



ЗАЛОГОВЫЕ ОБЛИГАЦИИ

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

12 месяцев 2022

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

ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПАНИИ

«Юнисервис Капитал» — российская частная инвестиционно-финансовая компания, работающая на рынке 13 лет. Основная сфера деятельности до конца 2022 года — оказание специализированных финансовых, юридических, консалтинговых и информационных услуг для среднего бизнеса, а также организация долговых программ для регионального бизнеса, с использованием вексельных программ, облигационных займов.

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

Компания известна большинству инвесторов в качестве организатора облигационных программ. Однако, помимо облигационных займов «Юнисервис Капитал» активно использует и другие доступные инструменты финансирования, кроме организации долговых программ — оказание консалтинговых и PR-услуг для бизнеса, подготовка аналитики, также четыре года назад способствовали созданию сайта и базы данных об эмитентах ВДО — портал boom.ru.

Начиная с декабря 2022 года

основная деятельность компании — управление коммерческим объектом недвижимости по адресу: г. Новосибирск, ул. Романова, д. 28, находящимся в собственности эмитента, поиск новых коммерческих объектов для приобретения и управления, а также инвестиции в ценные бумаги.

Смена деятельности связана с регистрацией юридического лица ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал» и получением лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской, дилерской и депозитарной деятельности, а также оказания услуг по доверительному управлению и получению статуса инвестиционного советника. ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал» стало приемником основной деятельности ООО «Юнисервис Капитал» в части организации долговых программ для субъектов МСП.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ



Юридическая
служба и ПВО



Инвестиционно-
аналитический
отдел



Отдел по работе
с инвесторами
и внешним
коммуникациям



Сырьевой
трейдинг



Управление
недвижимостью

175

реализованных
проектов

44,9
млрд руб.

Общий объем
инвестиционных
сделок
на 31.12.2022

94 сделок
секьюритизации

41 облигационных
выпуска

18 сделок
фонда недвижимости

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

5 сделок
инвестиционных нот

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ

2009

Создание компании «Юнисервис Капитал».

Оказание классических услуг на долговом рынке.

2012

Разработан инструмент

секьюритизация активов

2013

Финансирование под залог —

фонд недвижимости

2014

Запущен новый инструмент —

инвестиционные ноты

совместно с крупным финансовым партнером

2018

Работа с новым инструментом —

биржевыми облигациями

для компаний из Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска

2016

Регистрация первых выпусков

коммерческих облигаций

в СФО

2021

Освоение нового инструмента

залоговых облигаций

Зарегистрировано новое юридическое лицо — ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал» для осуществления брокерской и дилерской деятельности.

2022

«Юнисервис Капитал» занял 4-ю строчку в рейтинге организаторов сектора ВДО за 2022 год, приняв участие в размещении 7 облигационных выпусков общим объемом 1 236 млн рублей и долей рынка 6,91%.

Эмитент стал обладателем награды «Новосибирская марка» в номинации «За улучшение имиджа г. Новосибирска».

ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал» получило лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской и депозитарной деятельности, а также статус инвестиционного советника.

Решением Совета Ассоциации ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал» стало членом СРО АМИКС, что дает возможность участвовать в законодательных инициативах и жизни профессионального сообщества, внося свой вклад в развитие рынка ценных бумаг.

Начиная с декабря 2022 года основная деятельность компании — управление коммерческим объектом недвижимости по адресу: г. Новосибирск, ул. Романова, д.28, находящимся в собственности эмитента, поиск новых коммерческих объектов для приобретения и управления, а также инвестиции в ценные бумаги.

2023

В январе инвестиционная компания «Юнисервис Капитал» стала членом Саморегулируемой организации «Национальная финансовая ассоциация» по брокерской и депозитарной деятельности и была включена в Реестр членов СРО НФА.

В апреле и мае, соответственно, инвестиционная компания «Юнисервис Капитал» получила дилерскую лицензию и лицензию на управление ценными бумагами.

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



18 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

м²
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

7-8%
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.

| | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.22 |
|----------------------------|----------|-----------|----------|
| Валюта баланса | 523 800 | 478 519 | 201 322 |
| Основные средства | 79 597 | 74 708 | 68 425 |
| Собственный капитал | 45 347 | 49 973 | 58 248 |
| Запасы | – | 1 541 | – |
| Дебиторская задолженность | 2 298 | 4 509 | 1 582 |
| Финансовые вложения | 428 501 | 390 657 | 121 820 |
| Кредиторская задолженность | 181 421 | 38 989 | 30 156 |
| Финансовый долг | 296 414 | 388 635 | 112 226 |
| долгосрочный | 18 650 | 90 000 | 90 000 |
| краткосрочный | 277 764 | 298 635 | 22 266 |
| Выручка | 9 245 | 17 337 | 13 175 |
| Валовая прибыль | 2 692 | 1 492 | –8 016 |
| Управленческие расходы | 21 635 | 12 097 | 14 224 |
| Прочие доходы | 457 356 | 1 398 654 | 644 559 |
| Прочие расходы | 392 625 | 1 352 299 | 618 659 |
| ЕБИТДА | 48 923 | 35 750 | 9 749 |
| Проценты к получению | 67 866 | 23 327 | 42 089 |
| Проценты к уплате | 73 664 | 53 490 | 35 792 |
| Чистая прибыль | 39 474 | 4 633 | 8 955 |

До декабря 2022 года основной доход компании формировался за счет инвестиционной деятельности по операциям с ценными бумагами. По итогам 12 мес. 2022 прочие доходы компании, в основе которых лежит торговый оборот ценными бумагами, снизились на 53,9% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года (АППГ). Частично снижение вызвано сложным состоянием самого рынка, частично усилением риск-политики компании, которая была нацелена на минимизацию потерь вызванных падением котировок. Часть капитала, которая ранее использовалась в обороте с ценными бумагами, была переориентирована на выдачу займов третьим лицам по актуальным рыночным ставкам. Сам оборот по займам, в соответствии с ПБУ, не отражается в отчете о прибылях и убытках, но отражаются проценты к получению, которые в сравнении с АППГ выросли на 80,4% – до 42 089 тыс. руб. Начиная с декабря 2022 года основная деятельность компании – управление коммерческим объектом недвижимости по адресу: г. Новосибирск, ул. Романова, д.28, находящимся в собственности эмитента, поиск новых коммерческих объектов для приобретения и управления, а также инвестиции в ценные бумаги.



ООО «Юнисервис Капитал»

630099, Россия, г. Новосибирск,

ул. Романова, 28, 5 этаж

primary@uscapital.ru

+7 (383) 349-57-76