

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ**  
**Товарищества с ограниченной ответственностью «Ел Орда Арнау»**  
**(ТОО «Ел Орда Арнау»)**

**Астана**  
**2023**

## ОБРАЩЕНИЕ К ИНВЕСТОРАМ

Настоящий инвестиционный меморандум составлен с целью включения облигаций Товарищества с ограниченной ответственностью «Ел Орда Арнау» (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 "Teniz Capital Investment Banking" (далее – «Финансовый консультант»), выступающего в качестве финансового консультанта Эмитента ([www.tenizcap.kz](http://www.tenizcap.kz)).

Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на 01 июля 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 2022 год и неаудированной промежуточной финансовой отчетности эмитента за первый квартал 2023 года.

Данный документ предоставляется только в информационных целях и не может служить документальным обоснованием для принятия какого-либо решения об инвестировании или отказе от инвестирования и не должен рассматриваться как официальная рекомендация со стороны Эмитента или Финансового консультанта.

Данный инвестиционный меморандум (полностью или частично) не является основанием для возникновения какого-либо обязательства со стороны Эмитента или Финансового консультанта.

Каждый инвестор должен самостоятельно осуществить свою независимую оценку и принять решение об инвестировании.

В случае возникновения вопросов в отношении информации, содержащейся в настоящем инвестиционном меморандуме, заинтересованные лица могут обращаться к следующим контактными лицам:

– **контактное лицо Эмитента:**

Шоким Малика Айдаркызы ,тел. + 7 (701) 301-49-65  
e-mail : [info@qazss.kz](mailto:info@qazss.kz) ;

– **контактное лицо Финансового консультанта:**

Жанара Жомартова, тел. +7 (727) 355 37 22,  
e-mail: [Zhanara.zhomartova@tenizcap.kz](mailto:Zhanara.zhomartova@tenizcap.kz)



## Оглавление

Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ.....	4
Наименование эмитента и его организационно-правовая форма .....	4
История образования и деятельности Эмитента .....	5
Раздел 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ (УЧАСТНИКИ) .....	5
Структура органов управления Эмитента.....	5
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА.....	9
Отрасль эмитента.....	9
Конкуренты Эмитента.....	11
Сведения о поставщиках и потребителях Эмитента .....	12
Внешние факторы, влияющие на эффективность деятельности Эмитента .....	13
Внутренние факторы, влияющие на эффективность деятельности Эмитента .....	13
Сведения об участии в судебных процессах/о примененных мерах воздействия .....	13
Основные риски, связанные с деятельностью Эмитента.....	13
Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ УСЛУГАХ, АУДИТОРАХ, БАНКАХ ЭМИТЕНТА	19
Сведения о финансовых услугах.....	19
Сведения о банках Эмитента.....	19
Сведения об аудиторских организациях .....	19
Раздел 5. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА .....	20
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 .....	20
Раздел 6. РАСШИФРОВКА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА .....	21
АКТИВЫ .....	21
ПАССИВЫ .....	22
Раздел 7. КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ФИНАНСОВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ЭМИТЕНТА .....	24



## Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

### Наименование эмитента и его организационно-правовая форма

	На казахском языке	На русском языке	Дата регистрации
<b>Полное наименование</b>	«Ел Орда Арнау» Жауапкершілігі шектеулі серіктестік	Товарищество с ограниченной ответственностью «Ел Орда Арнау»	01.02.2022
<b>Сокращенное наименование</b>	«Ел Орда Арнау» ЖШС	ТОО «Ел Орда Арнау»	

Наименование на английском языке не предусмотрено.

Изменений наименования эмитента не осуществлялось.

Реорганизация Эмитента не осуществлялась.

**Бизнес идентификационный номер** 220240001169

**Информация о месте нахождения Эмитента** Юридический и фактический адрес:  
Республика Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Күлтегін, дом 13, кв. 368, почтовый индекс 010000,  
Телефон: +7 (778) 673 3103  
Факс: не предусмотрено,  
Адрес электронной почты: info@qazss.kz,  
Вебсайт: отсутствует.

**Вид деятельности** Строительство жилых зданий (ОКЭД-41201), а также купля- продажа прочей недвижимости (ОКЭД- 68101).

**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 является дочерней компанией ТОО «QAZ STROY STANDART» (БИН: 110140012554) - члена консорциума строительных компаний «DAMU DEVELOPMENT GROUP»

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



## История образования и деятельности Эмитента

Товарищество с ограниченной ответственностью «Ел Орда Арнау» является субъектом малого предпринимательства, действует на основании Конституции Республики Казахстан, Закона Республики Казахстан от 22 апреля 1998 года № 220-1 «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью», Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», Устава и других нормативных правовых актов Республики Казахстан.

Дата первичной регистрации Эмитента - 01 февраля 2022 года. Цель создания Эмитента - извлечение дохода, в рамках которого осуществляется деятельность в качестве Заказчика строительства объекта - многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, находящегося по адресу: город Астана, район Есиль, пересечение улиц Букар Жырау и К.Кайсенова. Единственным учредителем и участником являлся Мухамеджанов К.Н.

24 февраля 2023 года осуществлена государственная перерегистрация Эмитента в связи со сменой участника на Дашину И.Н., а также сменой директора на Абугалиева А.Н. и юридического адреса Эмитента на нижеследующий: город Астана, район Нұра, улица Күлтегін, дом 13, кв. 368.

28 февраля 2023 года произошла смена исполнительного органа Эмитента на действующего директора Мустафаева С.С.

21 июня 2023 года осуществлена государственная перерегистрация Эмитента в связи со сменой участника на ТОО «QAZ STROY STANDART».

ТОО «QAZ STROY STANDART» входит в состав консорциума строительных компаний «DAMU DEVELOPMENT GROUP» (или «Группа») с ноября 2018 года. Продажа недвижимости осуществляется Группой в централизованном порядке через супермаркет недвижимости «SVOY DOM», который имеет свои офисы в городах Астана и Алматы. В период с 2018 года по июнь 2023 года включительно Группа реализовала более 40 проектов жилой недвижимости, передав своим клиентам более 12 000 квартир общей площадью более 700 000 квадратных метра.

## Раздел 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ (УЧАСТНИКИ)

### Структура органов управления Эмитента

#### **Органами управления Эмитента являются:**

высший орган – Единственный участник

исполнительный орган – Директор.

Для осуществления контроля над деятельностью исполнительного органа Товарищества Единственный участник Товарищества может принять решение о создании в Товариществе Наблюдательного совета. Состав, полномочия, функции, круг вопросов, составляющих исключительную компетенцию Наблюдательного совета, а также порядок его работы будет определяться решением Единственного участника Товарищества в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.



## ***Единственный участник.***

К исключительной компетенция единственного участника относится:

- изменение устава Эмитента, включая изменение размера его уставного капитала, места нахождения и фирменного наименования, или утверждение устава в новой редакции;

- образование исполнительного органа Эмитента и досрочное прекращение его полномочий, а также принятие решения о передаче Эмитента или его имущества в доверительное управление и определение условий такой передачи;

- решение о создании Наблюдательного Совета и/или Ревизионной комиссии (ревизора) органов и определение количественного состава Наблюдательного Совета и/или Ревизионной комиссии (в случае наличия);

- избрание, определение срока полномочий и досрочное прекращение полномочий членов Наблюдательного совета и (или) Ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента, а также утверждение отчетов и заключений Ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента (в случае наличия);

- установление размера должностного оклада директора, принятие решения о выплате директору Эмитента персональных надбавок и премий, оказания материальной помощи и социальных выплат.

- утверждение годовой финансовой отчетности и распределение чистого дохода Эмитента;

- утверждение внутренних правил (внутренних документов) Эмитента, регулирующие вопросы оплаты труда, материального поощрения и социальной поддержки работников Эмитента, а также деятельности Наблюдательного Совета и/или Ревизионной комиссии (ревизора) (в случае наличия);

- принятие решения об участии Эмитента в иных хозяйственных товариществах и некоммерческих организациях, а также об отчуждении доли в уставном капитале (в имуществе), принадлежащей Эмитенту;

- принятие решений по вопросам увеличения и/или уменьшения уставного капитала юридического лица, акции (доли участия в уставном капитале) которого принадлежат Эмитенту;

- принятие решений о привлечении Эмитентом займов от банков, финансовых организаций и иных третьих лиц, в том числе финансовой помощи от участников;

- решение о реорганизации или ликвидации Эмитента;

- назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;

- решение о принудительном выкупе доли у участника Эмитента в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

- решение о залоге любого имущества Эмитента;

- решение о внесении дополнительных взносов в имущество Эмитента в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

- утверждение порядка и сроков предоставления участникам Эмитента и приобретателям долей информации о деятельности Эмитента.

- принятие решений о создании и закрытии филиалов и представительств Эмитента и утверждение положений о них;

- выбор внешнего аудитора Эмитента.

- наряду с вопросами, отнесенными к исключительной компетенции единственного участника, уставом Эмитента к его компетенции могут быть отнесены и другие вопросы.

Единственный участник вправе, если иное не установлено уставом Эмитента, делегировать полномочия, не относящиеся к его исключительной компетенции, исполнительному органу или наблюдательному совету Эмитента.



Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции единственного участника, не могут быть переданы для решения другим органам Эмитента. Единственный участник независимо от того, как определена его компетенция в уставе, вправе принять к рассмотрению любой вопрос, связанный с деятельностью Эмитента.

Единственный участник вправе отменить любое решение иных органов Эмитента по вопросам, относящимся к внутренней деятельности Эмитента, если иное не определено Уставом. Любое решение директора, Наблюдательного совета и/или Ревизионной комиссии (ревизора) органов Эмитента принятое с нарушением положений, предусмотренных Уставом или документов, регулирующих внутреннюю деятельность Эмитента, равно как и решений директора, Наблюдательного совета и/или Ревизионной комиссии (ревизора) органов Эмитента, противоречащих Законодательству и нарушающих права участника Эмитента, может быть признано судом недействительным полностью или частично по заявлению единственного участника .

### *Директор*

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

К компетенции Директора Эмитента относятся все вопросы обеспечения деятельности Эмитента, не относящиеся к исключительной компетенции Единственного участника, определенные Уставом или правилами и иными документами, принятым Единственным участником Эмитента, а также, предусмотренные трудовым контрактом, заключаемым с директором Эмитента в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан.

Полномочия Единоличного исполнительного органа Эмитента:

- обеспечивает выполнение текущих и перспективных рабочих программ, и бюджетов Эмитента;
- распоряжается имуществом Эмитента, включая его денежные средства, в пределах, представляемых Единственным Участником;
- без доверенности действует от имени Эмитента;
- заключает без доверенности от имени Эмитента договоры /контракты/соглашения и обеспечивает их выполнение, подписывает финансовые и иные документы, осуществляет иные полномочия, связанные с вопросами обеспечения деятельности Эмитента, с учетом ограничений, предусмотренных Уставом, трудовым договором, а также иными документами, утвержденными Участником Эмитента.
- организует бухгалтерский учет, обеспечивает составление и своевременное представление финансовой и статистической отчетности о деятельности Эмитента в соответствии с законодательством Республики Казахстан;





- распределяет обязанности, а также сферы полномочий и ответственности между работниками Эмитента, в том числе утверждает должностные инструкции работников Эмитента;
- обеспечивает максимальную эффективную деятельность Эмитента;
- осуществляет планирование, учет, составление и своевременное представление отчетности о деятельности Эмитента Единственному участнику;
- открывает в банках расчетные и иные счета Эмитента;
- издает приказы и распоряжения, обязательные для исполнения трудовым коллективом Эмитента, заключает с ними трудовые договора;
- в отношении работников Эмитента издает приказы о назначении их на должность, об их переводе и увольнении, решает вопросы премирования, принимает меры поощрения и налагает дисциплинарное взыскания;
- осуществляет права приема и увольнения работников Эмитента;
- выдает доверенность на право представлять интересы Эмитента, в том числе доверенности с правом передоверия;
- представляет Эмитента во взаимоотношениях со всеми физическими и юридическими лицами независимо от формы собственности и государственной принадлежности, включая государственные и правоохранительные органы, суды по вопросам деятельности товарищества в пределах полномочий, предоставленных единственным участником и определенных уставом;
- выполняет другие функции в пределах своей компетенции.

### **Единственный участник Эмитента**

#### **Наименование и дата регистрации**

Полное наименование: Товарищество с ограниченной ответственностью «QAZ STROY STANDART»

Сокращенное наименование: ТОО «QAZ STROY STANDART»

Общее количество участников ТОО «QAZ STROY STANDART»: 2

Юридический и фактический адрес : город Астана, район Есиль, проспект Улы Дала, дом 6/1, кв. 138, почтовый индекс 010000

БИН 110140012554

Дата первичной регистрации - 21.01.2011

#### **Информация о сделках за последние три года, приведших к смене участников Эмитента :**

1. Договор купли-продажи от 22.02.2023 года, зарегистрированный за № 674, согласно которому Мухамеджанов К.Н. продал 100% доли в уставном капитале общества Дашиной И.Н.;

2. Договор купли-продажи от 16.06.2023 года, зарегистрированный за № 2824, согласно которому Дашина И.Н. продала 100% доли в уставном капитале общества ТОО «QAZ STROY STANDART».

### **Исполнительный орган эмитента**

Единоличным исполнительным органом Эмитента является Директор.

ФИО	Должность	Акции Эмитента	Акции дочерних организаций
-----	-----------	----------------	----------------------------





Мустафаев Сайфулла Сайдуллаулы, 1995 г.р.	Директор ТОО «Ел Орда Арнау» с 28.02.2023	Нет	Нет
---	---	-----	-----

Трудовая деятельность за последние 3 (три) года Директора Эмитента:

- 1) февраль 2020 года – декабрь 2020 года: главный специалист ГУ "Управление активов и государственных закупок города Нур-Султан";
- 2) январь 2021 года – июнь 2021 года: руководитель проекта ТОО СК «АстСтрой Групп»;
- 3) июль 2021 года- июнь 2023 года: директор ТОО «GVK Group»;
- 4) февраль 2023 года – по настоящее время: директор ТОО «Ел Орда Арнау».

Вознаграждения, полученные Директором в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе общих и административных расходов:

За период с 01 февраля по 31 декабря 2022 года:

- заработная плата 2,763 тыс. тенге.
- соответствующие налоги 315 тыс. тенге.

Среднесписочная численность работников - 11 (одиннадцать) человек, включая следующий ключевой персонал:

№	Наименование должности	Ф.И.О.
1	Директор	Мустафаев Сайфулла Сайдуллаулы
2	Главный бухгалтер	Бектенова Корлан Амангалиевна
3	Бухгалтер	Есенбекова Айжан Сеитхановна

### Раздел 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

#### Отрасль эмитента

Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости может быть охарактеризована как начало возможной стагнации, обусловленная снижением спроса населения как на первичном, так и на вторичном рынках жилья.

АО «Nalyk Finance» в своем аналитическом материале «Рынок жилой недвижимости в 2022 году» прогнозируют, что после двух лет роста цен на первичном рынке более чем на треть, цены на жилую недвижимость в 2023 году начнут стабилизироваться, а их прирост сложится на уровне 4%-6%. При этом, аналитики АО «Nalyk Finance» также не исключают, что в ближайшие годы в секторе жилой недвижимости может наблюдаться стагнация цен.

Отрасль жилого строительства в Казахстане с 2017 года демонстрировал стабильный рост цен, при этом в 2021 и 2022 годах наблюдался двухзначный рост цен (15,6% и 16,5% соответственно) на жилье. Рост цен в 2021-2022 годах был в первую очередь обусловлен изъятием населением своих пенсионных накоплений в целях покупки жилья и относительной доступностью льготных программ ипотечного кредитования граждан.

Согласно данным из открытых источников, с января 2021 года по 1 мая 2023 года ЕНПФ было исполнено более 1,3 млн. заявлений на использование пенсионных накоплений для улучшения жилищных условий. Количество уникальных заявителей при



этом составило 692 936 человек. На специальные счета казахстанцев, открытые в банках-уполномоченных операторах, ЕНПФ перевел более 3,2 трлн тенге (источник: [www.altaynews.kz](http://www.altaynews.kz)). В то же время, как сообщает Bizmedia.kz, за первые 5 месяцев 2023 года всего из ЕНПФ на ипотечные выплаты по графику изъято 49,4 млрд тенге, и всего 32,9 млрд тенге выплачено на улучшение жилищных условий, что подтверждает истощение источника фондирования за счет пенсионных изъятий.

Заметному росту цен на рынке недвижимости, по мнению аналитиков АО «Halyk Finance», помимо притока пенсионных накоплений способствовала и проциклическая бюджетная политика в совокупности с мягкими денежно-кредитными условиями на рынке ипотечного кредитования. Увеличение бюджетных расходов (+19.9% г/г) способствовало росту заработной платы (+20.0% г/г), что в сочетании с льготной ипотекой (под 1-7% годовых) облегчало возможность перекалывания издержек строительства на покупателей в связи с существенным удорожанием стоимости строительных материалов и с повышением потребительских цен в целом.

Так, согласно вышеуказанному исследованию АО «Halyk Finance» объем выдачи новых ипотечных займов в 2022 году составил порядка 2,2 трлн тенге, что являлось рекордным показателем по сравнению с 1,9 трлн тенге, выданных за 2021 год и 1,8 трлн тенге в сумме за 2019-2020 годы. Таким образом, пенсионные средства, изъятые из ЕНПФ, способствовали росту спроса на ипотечное кредитование, которое в перспективе может еще увеличиться за счет жилищных сбережений. Следовательно, изъятие пенсионных накоплений не только простимулировало текущий спрос на ипотеку, но и заложило определенную основу для поддержки отложенного спроса. По данным на конец 2022 года, портфель ипотечных кредитов достиг 4.9 трлн тенге, и по сути, удвоился за два последних года, при этом порядка 60% или почти 3 трлн тенге из этого объема пришлось на АО «Отбасы Банк». Средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам, в том числе под влиянием госпрограмм, в ноябре 2020 г. достигли минимальных значений в 6.9%. Однако с тех пор ставки постепенно росли и к концу 2022 г. они увеличились до 9.8%, на что повлияло повышение базовой ставки на 700 базисных пункта в течение прошлого года. Тем не менее, ставки по ипотечным кредитам остаются довольно низкими (<10%), находясь существенно ниже уровня базовой ставки НБК в 16,75%.

Однако, в 2023 году, согласно данным агентства недвижимости «Freedom Real Estate» (Астана), с увеличением минимальных порогов достаточности пенсионных накоплений со второго квартала 2022 года, с допущенной одномоментной девальвацией тенге до 560 тенге за доллар в обменниках, при двузначных значениях инфляции, рынок жилья охладился и продолжает показывать отрицательные значения по количеству сделок ежемесячно.

АО «Halyk Finance» также констатирует, что в итоге в условиях резкого сокращения притока ликвидности рынок жилой недвижимости Казахстана в 2023 году начал постепенно «остывать», а рост цен на нем стал отставать от темпов потребительской инфляции, которые ежеквартально в 2022 г. составляли 5%, т.е. фактически с учетом инфляции цены на первичном рынке жилья в реальном выражении даже снизились.

Также АО «Halyk Finance» отмечает, что тенденция по «охлаждению» рынка жилья началась еще в 2022 году. Так, количество сделок с жилой недвижимостью в 2022 году сократилось на 23% до 466 тыс. с рекордных 606 тыс. в 2021 году. При этом количество сделок с жильем было высоким именно в первом квартале 2022 года из-за притока пенсионных сбережений и составляло в среднем 56 тыс. в месяц. В последующем их количество значительно снизилось, составив 33 тыс. в месяц. В текущем году аналитики АО «Halyk Finance» ожидают сокращение сделок на 10-20% от уровня прошлого года. Стоит отметить, что на фоне замедления темпов роста инвестиций объемы ввода нового жилья в 2022 году впервые с 2009 года сократились на 8.8%. Объем ввода жилья в



прошлом году сложился на уровне 15.4 млн кв.м. по сравнению с 16.9 млн кв.м. в 2021 году.

Аналитики АО «Halyk Finance» прогнозируют, что основное влияние на рост цен на жилье в 2023 году будут оказывать высокие темпы инфляции в республике, которые несмотря на то, что они замедлятся, все же будут сохраняться высокими (11.5% г/г). Инфляция издержек производства и рост заработной платы будут перекладываться строительными компаниями на покупателей жилой недвижимости. Однако, повышение размера заработной платы в республике в текущем году скорее всего будет более сдержанным, чем в 2022 году. При этом, спрос на ипотечное кредитование снизится из-за высоких цен на недвижимость, увеличения нормы сбережения домохозяйств из-за высоких темпов инфляции, осторожного подхода граждан к покупке жилья в кредит, а также в результате повышения стоимости заемных средств.

### Конкуренты Эмитента

В качестве конкурентов Эмитента можно рассматривать строительные компании, занимающиеся возведением объектов жилой недвижимости на территории Республики Казахстан. На 1 июня 2023 года количество зарегистрированных юридических лиц в Республике Казахстан, занимающихся строительством, составляло более 69 тысяч, в том числе 134 субъектов крупного предпринимательства. Из данных крупных строительных компаний 118 являются частными компаниями (в т.ч. 5 совместных предприятий с иностранным участием), 12 иностранных строительных компаний и 4 компаний с участием государства.

Согласно открытым данным Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, в 2022-2025 годах в Казахстане планируется построить 62 млн кв. м жилья. При этом, согласно исследованию «Макроэкономический обзор Казахстана. Апрель 2023 года», подготовленному исследовательским центром «Applied Economics Research Centre» (AERC), в 2023 году прогнозируется рост строительного сектора на уровне 7,8% (г/г). В соответствии с данным Бюро национальной статистики за первые пять месяцев 2023 года общая площадь введенных в эксплуатацию новых объектов в Казахстане составила 6 217,6 тыс. кв. м. При этом, общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась по сравнению с январем-маем 2022 года на 15,4% и составила 5 470,3 тыс. кв.м., из них 3 098,1 тыс.кв.м. - многоквартирных и 2 335,5 тыс.кв.м. - индивидуальных домов. Большая часть жилья – 5 113,8 тыс.кв.м. или 93,5% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 2 364,3 тыс.кв.м.

Строительный рынок города Астаны характеризуется средней степенью вхождения в отрасль, в первую очередь, связанную с необходимостью обеспечения наличия соответствующих земельных участков под строительство (земельный банк), стабильного уровня финансирования и эффективного канала продаж. Основными конкурентами Эмитента на строительном рынке города Астаны являются крупные отечественные строительные компании VI Group (город Астана, ул. Сыганак, 62/3 БЦ «Viva plaza», занимает 180 место в мировом рейтинге застройщиков), , BAZIS-A Corp. (город Астана, пр. Кабанбай батыра 15А, Бизнес-центр Q1, введено в эксплуатацию в стране более 16 млн квадратных метров зданий различного назначения ), Sensata Group (город Астана, Мангилик ел 41/1, Бизнес-центр Sensata Group, реализовано 20 проектов жилой и коммерческой недвижимости), G-Park (город Астана, ул. Алихан Бокейхан 15, построила более 1 000 000 м2 жилой недвижимости), Sat-NS (город Астана, ул Туран 30а, на сегодняшний день реализовано 11 проектов).

Эмитент дифференцируется от своих конкурентов путем специализации на строительстве жилья комфорт класса и соблюдением высоких темпов строительства. Также важнейшим элементом обеспечения конкурентного преимущества является



централизованная продажа через специализированный супермаркет недвижимости «SVOY DOM», что способствует увеличению скорости продаж.

### 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 31.12.2022	Доля в общем объеме 31.03.2023
1	ТОО «ТТ Kurylys Group»	94%	-
2	ТОО «GRcom01»	-	14%
3	ТОО «ТОРГОВЫЙ ДОМ АЗИЯ-М»	-	13%
4	ТОО «Танжер-1»	-	26%

Договор купли-продажи земельного участка №4346 от 14.11.2022, заключенный между Эмитентом и ТОО «ТТ Kurylys Group» согласно которому ТОО «ТТ Kurylys Group» продал земельный участок, расположенный по адресу: город Астана, р-н Есиль, ул. Букар Жырау, уч. 31.

ТОО «GRcom01» оказывает Эмитенту услуги разработки проектно-сметной документации по строительным объектам, ТОО «ТОРГОВЫЙ ДОМ АЗИЯ-М» поставляет Эмитенту строительные товарно-материальные ценности (профиль арматурная) и ТОО «Танжер-1» поставляет Эмитенту строительные товарно-материальные ценности (железо-бетонные изделия, сваи, бетонные плиты).

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 31.12.2022	Доля в общем объеме 31.03.2023
1	ТОО " Жилищное управление г. Нур-Султан"	100%	-

Основная деятельность Эмитента не подвержена сезонности, зависимость от крупных поставщиков несущественна.

Эмитент в дальнейшем планирует осуществлять импорт сырья (работ, услуг), но на момент составления данного инвестиционного меморандума импорт товаров или сырья не осуществляется. Эмитент предоставляет услуги только резидентам Республики Казахстан. Экспорт в реализуемых услугах отсутствует и не применим к деятельности Эмитента.

Сведения по каждой сделке (нескольким взаимосвязанным сделкам), которая (которые) должна (должны) быть совершена (совершены) или исполнена (исполнены) в течение шести месяцев с даты подачи заявления о включении ценных бумаг в официальный список Биржи, если сумма этой сделки (сделок) составляет 10 и более процентов от балансовой стоимости активов Эмитента, отсутствуют.

## **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**

Единственным источником финансирования Эмитента является получение финансовой помощи от учредителя, задолженность по которой на 31.03.2023 составляет 111,200 тыс. тенге, докапитализация со стороны участника и выпуск облигаций, в зависимости от условий той или иной программы развития.

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

Крупные сделки, которые могут оказать в будущем существенное влияние на его деятельность 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.

Система управления рисками Эмитента представляет собой процесс оценки, управления, мониторинга и контроля рисков, лежит в основе строительной деятельности, является неотъемлемой частью корпоративного управления и существенным элементом операционной деятельности. Целью системы управления рисками является их минимизация при планируемом уровне прибыльности, обеспечение приемлемых для Эмитента уровней риска, ограничение возможных убытков, связанных с воздействием на Эмитента внутренних и внешних факторов, имеющих вероятностный характер.





Инвестирование в облигации связано с высокой степенью риска, который инвесторы должны полностью понимать. Каждый потенциальный инвестор в облигации должен определить целесообразность такой инвестиции в свете своих обстоятельств. К ним относится рассмотрение факторов, которые могут повлиять на способность Эмитента выполнять свои обязательства по выпущенным облигациям или в связи с ними, а также факторы, существенные для оценки рыночных рисков, связанных с выпущенными облигациями, в том числе тот факт, что облигации не обеспечены.

### **Отраслевые риски**

Строительная отрасль характеризуется рядом специфических отраслевых рисков, в первую очередь связанных с довольно длительным операционным циклом бизнеса, и могут быть вызваны как внутренними, так и внешними факторами.

Основным отраслевым риском для Эмитента является возможное сокращение строительной активности в Республике Казахстан, в частности жилищного строительства. Перспективы роста Эмитента в значительной степени зависят от продолжающегося роста рынка новостроек в Республике Казахстан. Уровень нового строительства и, следовательно, спрос на продукцию Эмитента находится под влиянием и чувствителен к ряду макроэкономических факторов. Нынешний рост на рынке жилищного строительства может не продолжиться. Спады в строительной отрасли могут негативно сказаться на спросе на продукцию Эмитента.

Следующим важным отраслевым риском является возможное сокращение ипотечного кредитования. Значительная часть покупок жилья в Республике Казахстан финансируется за счет ипотечных кредитов или других доступных кредитов. Финансовый кризис может повлиять на финансовое положение потребителей и привести к тому, что финансовые учреждения ужесточат свои критерии кредитования, каждый из которых может способствовать сокращению кредита, доступного для потребителей. Индустрия ипотечного кредитования также может испытывать значительную нестабильность из-за, среди прочего, снижения стоимости жилой недвижимости и увеличения количества просроченных ипотечных кредитов, дефолтов и случаев обращения взыскания.

Возможные изменения в казахстанских схемах/программах стимулирования жилищного строительства и покупки жилья также является одним из важнейших факторов отраслевого риска. Правительство Казахстана признало, что не хватает жилья для удовлетворения потребностей населения, и реализовало ряд инициатив, направленных на увеличение количества строящихся новых домов. Любое неожиданное изменение в схемах и программах стимулирования может привести к снижению активности в жилищном строительстве, что, в свою очередь, может негативно повлиять на спрос на продукцию Эмитента и оказать существенное неблагоприятное влияние на бизнес, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Эмитента.

Общие отраслевые риски включают в себя: угрозы безопасности, которые приводят к несчастным случаям и травмам рабочих; риски, связанные с ошибочным проектированием; удорожание строительных материалов и работ; нехватка рабочей силы и отсутствие строительных материалов; повреждение или кража оборудования и инструментов; стихийные бедствия; проблемы с субподрядчиками и поставщиками; плохое управление проектами.

При этом необходимо отдельно отметить риск увеличения стоимости строительных материалов и работ. С февраля 2022 года цены на строительные материалы сильно выросли. Рост составил до +50% (с учетом годовой инфляции >20% в Казахстане в 2022 году). В Комитете строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан отметили, что такая ситуация сложилась во всех странах мира. При удорожании строительных материалов



зачастую сроки, указанные в прогнозе проекта, отличаются от реальных рыночных цен. Кроме того, волатильность колебаний обменного курса может оказать существенное неблагоприятное воздействие на бизнес, перспективы, финансовое положение, денежные потоки или результаты деятельности Эмитента. Основные риски, вероятно, заключаются в том, что проект не будет завершен в согласованные сроки или в рамках бюджета, или что он может полностью провалиться.

В целях нивелирования данных рисков Эмитент осуществляет планирование денежных потоков исходя из возможных сценариев удорожания строительных материалов и строительных работ для формирования запаса прочности и контроля затрат без ущерба качеству строительства. Контроль себестоимости строительства также осуществляется за счет заключения долгосрочных договоров поставки материалов, предоставления услуг и работ.

При этом, на фоне снижения покупательской способности населения и сокращения объемов ипотечного кредитования, как со стороны банков второго уровня, так и со стороны государственных финансовых институтов, Эмитент полагает, что данные риски, находящиеся вне его контроля, могут существенно повлиять на его возможность обслуживать и погашать свои обязательства.

Необходимо отметить, что проекты строительства недвижимости реализуются, в среднем, в срок от 1 до 2-3 лет. При этом в строительно-инвестиционный период происходит снижение выручки и увеличение капитализированных затрат по строительным проектам/авансов, выплаченным подрядным организациям. Соответственно, рост доходов от основной деятельности Эмитента наблюдается после ввода в эксплуатацию объектов недвижимости. В целом такие колебания доходов от основной деятельности по годам характерны для многих отечественных и зарубежных компаний, работающих в строительной отрасли.

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, 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. Эмитент планирует импортировать товары из других стран и поэтому подвержен валютному риску. Курсы обмена валюты могут быть особенно неустойчивыми во времена национальной или глобальной финансовой нестабильности. Соответственно, любые будущие изменения таких ставок могут оказать существенное неблагоприятное влияние на бизнес, перспективы, финансовое положение, денежные потоки или результаты деятельности Эмитента. Эмитент не





хеджирует валютные риски, связанные с его операциями. Валютный риск связан с тем, что на финансовые результаты Эмитента негативно повлияют изменения обменных курсов доллара США/тенге и/или рубля/тенге. 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 на дату составления настоящего меморандума эмитент не имеет открытой позиции по вышеуказанным финансовым инструментам. Эмитент оценивает данный риск как незначительный.

Необходимо отметить, что главным финансовым источником основной деятельности Эмитента являются заемные средства. В данной связи, деятельность Эмитента подвержена существенным рискам ликвидности, 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 ликвидностью, структурой активов и обязательств.

Эмитент планирует предпринимать все необходимые действия для мониторинга, контроля и снижения влияния финансовых рисков (в том числе риски финансовой отчетности) на деятельность и финансовое состояние эмитента.

### **Правовой риск**

Деятельность Эмитента регулируется Законами Республики Казахстан «О архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», «О разрешениях и уведомлениях», «О долевом участии в жилищном строительстве», Уставом Эмитента и другими соответствующими нормативно-правовыми актами. Но не может быть никаких гарантий того, что действующий режим регулирования не изменится или что Правительство РК не будет применять другие правила или политику, или принимать новые или измененные юридические толкования существующих правил или политики, касающихся или влияющих на налогообложение, процентные ставки, инфляцию или валютный контроль или иные действия, которые могут оказать существенное неблагоприятное воздействие на деятельность Эмитента, его перспективы, финансовое положение, денежные потоки или результаты операций.

Нарушение Эмитентом требований законодательства Республики Казахстан либо несоответствие практики Эмитента его внутренним документам, а в отношении с нерезидентами Республики Казахстан нарушение требований законодательства других государств несет в себе повышение правового риска, что может привести к возникновению расходов (убытков) и негативно отразиться на финансовом положении и результатах деятельности Эмитента.

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи



расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами, включая расхождения в подходах к признанию по МСФО доходов, расходов и прочих статей в финансовой отчетности. При этом, применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов весьма сурова.

В своей деятельности Эмитент предпринимает все меры для осуществления деятельности в полном соответствии с законодательством Республики Казахстан и других государств, внутренним документам и оценивает данный риск как умеренный.

### **Репутационный риск**

Эмитент подвержен риску серьезного ущерба репутации на основе неблагоприятных освещений в СМИ или других источниках. Эмитент проявляет решительную приверженность к высоким этическим нормам ведения бизнеса. Однако неверное или неоправданно пагубное восприятие корпоративного поведения Эмитента или отрасли в целом может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое положение, результаты деятельности и перспективы развития Эмитента.

В целях поддержания деловой репутации Эмитент будет обеспечивать исполнение договорных обязательств Эмитента с его контрагентами, осуществлять контроль за достоверностью финансовой отчетности и другой публикуемой информации, представляемой заинтересованным сторонам и другими методами в соответствии с внутренними документами Эмитента.

Изменение экономических условий может оказывать сильное влияние на рынок. Любой период регионального или мирового экономического спада может привести к снижению спроса на услуги Эмитента и к сокращению базы потенциальных клиентов. Снижение реальной покупательной способности потребителей, в свою очередь, может привести к тому, что Эмитент может потерять импульс роста рынка и его доли на рынке, и таким образом, окажет существенное неблагоприятное влияние на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Эмитента.

Основной вид деятельности Эмитента не требует лицензирования. При этом есть вероятность возникновения таких рисков в будущем, несмотря на тот факт, что казахстанское законодательство идет по пути уменьшения и ограничения видов деятельности, требующих лицензирования. В случае изменения и/или предъявления требований по лицензированию основной деятельности Эмитента, Эмитент примет все необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений. Эмитенту не свойственны риски, связанные с изменением требований по лицензированию прав пользования объектами (в том числе природные ресурсы), нахождение которых в обороте ограничено, ввиду отсутствия у него таких прав.

На дату составления настоящего меморандума Эмитент не несет ответственность по долгам третьих лиц. По мнению Эмитента, возможность возникновения такой ответственности минимальна, поскольку Эмитент не имеет дочерних компаний, не планирует создавать их в ближайшем будущем и не планирует принимать на себя обязательства по долгам третьих лиц. Данные риски оцениваются Эмитентом как незначительные.

Эмитент планирует реализацию жилой недвижимости розничным потребителям, и не предполагает наличия потребителей, на обороты с которыми приходится не менее 10% общей выручки от продажи продукции. Данные риски оцениваются Эмитентом как незначительные.

### **Страновой риск**

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Казахстан, где сконцентрировано абсолютное большинство потребителей услуг, что несет в себе



высокую степень странового риска. Другими словами, значительный спад в общей экономической ситуации Казахстана может оказать существенное негативное влияние на клиентов Эмитента. Отсутствие страновой и региональной диверсификации клиентской базы может повлечь существенный негативный эффект на бизнес, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы развития Эмитента. Данный риск оценивается как существенный.

Деятельность Эмитента подвержена всем рискам, в том числе экономическим, политическим и социальным рискам, характерным для ведения бизнеса в Казахстане. Эти риски определяются такими факторами, как политические решения правительства, экономическая среда, введение или изменение налоговых требований и других нормативных стандартов, колебания валютных курсов и обеспечение соблюдения договорных прав.

В Казахстане продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Будущая стабильность казахстанской экономики во многом зависит от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Соответственно, Эмитент подвержен риску неблагоприятного события, происходящего в Казахстане. Поскольку большая часть расходов Эмитента выражена в тенге, инфляционное давление в Казахстане является существенным фактором, влияющим на его расходы. Любое неблагоприятное изменение экономических или политических условий в Казахстане может негативно сказаться на доходах и показателях рентабельности Эмитента.

Ухудшение эпидемиологической ситуации в связи с пандемией COVID-19 на территории Казахстана может повлечь за собой ухудшение финансовой устойчивости Эмитента.

Кроме того, остаются сложные и не поддающиеся количественной оценке риски, связанные с санкциями в отношении России и текущей ситуацией в Украине, а также риск введения вторичных санкций в отношении Казахстана, которые могут негативно повлиять на внутривнутриполитическую и экономическую ситуацию внутри страны. С учетом опыта январских событий 2022 года, на фоне ухудшающихся экономических показателей (уровень инфляция, снижение реальных доходов населения и т.д.) сохраняется риск роста внутренней социальной напряженности. При этом, результаты политических преобразований, происходящих в настоящее время, все еще несколько неясны, и в правительстве происходят серьезные кадровые изменения, которые вносят неопределенность и приводят к замедлению процесса принятия решений правительством.

Казахстанский рынок, будучи развивающимся рынком, подвержен большему риску, чем более развитые рынки, включая в некоторых случаях значительные юридические, экономические и политические риски. Соответственно, инвесторы должны проявлять особую осторожность при оценке сопутствующих рисков и должны сами решать, целесообразны ли их инвестиции с учетом этих рисков.

### **Операционный риск**

Неспособность управления рисками, согласно заданной политике, может оказать существенное неблагоприятное воздействие на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. В своей деятельности Эмитент строго придерживается принципа полного соответствия проводимых операций внутренним документам, в которых описан регламент всех бизнес-процессов. Разработаны и применяются процедуры контроля на различных этапах бизнес-процессов,



осуществляемые независимыми друг от друга подразделениями Эмитента. Данный риск оценивается как незначительный.

#### **Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ УСЛУГАХ, АУДИТОРАХ, БАНКАХ 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 финансовых и консультационных услуг, в том числе услуг андеррайтинга, № 1-2023 от 12 июня 2023 года.

Сведения о финансовом консультанте:

- 1) полное наименование: Акционерное общество «Teníz Capital Investment Banking» (сокращенное наименование АО «Teníz Capital Investment Banking»);
- 2) Первый руководитель: Председатель Правления Занкин Максим Юрьевич;
- 3) место нахождения, номера контактных телефонов: Республика Казахстан, 050059, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, 34, блок, 4-й этаж; тел. +7 (727) 355 37 22;
- 4) виды оказываемых услуг: брокерские услуги на рынке ценных бумаг и управление инвестиционным портфелем;
- 5) крупные сделки, совершенные Эмитентом с АО «Teníz Capital Investment Banking», не осуществлялись.

##### **Сведения о банках Эмитента**

- 1) Акционерное Общество "ForteBank" (сокращенное наименование АО «ForteBank»);
- 2) Первый руководитель: Бекжан Пирматов;
- 3) Местонахождение: Республика Казахстан, город Астана, ул. Ташенова, 17а;
- 4) Услуги, оказываемые Эмитенту: банковские операции;
- 5) Лицензия на проведение банковских и иных операций и деятельности на рынке ценных бумаг № 1.2.29/197/36 от 3 февраля 2020 года, выданная Агентством Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка
- 6) номера телефона и факса, адрес электронной почты (при наличии): тел.: +7 (727) 258 35 55, e-mail: info@fortebank.kz, корпоративный сайт: www.forte.kz
- 7) Крупные сделки, совершенные эмитентом с данной организацией, отсутствуют.

##### **Сведения об аудиторских организациях**

В рамках своей деятельности Эмитент использует услуги аудиторской организации. Сведения об аудиторской организации:

- 1) ТОО «SFAI Kazakhstan»;
- 2) Генеральный директор: Куанышбеков Олжас Касымович
- 3) Лицензия на занятие аудиторской деятельностью № 22001146 от 25 января 2022 года, выданная Министерством Финансов Республики Казахстан
- 4) Аудитор: Куанышбеков О. (Квалификационное свидетельство аудитора №МФ0000516 от 12 января 2018 года)
- 5) 3) номера телефона и факса, адрес электронной почты (при наличии): тел.: +7 (727) 317 02 25, e-mail: info@sfaikz.kz, корпоративный сайт: www.sfaikz.kz.
- 6) Членство: член SFAI International.



## 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

Эмитент составляет финансовую отчетность в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности.

В настоящем инвестиционном Меморандуме представлены данные аудированной финансовой отчетности за период с даты образования Эмитента по 31.12.2022 года и неаудированной промежуточной финансовой отчетности за первый квартал 2023 года.

### Отчет о финансовом положении (бухгалтерский баланс)

в тыс. тенге

АКТИВЫ	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Денежные средства и их эквиваленты	9 269	
Прочая дебиторская задолженность/Прочие Активы	1 151	25 261
Запасы	238 170	106 935
Авансы уплаченные	66 103	3 211
<b>Итого краткосрочных активов</b>	<b>314 693</b>	<b>135 407</b>
Отложенные налоговые активы	53	1 901
<b>Итого долгосрочных активов</b>	<b>53</b>	<b>1 901</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>	<b>314 746</b>	<b>137 308</b>
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы полученные	111 200	9 963
Торговая кредиторская задолженность	136 424	103 185
Корпоративный подоходный налог к уплате	13 002	6 288
Резервы по неиспользованным отпускам	186	186
Прочие краткосрочные обязательства	1 437	39
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>	<b>262 249</b>	<b>119 661</b>
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		
Уставный капитал	100	100
Нераспределенная прибыль	52 396	17 547
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>52 496</b>	<b>17 647</b>
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>314 746</b>	<b>137 308</b>

### Отчет о доходах и расходах

в тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Доходы по вознаграждениям	202	
Прочие доходы	35 000	34 500
Резервы под ожидаемые кредитные убытки	9 239	(9 239)
Общие и административные расходы	(1,175)	3,327
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>43 266</b>	<b>21 934</b>
Расход по подоходному налогу	(8 417)	(4 387)

20



TENÍZ CAPITAL  
INVESTMENT BANKING



El Orda Arnau

Прибыль за отчетный период	34 849	17 547
Итого совокупный доход за период	34 849	17 547

### Отчет о движении денежных средств

в тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Оплата поставщикам	(161 466)	(6 985)
Выплата заработной платы	(147)	(2 219)
Налоги и прочие платежи по заработной плате	(58)	(859)
<b>Чистый отток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(92 171)</b>	<b>(10 063)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Пополнение уставного капитала		100
Получение финансовой помощи	170 349	22 601
Погашение финансовой помощи	(69 112)	(12 638)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>101 439</b>	<b>10 063</b>
<b>Увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>9 268</b>	
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>		
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>9 268</b>	

## Раздел 6. РАСШИФРОВКА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА

### Расшифровка статей по финансовой отчетности Эмитента

#### АКТИВЫ

#### Основные средства

У Эмитента отсутствуют основные средства.

#### Нематериальные активы

У Эмитента отсутствуют нематериальные активы.

#### Финансовые активы

У Эмитента отсутствуют финансовые активы.

#### Запасы

Наименование	тыс. тенге	
	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Запасы	238 170	106 935
Земельный участок под строительство многоквартирного жилого комплекса	100 185	100 185
ТМЦ и услуги	41 903	6 750
Незавершенное производство	96 082	-





## Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Прочая дебиторская задолженность		25 261
Авансы уплаченные	66 103	3 211

По состоянию на 31 декабря 2022 года авансы, уплаченные в размере 3,211 тыс. тенге представляют собой предоплату за инженерно-геологические изыскания по объекту многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенном в городе Астана, улиц Букар Жырау.

По состоянию на 31 марта 2023 года авансы, уплаченные в размере 66,103 тыс. тенге представляют собой предоплату за товарно-материальные ценности и строительно-монтажные работы.

По состоянию на 31.12.2022 года прочая дебиторская задолженность в сумме в размере 25 261 тыс. тенге представлено как дебиторская задолженность в размере 34 500 тыс. тенге за реализацию концепции эскизного проекта по многоквартирному жилому комплексу и (9 239) тыс. тенге резервы под ожидаемые кредитные убытки.

## Деньги и их эквиваленты, вклады размещенные тенге

тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Деньги		
Сумма	9 268	0
Валюта	KZT	KZT
Ставка вознаграждения		
<b>Итого</b>	<b>9 268</b>	<b>-</b>

## Отложенные налоговые активы

тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Отложенные налоговые активы	53	1 901
<b>Итого</b>	<b>53</b>	<b>1 901</b>

## ПАССИВЫ

### Уставный капитал

тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Уставный капитал	100	100
Нераспределенная прибыль	52 396	17 547
<b>Итого</b>	<b>52 496</b>	<b>17 647</b>

### Займы полученные/полученная финансовая помощь

тыс. тенге

22



TENIZ CAPITAL  
INVESTMENT BANKING



El Orda Arnau



Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Финансовая помощь	111 200	9 963
<b>Итого</b>	<b>111 200</b>	<b>9 963</b>

Эмитентом заключены:

- Договор финансового займа № 1/ДФЗ/2022 от 20.06.2022 с Мухамеджановым К.Н., заключенный в целях пополнения оборотного капитала с условием что за пользование суммой финансового займа вознаграждение не начислялось. Срок погашения по данному договору истек в феврале 2023 года и Эмитентом исполнен.

- Договор финансового займа № 01/23-ДФЗ от 22.02.2023 с Дашиной И.Н., заключенный в целях пополнения оборотного капитала с условием что за пользование суммой финансового займа вознаграждение не начисляется. Срок погашения по договору наступает в январе 2024 года.

### Выпущенные долговые ценные бумаги

У Эмитента отсутствуют выпущенные долговые ценные бумаги.

### Кредиторская задолженность

Наименование	тыс. тенге	
	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Краткосрочная задолженность поставщикам и подрядчикам	136 424	103 185
<b>Итого</b>	<b>136 424</b>	<b>103 185</b>

По состоянию на 31.12.2022 года краткосрочная задолженность поставщикам и подрядчикам составляет: кредиторская задолженность за земельный участок 100 185 тыс. тенге; кредиторская задолженность за разработку документации 3 000 тыс. тенге;

По состоянию на 31.03.2023 года:

кредиторская задолженность за земельный участок 100 185 тыс. тенге; кредиторская задолженность за ТМЦ 36 239 тыс. тенге.

### Привлеченные вклады

Эмитент не является банком второго уровня.

### Прочие обязательства

Наименование	тыс. тенге	
	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Подходный налог к уплате	13 002	6 288
Текущие неналоговые обязательства	1 623	225
<b>Итого</b>	<b>14 625</b>	<b>6 543</b>

### ДОХОДЫ/РАСХОДЫ

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



У Эмитента отсутствуют доходы/расходы от основной деятельности.

### Административные расходы

тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Заработная плата	880	2 950
Земельный налог	59	39
Услуги банка	59	25
Отчисления ОСМС	26	82
Социальные отчисления	27	87
Расходы будущих периодов	77	
Социальный налог	47	144
<b>Итого</b>	<b>1 175</b>	<b>3 327</b>

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

У Эмитента отсутствуют доходы/расходы от финансовой деятельности

### Комиссионные доходы/расходы

У Эмитента отсутствуют комиссионные доходы/расходы.

### Прочие доходы/расходы, не указанные выше

тыс. тенге

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Прочий доход	35 202	34,500
Административные расходы	(1 175)	(3 327)
Расходы по обесценению дебиторской задолженности	9 239	(9 239)
КПН	(8 417)	(4 387)
<b>Итого</b>	<b>34 849</b>	<b>17 547</b>

За 2022 год прочие доходы представляют собой реализацию концепции эскизного проекта по многоквартирному жилому комплексу в размере 34,500 тыс. тенге. За 1 квартал 2023 года прочие доходы, в размере 35 000 тыс. тенге, представляют собой неустойку за неисполнение договорных обязательств по разработке проектно-сметной и рабочей документации по видам системы внутреннего отопления; 202 тыс. тенге доходы от размещения остатков денежных средств на депозитах.

## Раздел 7. КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ФИНАНСОВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ЭМИТЕНТА

### Коэффициенты ликвидности

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Коэффициент текущей ликвидности	1,1	1,2
Коэффициент быстрой ликвидности	0,2	0,3
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,1	0,0

24



TENIZ CAPITAL  
INVESTMENT BANKING



El Orda Arnau

### Коэффициенты финансовой устойчивости

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Коэффициент финансового левереджа	6,8	5,0
Коэффициент маневренности	7,7	6,0
Коэффициент автономии	0,1	0,2

### Коэффициенты рентабельности

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Рентабельность активов	0,1	0,1
Рентабельность продаж по чистой прибыли	0,0	0,0
Рентабельность собственного капитала	1,0	0,7

### Коэффициенты деловой активности

Наименование	31.03.2023 (неаудированная)	31.12.2022 (аудированная)
Коэффициент оборачиваемости оборотных активов	0,0	0,0
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	0,0	0,0
Фондоотдача	0,0	0,0

Директор

Мустафаев С.С

М.П.



Данный документ подписал:  
Директор  
Сайфулла Мустафаев  
10.08.2023 г. 14:25

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.

