

# ЗАЛОГОВЫЕ ОБЛИГАЦИИ

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

4 кв. 2021 г.

ЦЕННЫЕ БУМАГИ ДАННОГО ВЫПУСКА  
ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ  
И ОГРАНИЧЕНЫ В ОБОРОТЕ В СООТВЕТСТВИИ  
С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА



Наша компания известна большинству инвесторов в качестве организатора облигационных программ. Это действительно одно из главных наших амплуа, но оно — вовсе не единственное. Помимо облигационных займов мы активно используем и другие доступные нам и нашим клиентам инструменты финансирования, а кроме организации долговых программ — оказываем консалтинговые и PR-услуги для бизнеса, готовим аналитику, развиваем самостоятельные направления работы, такие как трейдинг нефтепродуктами (компания «Юниметрикс»), управление объектами недвижимости («Райт Девелопмент»). Не секрет, что три года назад мы помогли создать сайт и базу данных об эмитентах ВДО — портал [boomin.ru](http://boomin.ru).

Но в этой презентации мы хотим рассказать не только и не столько о себе, сколько о новом для рынка инструменте — залоговых облигациях. Мы уверены такой тип ценных бумаг будет интересен и компаниям, и широкому кругу инвесторов. Ну а мы, всего лишь решились стать первыми и проверить все возможности и нюансы на собственном опыте.

**Алексей Антипин**  
генеральный директор  
ООО «Юнисервис Капитал»

# КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ



Юридическая служба и ПВО



Инвестиционно-аналитический отдел



Отдел по работе с инвесторами и внешним коммуникациям



Сырьевой трейдинг



Управление недвижимостью

**160**

реализованных проектов

**39,9**  
млрд руб.

Общий объем инвестиционных сделок за 13 лет работы

**87** сделок секьюритизации

**34** облигационных выпуска

**17** сделок купли-продажи бизнеса через «Фонд прямых инвестиций»

**17** сделок фонда недвижимости

**5** сделок инвестиционных нот

# ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ

Основная миссия и специализация компании — финансирование МСБ с привлечением инвестиций частных лиц, консалтинговая деятельность.

В течение всего времени существования «Юнисервис Капитал», мы постоянно расширяли линейку финансовых инструментов, с помощью которых осуществлялось успешное взаимодействие инвесторов и заемщиков.

Параллельно с этим мы совершенствовали свои навыки в сферах юридического консалтинга, анализа компаний и бизнес-моделей, подготовке презентационных материалов и IR-сопровождения.

## 2012

Разработан инструмент

**секьюритизация активов**

## 2009

Создание компании «Юнисервис Капитал».

Оказание классических услуг на долговом рынке.

## 2013

Финансирование под залог —

**фонд недвижимости**

## 2018

Работа с новым инструментом —

**биржевыми облигациями**

для компаний из Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска

## 2016

Регистрация первых выпусков

**коммерческих облигаций**

в СФО

## 2014

Запущен новый инструмент —

**инвестиционные ноты**

совместно с крупным финансовым партнером

## 2021

**Март** — освоение нового инструмента — залоговые облигации.

Апрель — в рэнкинге организаторов биржевых выпусков High Yield (сайт Cbonds) «Юнисервис Капитал» занял 2-ю строчку (доля — 11% с объемом выпусков 1 млрд руб.).

**Сентябрь** — «Юнисервис Капитал» и ООО «Система Сибирь» (дочерняя компания АФК «Система») приняли решение о создании коллаборации с целью развития инвестиционного рынка Сибири, его стратегического анализа в разрезе отраслей экономики, а также сопровождения M&A сделок.

Присвоено звание лауреата «За оказание качественных специализированных финансовых, юридических, консалтинговых и информационных услуг для среднего бизнеса» в XXV конкурсе «За успешное развитие бизнеса в Сибири».

**Ноябрь** — зарегистрировано новое юр. лицо — ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал», которая будет осуществлять брокерскую и дилерскую деятельность на рынке ценных бумаг.

# СВЯЗУЮЩЕЕ ЗВЕНО

Мы работаем в интересах обеих сторон: собственников бизнеса и частных инвесторов и смогли стать связующим звеном между ними. Каждый новый внедряемый нами инструмент находил применение для решения различных задач бизнеса и получения дохода нашими инвесторами.

Объемы реализованных программ за 13 лет  
млн руб.

Доля в объеме реализованных программ

Средняя доходность  
% годовых

Сырьевой трейдинг

17 643

44%

13,20%

Секьюритизация активов

10 114

25%

15,40%

Облигационные выпуски

4 551

11%

12,65%

Инвестиционные ноты

3 880

10%

11,80%

Фонд недвижимости

3 500

9%

10,01%

Фонд прямых инвестиций

254

1%

15,70%

39 943

0 5 10 15 20%

# ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ

Наши инвесторы были заинтересованы в получении пассивного дохода с минимальными рисками. В ответ на этот запрос, в 2013 году мы запустили в работу новый инструмент — фонд недвижимости. Инвестиции в фонд недвижимости стали альтернативой вложениям в покупку недвижимости: при схожих рисках инвесторы получали более высокий пассивный доход и быстрый возврат средств.

## СОБСТВЕННЫЙ ОБЪЕКТ



Необходимость  
управления  
объектом

## ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ



Заемщик управляет объектом,  
а представитель владельцев  
облигаций, в случае невыплаты,  
производит изъятие залога  
и реализацию по рыночной цене.

\* За минусом налога на недвижимость и операционных расходов.

\*\* Средняя доходность программ за все время работы фонда

# РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

За время работы фонда недвижимости был накоплен опыт в оценке самых различных объектов и проектов, выработан подход к оформлению подобных сделок.

Всего за период работы риски реализовались трижды, в результате чего во внесудебном порядке были изъяты объекты недвижимости. Два объекта были реализованы в течение одного года после изъятия, а инвесторы зафиксировали доходность более 15% годовых.

**3**  
изъятия залога

с благополучным  
для инвесторов  
исходом



**17** Реализованных  
проектов

# УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ

Один из объектов, который находился в залоге и был изъят, перешел в управление компанией в 2019 году. Это 5-ти этажное офисное здание в центре г. Новосибирска по адресу ул. Романова, 28.



Новый собственник здания — «Юнисервис Капитал» — профинансировал ремонт помещений, а для развития и управления этим объектом была создана компания ООО «Райт Девелопмент». Помимо классической модели заработка на арендных площадях появился бизнес-парк Platforma. Главная идея — создание условий для развития малого бизнеса, их поддержка и консалтинг. Поэтому Platforma предоставляет не просто возможность арендовать необходимые офисные площади, но и консультирует по вопросам привлечения инвестиций на развитие бизнеса.

В планах — увеличение количества объектов под управлением и развитие проекта Platforma на базе других бизнес-центров.

**PLATFORMA**  
Бизнес-парк



# ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Номер выпуска:  
4-02-00534-R от 28.01.2021

ISIN код:  
RU000A102TK9

## УСЛОВИЯ ЗАЙМА

**90**

млн руб.

**Сумма займа**  
под залог бизнес-центра  
по адресу  
г. Новосибирск,  
ул. Романова, 28

**8**

Срок обращения  
лет

**5%**

Погашение с 3-го года  
ежеквартально

**4,8**

Дюрация  
лет

**8,8%**

Ставка купона  
годовых

**30**

Купонный период  
дней

**Андеррайтер**  
АО «Банк Акцепт»

**Маркетмейкер**

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗАЛОГА

**108**

млн руб.  
Рыночная стоимость

**16,4%**

дисконт  
к рыночной стоимости

**1 867**

м<sup>2</sup>  
Общая площадь под залог

**1 200**

тыс. руб.  
ежемесячно



Поступления от аренды

**651**

тыс. руб.



Проценты по займу

ЦЕННЫЕ БУМАГИ ДАННОГО ВЫПУСКА  
ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ  
И ОГРАНИЧЕНЫ В ОБОРОТЕ В СООТВЕТСТВИИ  
С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ЦЕЛИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ

Инвестиции направлены  
в залоговые проекты  
фонда недвижимости  
со сроком погашения  
менее 2 лет и ставкой  
от 13% годовых.

# ПРЕИМУЩЕСТВА ИНСТРУМЕНТА

Таким образом, мы предлагаем ликвидный инструмент (облигации можно продать на вторичных торгах) с доходностью выше депозитной, со сбалансированными рисками, поскольку облигации полностью обеспечены залогом с достаточным дисконтом.

## ДОХОДНОСТЬ / РИСК

Депозиты, облигации компаний 1-2 списка

**4-6%**  
ГОДОВЫХ  
низкий риск

**Залоговые облигации**

**8,8%**  
ГОДОВЫХ  
низкий риск

Корпоративные облигации 3 списка

более **10%**  
ГОДОВЫХ  
высокий риск

0 5 10%

## ЛИКВИДНОСТЬ

Возможность продажи на вторичных торгах

# ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА

## Ключевые показатели

тыс. руб.

|                            | 31.12.19  | 31.12.20 | 31.12.21  |
|----------------------------|-----------|----------|-----------|
| Валюта баланса             | 844 662   | 523 800  | 478 519   |
| Основные средства          | 85 413    | 79 597   | 74 708    |
| Собственный капитал        | 5 873     | 45 347   | 49 973    |
| Запасы                     | 0         | 0        | 1 541     |
| Дебиторская задолженность  | 54 372    | 2 298    | 4 509     |
| Финансовые вложения        | 699 304   | 428 501  | 390 657   |
| Кредиторская задолженность | 185 654   | 181 421  | 38 989    |
| Финансовый долг            | 653 135   | 296 414  | 388 635   |
| долгосрочный               | 395 099   | 18 650   | 90 000    |
| краткосрочный              | 258 036   | 277 764  | 298 635   |
| Выручка                    | 9 983     | 9 245    | 17 337    |
| Валовая прибыль            | 7 470     | 2 692    | 1 492     |
| Управленческие расходы     | 12 149    | 21 635   | 12 097    |
| Прочие доходы              | 1 266 522 | 457 356  | 1 398 654 |
| Прочие расходы             | 1 215 340 | 392 625  | 1 352 299 |
| ЕБИТДА                     | 49 662    | 48 923   | 35 750    |
| Проценты к получению       | 54 331    | 67 866   | 23 327    |
| Проценты к уплате          | 97 244    | 73 664   | 53 490    |
| Чистая прибыль             | 2 942     | 39 474   | 4 633     |

Основной доход компании формируется за счет инвестиционной деятельности по операциям с ценными бумагами, значимая доля финансового долга сформирована партнерскими компаниями и представляет собой как краткосрочные, так и долгосрочные займы.

Основные активы компании являются высоколиквидными вложениями в ценные бумаги, а также в партнерские компании.

Чистый финансовый долг — положительный: внешний долг является целевым и обеспечен ликвидными и залоговыми активами.

Основные средства представлены собственным объектом коммерческой недвижимости: 5-этажным офисным зданием в центре г. Новосибирска.

## Расшифровка основных показателей

на 31.12.2021

тыс. руб.

| Финансовые вложения         | Сумма          | Доля |
|-----------------------------|----------------|------|
| Партнерские компании        | 8 880          | 2%   |
| Внешние финансовые вложения | 381 777        | 98%  |
|                             | <b>390 657</b> |      |

### Дебиторская задолженность

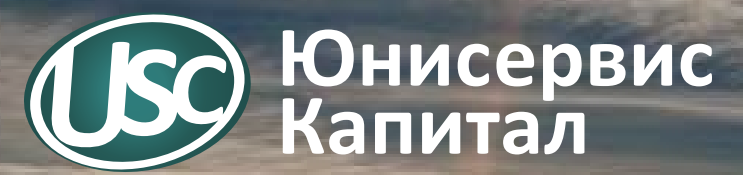
|                      |              |     |
|----------------------|--------------|-----|
| Партнерские компании | 1 157        | 26% |
| Внешние активы       | 3 352        | 74% |
|                      | <b>4 509</b> |     |

### Финансовый долг

|                      |                |     |
|----------------------|----------------|-----|
| Партнерские компании | 81 964         | 21% |
| Внешний долг         | 306 671        | 79% |
|                      | <b>388 635</b> |     |

### Кредиторская задолженность

|                      |               |     |
|----------------------|---------------|-----|
| Партнерские компании | 37 496        | 96% |
| Внешний долг         | 1 493         | 4%  |
|                      | <b>38 989</b> |     |



**ООО «Юнисервис Капитал»**

630099, Россия, г. Новосибирск,  
ул. Романова, 28, 5 этаж  
primary@uscapital.ru  
+7 (383) 349-57-76