

# ЗАЛОГОВЫЕ ОБЛИГАЦИИ

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

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 два 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

**127**

реализованных  
проектов

**30**

млрд руб.

Общий объем  
инвестиционных  
сделок  
за 11 лет  
работы

**70** сделок  
секьюритизации

**20** облигационных  
выпусков

**4** сделки  
инвестиционных нот

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

**14** сделок  
фонда недвижимости

**2**

дефолта



# 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

Освоение нового инструмента —

**залоговых облигаций**



# 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 11 лет**  
млн руб.

**Средняя доходность**  
% годовых

Сырьевой трейдинг

**11 761**

13,8%

Секьюритизация активов

**5 520**

16,5%

Инвестиционные ноты

**3 678**

11,9%

Фонд недвижимости

**2 056**

16,2%

Фонд прямых инвестиций

**254**

15,7%

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 организатор программы,  
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



**14** 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  
будут 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

	2017	2018	3 кв. 19	2019	1 кв. 20	2 кв. 20	3 кв. 20	2020 прогноз
Валюта баланса	146 159	388 894	994 200	844 662	864 602	821 935	812 554	563 820
Основные средства	2 021	1 286	87 052	85 413	83 775	82 357	80 870	79 598
Собственный капитал	1 279	2 931	4 449	5 873	6 121	6 084	6 557	7 073
Запасы	0	2 104	248	0	0	0	140	0
Дебиторская задолженность	1 368	878	74 099	54 372	44 233	27 579	38 816	45 779
Финансовые вложения	141 445	384 446	831 733	699 304	728 220	703 579	644 924	424 501
Кредиторская задолженность	1 035	100 955	248 093	185 654	240 398	206 799	199 205	181 309
Финансовый долг	141 905	285 008	741 658	653 135	618 083	609 052	606 792	379 718
долгосрочный	0	170 125	373 739	395 099	189 750	149 750	149 750	50 750
краткосрочный	141 905	114 883	367 919	258 036	428 333	459 302	457 042	328 968
Выручка	5 671	10 222	6 809	9 983	1 689	3 425	6 071	9 245
Валовая прибыль	5 671	8 009	4 544	7 470	1 689	3 425	2 325	3 800
Управленческие расходы	6 647	10 576	6 900	12 149	5 292	9 840	15 339	21 560
Прочие доходы	107 534	166 433	542 534	1 266 522	237 637	295 699	327 575	420 132
Прочие расходы	104 492	155 637	511 495	1 215 340	232 255	287 614	310 611	392 624
ЕБИТДА	2 066	8 229	28 683	46 503	1 779	1 670	8 889	10 470
Проценты к получению	11 926	25 409	40 375	54 331	18 944	38 835	57 192	67 866
Проценты к уплате	13 191	31 662	67 094	97 244	20 414	40 141	60 188	76 104
Чистая прибыль	716	1 749	1 518	2 942	248	211	684	1 200

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 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 30.09.2020

тыс. руб.

Финансовые вложения	Сумма	Доля
Партнерские компании	169 984	26%
<b>Внешние финансовые вложения</b>	<b>474 940</b>	<b>74%</b>
	<b>644 924</b>	

## Дебиторская задолженность

Партнерские компании	26 822	69%
<b>Внешние активы</b>	<b>11 994</b>	<b>31%</b>
	<b>38 816</b>	

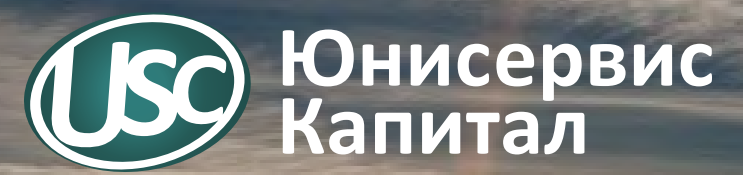
## Финансовый долг

Партнерские компании	272 185	45%
<b>Внешний долг</b>	<b>334 607</b>	<b>55%</b>
	<b>606 792</b>	

## Кредиторская задолженность

Партнерские компании	196 374	99%
<b>Внешний долг</b>	<b>2 831</b>	<b>1%</b>
	<b>199 205</b>	





**ООО «Юнисервис Капитал»**

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