долгосрочные активы | | | | | | | |
| Основные средства и нематериальные активы | 691 | 679 | 670 | 597 | 35 | 33 | 23 |
| Актив по отсроченному подоходному налогу | 942 | | | | | | |
| Прочие долгосрочные активы | 2 025 | 1 993 | 1 980 | 1 959 | 2 539 | 2 381 | 2 363 |
| Итого долгосрочные активы | 3 658 | 2 672 | 2 649 | 2 556 | 2 574 | 2 414 | 2 385 |
| Итого активы | 3 846 | 2 762 | 2 705 | 2 584 | 2 622 | 2 470 | 2 482 |
| Текущие обязательства | | | | | | | |
| Торговая кредиторская задолженность | 85 | 60 | 50 | 38 | 30 | 47 | 71 |
| Банковские займы | 316 | 284 | 282 | 299 | 325 | 308 | 311 |
| Прочие текущие обязательства | 14 | 17 | 18 | 20 | 20 | 107 | 64 |
| Обязательства, связанные с активами для продажи | | | | | | | |
| Итого текущие обязательства | 416 | 361 | 350 | 357 | 375 | 461 | 446 |
| Долгосрочные обязательства | | | | | | | |
| Банковские займы | 1 254 | 1 321 | 1 293 | 1 266 | 1 230 | 927 | 814 |
| Итого долгосрочные обязательства | 1 254 | 1 321 | 1 293 | 1 266 | 1 230 | 927 | 814 |
| Итого обязательства | 1 670 | 1 682 | 1 643 | 1 623 | 1 604 | 1 388 | 1 261 |
| Собственный капитал | | | | | | | |
| Уставный капитал | 142 | 142 | 142 | 142 | 142 | 142 | 142 |
| Нераспределенная прибыль | 2 035 | 939 | 920 | 820 | 876 | 941 | 1 080 |
| Итого капитал акционеров компании | 2 177 | 1 080 | 1 062 | 962 | 1 018 | 1 082 | 1 221 |
| Доля меньшинства | | | | | | | |
| Итого собственный капитал | 2 177 | 1 080 | 1 062 | 962 | 1 018 | 1 082 | 1 221 |
| Итого обязательства и собственный капитал | 3 847 | 2 762 | 2 705 | 2 584 | 2 622 | 2 470,3 | 2 482 |