

**ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ОБЛИГАЦИЙ  
ЗА 2023 ГОД**

**ООО «ЮниСервис Капитал»**

**Облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с залоговым обеспечением недвижимым имуществом, с централизованным учетом прав серии 02К, предназначенные для квалифицированных инвесторов, размещенные в количестве 9 000 (Девять тысяч) штук, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 90 000 000 (Девяносто миллионов) российских рублей со сроком погашения в 2880 (Две тысячи восемьсот восемьдесят) дней с даты начала размещения облигаций, регистрационный номер выпуска 4-02-00534-R присвоен 28.01.2021**

**ИНФОРМАЦИЯ, РАСКРЫВАЕМАЯ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ, АДРЕСОВАНА КВАЛИФИЦИРОВАННЫМ ИНВЕСТОРАМ. ЦЕННЫЕ БУМАГИ, СОСТАВЛЯЮЩИЕ НАСТОЯЩИЙ ВЫПУСК, ЯВЛЯЮТСЯ ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫМИ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ, И ОГРАНИЧЕНЫ В ОБОРОТЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**

Информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента облигаций, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа к раскрытию информации эмитентами, допущенными к организованным торгам без их включения в котировальные списки и без регистрации проспекта ценных бумаг.

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «ЮниСервис Капитал»

А.В. Антипин

(подпись)

« 24 » апреля 2024 г.

М.П.

**Контактное лицо:**

Генеральный директор  
(должность)

Алексей Владимирович  
Антипин  
(фамилия, имя, отчество)

**Телефон:**

+7 (383) 349-57-76

**Адрес электронной  
почты:**

antipin@uscapital.ru

Настоящий отчет эмитента облигаций содержит сведения об эмитенте, о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, финансовом состоянии эмитента, сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы эмитента, приведенные в настоящем отчете эмитента облигаций, так как фактические результаты деятельности эмитента и лица, предоставляющего обеспечение по облигациям эмитента, в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем отчете эмитента облигаций.

## Содержание:

1. Общие сведения об эмитенте.....	3
1.1. Основные сведения об эмитенте .....	3
1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.....	3
1.3. Стратегия и планы развития деятельности.....	4
1.4. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.....	5
1.5. Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений.....	5
1.6. Структура участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента. ....	7
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента). ....	7
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента. ....	8
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года. ....	8
2.2. Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мерах (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели. ....	9
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала в динамике за последние 3 года. ....	12
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.....	12
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на 31.12.2023. ....	13
2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.....	13
2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.....	13
2.8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью эмитента, которые могут влиять на исполнение обязательств по ценным бумагам, включая существующие и потенциальные риски. Политика эмитента в области управления рисками.....	14

## **1. Общие сведения об эмитенте:**

### **1.1. Основные сведения об эмитенте:**

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЮниСервис Капитал»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ЮниСервис Капитал»

ИНН: 5407068298

ОГРН: 1095407012469

Место нахождения: Новосибирская область, город Новосибирск.

Адрес: 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Романова, д. 28, оф. 503

Дата государственной регистрации: 30.11.2009

### **1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.**

«ЮниСервис Капитал» (далее Эмитент, Компания) — 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.

Начиная с декабря 2022 года<sup>1</sup>, 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.

#### *История развития эмитента:*

**2009 г.** – создание Компании. Оказание классических услуг на долговом рынке: размещение векселей крупных региональных компаний.

**2012 г.** – определение стратегии развития: финансирование МСП с привлечением инвестиций частных лиц. Разработан и внедрен инструмент «секьюритизация активов» (вексельные программы). Эмитент вошел в ТОП-5 организаторов публичных вексельных программ корпоративных эмитентов ИА Cbonds.

**2013 г.** – запуск программ финансирования под залог недвижимости.

**2016 г.** – начало работы по регистрации выпусков коммерческих облигаций, в том числе подготовка первых выпусков коммерческих облигаций в СФО.

**2018 г.** – организация эмиссии биржевых облигаций, первые размещения выпусков для компаний из Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска.

**2020 г.** – освоение нового инструмента: залоговые облигации.

**2021 г – 2021 г.** – Компания разместила залоговые облигации объемом 90 млн руб. «Юнисервис Капитал» и ООО «Система Сибирь» (дочерняя компания АФК «Система») приняли решение о создании коллаборации с целью развития инвестиционного рынка Сибири и сопровождения M&A сделок.

---

<sup>1</sup> В связи с регистрацией юридического лица ООО «Инвестиционная компания ЮниСервис Капитал» и получением лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской и депозитарной деятельности, а также получением статуса инвестиционного советника.

Зарегистрировано новое юр. лицо - ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал» для осуществления брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг.

В рэнкинге организаторов биржевых выпусков High Yield ООО «Юнисервис Капитал» заняло вторую строчку с долей рынка 11% и объемом выпусков в 1 миллиард рублей.

**2022 г.** – «Юнисервис Капитал» занял 4-ю строчку в рэнкинге 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».

В декабре 2022 года, ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал», единственным участником которой также является Антипин А.В. получило лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской и депозитарной деятельности, а также статус инвестиционного советника.

**2023 г.** – Деятельность по организации облигационных выпусков, оказанию финансовых, юридических, консалтинговых и информационных услуг для бизнеса, переведена на ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал». Основная деятельность Эмитента сосредоточена на управлении объектом недвижимости.

Устав Эмитента размещен: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37308>.

### **1.3. Стратегия и планы развития деятельности.**

В связи с регистрацией нового юридического лица ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал» и получением лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской и депозитарной деятельности, деятельности по управлению ценными бумагами, статуса инвестиционного советника, сферы деятельности компаний были перераспределены: задачи, связанные с развитием долгового рынка, организацией облигационных выпусков и разработкой новых инструментов финансирования (облигации с залоговым обеспечением, облигации с государственными гарантиями) переходят в компетенцию ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал».

Стратегия развития Эмитента ООО «ЮниСервис Капитал» связана:

- с управлением коммерческим объектом недвижимости, находящимся в собственности компании;
- с поиском новых объектов коммерческой недвижимости для приобретения, развития и управления;
- с извлечением прибыли из операций с ценными бумагами, которые находятся в собственности эмитента.

В отношении объекта недвижимости (административное здание, расположенное по адресу 630099, Россия, г. Новосибирск, ул. Романова, 28), выступающего в качестве залога в выпуске облигаций Эмитента, запланировано:

- Проведение текущего мелкого косметического ремонта отдельных помещений.
- Плановое ежегодное увеличение арендной ставки.
- Поддержание заполняемости арендных площадей на текущем уровне (по итогам 2023 г. заполняемость арендных площадей составляет 100%).

#### **1.4. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.**

Начиная с декабря 2022 года, основная деятельность Компании — управление коммерческим объектом недвижимости по адресу: г. Новосибирск, ул. Романова, д.28, находящимся в собственности Эмитента.

Геополитическая ситуация сильно повлияла на коммерческую недвижимость, почти все сегменты рынка столкнулись с резким падением спроса, ставки аренды снизились, с уходом международных брендов выросли объемы вакантных площадей. Однако постепенно на рынке спрос на торговые помещения и офисы стал восстанавливаться.

Спрос на аренду обеспечивают транспортные, строительные компании, медицинский и образовательный бизнесы, а также госучреждения. При этом спрос на офисы без отделки, или требующие обновления ремонта, стремится к нулю. В связи с экономической ситуацией арендаторы как торговой, так и офисной недвижимости сокращают издержки при заезде и отдают предпочтения готовым объектам.

Ставки аренды на качественные, готовые к заезду, в «правильных» локациях офисы — стабильны, на единичные экземпляры даже замечен рост. Падают цены на старый невостребованный фонд или офисы, удаленные от метро.

Основной интерес у покупателей и арендаторов сместился на помещения площадью 30-70 кв.м, максимум до 120-150 кв.м.

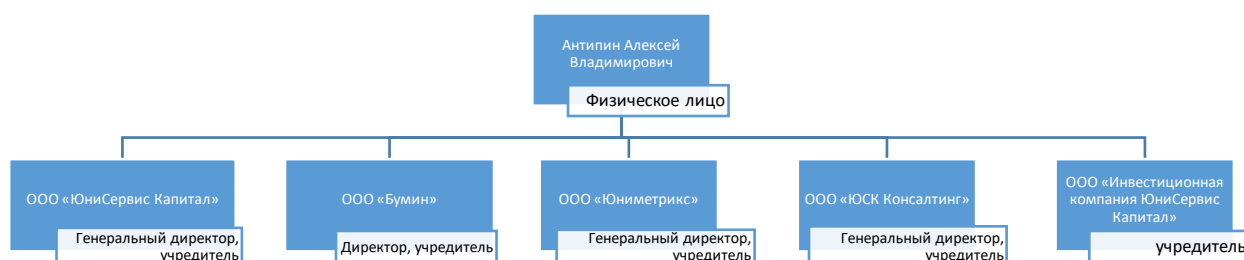
Согласно отчету ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов» от 26 декабря 2023 года рыночная стоимость недвижимости Эмитента «Юнисервис Капитал» составляет 127 758 000 руб. с учетом НДС.

#### **1.5. Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений.**

Дочерние и (или) зависимые общества ООО «ЮниСервис Капитал» отсутствуют.

Подконтрольные организации Эмитента, имеющие для него существенное значение, отсутствуют.

*Схема бизнеса*



Юридические лица образуют группу в силу п. 1 ч. 1 статьи 9 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ.

ООО «Бумин» (ИНН 5405488480) – информационный портал об облигационном рынке России.

ООО «Юниметрикс» (ИНН 5405971433) - консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (с августа 2022 г.), ранее - нефтетрейдер, осуществляющий свою деятельность в 3 регионах России (Татарстан, Марий Эл).

ООО «ЮСК Консалтинг» (ИНН 5405038675) – консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (с 08.12.2022г.; до указанной даты юр. лицо имело название «ООО «Райт Девелопмент», основным видом деятельности которого являлось: управление объектами коммерческой недвижимости).

ООО «Инвестиционная компания ЮниСервис Капитал» (ИНН 5406814257) – осуществление брокерской деятельности по сделкам с ценными бумагами и товарами.

**1.6. Структура участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента.**

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Уставом ООО «ЮниСервис Капитал» не предусмотрено образование коллегиального исполнительного органа.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – генеральным директором в лице Антипина Алексея Владимировича.

Антипин А. В. окончил в 2004 г. Сибирский институт международных отношений и регионоведения по специальности «Международные отношения в экономике». В 2010-2011 гг. прошел программу обучения «Оценка стоимости предприятия и бизнеса» в Сибирской академии финансов и банковского дела.

Имеет многолетний опыт работы на руководящих должностях: будучи главой клиентского департамента «БКС Консалтинг», вывел направление консалтинга на самоокупаемость.

Является членом Российского института директоров, Новосибирского банковского клуба. Ежегодно с 2011 г. участвует в «Российском облигационном конгрессе».

С 16.10.2012 г. по настоящее время Антипин А. В. является генеральным директором ООО «ЮниСервис Капитал».

Уставный капитал Эмитента: 40 000 рублей.

Владельцем 100% доли в уставном капитале и конечным бенефициаром ООО «ЮниСервис Капитал» выступает Антипин Алексей Владимирович.

**1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).**

У Эмитента и ценных бумаг Эмитента отсутствуют кредитные рейтинги.

## 2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента.

### 2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.

Начиная с 2023 года, основной доход от операционной деятельности Компании связан с арендными платежами от сдачи в аренду помещений в принадлежащем на праве собственности административном здании (Бизнес-Центр) в центре г. Новосибирска.

	2021	2022	2023
<b>Выручка, тыс. руб.</b>	<b>17 337</b>	<b>13 175</b>	<b>9 158</b>
<i>Консалтинговые услуги по размещению облигаций</i>	14,8%	10,3%	2,6%
<i>Аренда</i>	30,9%	50,0%	95,4%
<i>Агентские услуги</i>	22,9%	34,0%	0,0%
<i>Прочие консультационные услуги (ПВО, маркетинг, оценка)</i>	31,4%	5,7%	2,0%
<b>Процентные доходы, тыс. руб.</b>	<b>23 327</b>	<b>42 089</b>	<b>2 436</b>
<b>Прочие доходы (оборот с ценными бумагами), тыс. руб.</b>	<b>1 398 654</b>	<b>644 559</b>	<b>613 847</b>

Доход Эмитента также формируется за счет управления собственным и заемным капиталом: процентные доходы составили 2,4 млн руб. за 12 месяцев 2023 года.

Прочие доходы (торговый оборот с ценными бумагами) – более 613,8 млн рублей за 12 месяцев 2023 года.

Основная прибыль Компании формируется за счет процентных и прочих доходов.



**2.2. Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мер (действий), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.**

	31.12.2021 г., тыс. руб.	31.12.2022 г., тыс. руб.	31.12.2023 г., тыс. руб.
<b>Валюта баланса</b>	<b>477 839</b>	<b>201 322</b>	<b>154 248</b>
<b>Основные средства</b>	<b>74 028</b>	<b>68 425</b>	<b>67 157</b>
Собственный капитал	49 293	58 248	61 150
Запасы	1 541	0	79
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>4 509</b>	<b>1 582</b>	<b>41 551</b>
<b>Финансовые вложения (краткосрочные)</b>	<b>390 657</b>	<b>121 820</b>	<b>43 974</b>
Кредиторская задолженность	38 989	30 156	846
<b>Финансовый долг</b>	<b>388 635</b>	<b>112 226</b>	<b>91 363</b>
долгосрочный	90 000	90 000	90 000
краткосрочный	298 635	22 266	1 363
<b>Выручка</b>	<b>17 337</b>	<b>13 175</b>	<b>9 158</b>
Валовая прибыль	1 492	-8 016	1 892
Прочие доходы	1 398 654	644 559	613 847
Прочие расходы	1 352 299	618 659	594 125
<b>ЕВИТ</b>	<b>59 077</b>	<b>45 749</b>	<b>16 268</b>
Проценты к получению	23 327	42 089	2 436
Проценты к уплате	53 490	35 792	12 936
<b>Чистая прибыль</b>	<b>4 633</b>	<b>8 955</b>	<b>2 902</b>
<i>Средняя ставка по обязательствам</i>	<i>12,5%</i>	<i>7,0%</i>	<i>14,0%</i>
<i>Средняя доходность активов</i>	<i>17,6%</i>	<i>55,1%</i>	<i>25,9%</i>

Значимая доля финансового долга сформирована облигационным займом (90 млн руб.), а также несущественными краткосрочными займами партнерских компаний.

Активы эмитента – финансовые вложения в компании и в ценные бумаги.

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

Основные средства представлены собственным объектом коммерческой недвижимости: пятиэтажным административным зданием в центре г. Новосибирска.

Основные финансовые показатели рассчитаны по формулам, приведенным в законодательных и нормативных актах РФ.

Валюта баланса	стр. 1700 Бухгалтерского баланса
Основные средства	стр. 1150 Бухгалтерского баланса
Собственный капитал	Итог по разделу III баланса
Запасы	стр. 1210 Бухгалтерского баланса
Финансовые вложения (краткосрочные)	стр. 1240 Бухгалтерского баланса
Дебиторская задолженность	стр. 1230 Бухгалтерского баланса

Кредиторская задолженность	стр. 1520 Бухгалтерского баланса
Финансовый долг	стр. 1510+1410 Бухгалтерского баланса
Долгосрочный финансовый долг	стр. 1410 Бухгалтерского баланса
Краткосрочный финансовый долг	стр. 1510 Бухгалтерского баланса
Выручка	стр. 2110 Отчета о финансовых результатах
Валовая прибыль	стр. 2100 Отчета о финансовых результатах
Прочие доходы	стр. 2340 Отчета о финансовых результатах
Прочие расходы	стр. 2350 Отчета о финансовых результатах
ЕВИТ	стр. 2300 Отчета о финансовых результатах + стр. 2330 Отчета о финансовых результатах
Проценты к уплате	стр. 2330 Отчета о финансовых результатах
Проценты к получению	стр. 2320 Отчета о финансовых результатах
Чистая прибыль	стр. 2400 Отчета о финансовых результатах
Годовая выручка	<p>За <b>первый</b> квартал текущего года показатель «Годовая Выручка» рассчитывается по формуле: показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за три месяца текущего года, плюс показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год, минус показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за первый квартал предшествующего года.</p> <p>За <b>второй</b> квартал текущего года показатель «Годовая Выручка» рассчитывается по формуле: показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за шесть месяцев текущего года, плюс показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год, минус показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за шесть месяцев предшествующего года.</p> <p>За <b>третий</b> квартал текущего года показатель «Годовая Выручка» рассчитывается по формуле: показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за девять месяцев текущего года, плюс показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год, минус показатель статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за девять месяцев предшествующего года.</p> <p>За <b>четвертый</b> квартал предшествующего года показатель «Годовая Выручка» равен показателю статьи «Выручка» Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год.</p>

Годовая ЕВІТ	<p>За <b>первый</b> квартал текущего года показатель «Годовая ЕВІТ» рассчитывается по формуле: показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за три месяца текущего года, плюс показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год, минус показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за первый квартал предшествующего года.</p> <p>За <b>второй</b> квартал текущего года показатель «Годовая ЕВІТ» рассчитывается по формуле: показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за шесть месяцев текущего года, плюс показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год, минус показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за шесть месяцев предшествующего года.</p> <p>За <b>третий</b> квартал текущего года показатель «Годовая ЕВІТ» рассчитывается по формуле: показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за девять месяцев текущего года, плюс показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год, минус показатель ЕВІТ, рассчитанный на основании Отчета о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за девять месяцев предшествующего года.</p> <p>За <b>четвертый</b> квартал предшествующего года показатель «Годовая ЕВІТ» равен показателю «ЕВІТ», рассчитанному на основании Отчета о финансовых результатах годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за предшествующий год.</p>
Средняя ставка по обязательствам	стр. 2330 Отчета о финансовых результатах разделить на / (стр. 1520 + стр. 1510 + стр. 1410 Бухгалтерского баланса)
Средняя доходность активов	(стр. 2320 + стр. 2340 — стр. 2350 Отчета о финансовых результатах) разделить на / (стр. 1240 + стр. 1230 Бухгалтерского баланса)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность размещена: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37308>.

### 2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала в динамике за последние 3 года.

	2021 г. тыс. руб.	2022 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
<b>Активы</b>	<b>477 839</b>	<b>201 322</b>	<b>154 248</b>
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Внеоборотные активы / Основные средства	74 708	68 425	68 208
	15,6%	34,0%	44,2%
Оборотные активы	403 811	132 897	86 040
	84,4%	66,0%	55,8%
Дебиторская задолженность	4 509	1 582	41 551
	0,9%	0,8%	26,9%
Финансовые вложения	390 657	121 820	43 974
	81,8%	60,5%	28,5%
Денежные средства и прочие оборотные активы	8 645	9 495	515
	1,8%	4,7%	0,3%
<b>Обязательства</b>	<b>477 839</b>	<b>201 322</b>	<b>154 248</b>
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Собственный капитал	49 293	58 248	61 150
	10,3%	28,9%	39,6%
Кредиторская задолженность	38 989	30 156	846
	8,2%	15,0%	0,5%
Финансовый долг	388 635	112 266	91 363
	81,3%	55,8%	59,2%
Оценочные обязательства	922	652	546
	0,2%	0,3%	0,4%

Активы Компании по итогам работы в 2023 г. составили 154,2 млн руб.

Доля оборотных активов составляет 55,8% и представлена в основном краткосрочными финансовыми вложениями (44,0 млн рублей, или 28,5% в валюте баланса). Данные активы позволяют Компании генерировать достаточные процентные доходы для обеспечения обязательств. Дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. составила 41,6 млн руб. (26,9% в ВБ).

Обязательства представлены преимущественно финансовым долгом (91,4 млн рублей – 59,2%).

Собственный капитал Компании на 31.12.2023 г. зафиксирован на уровне 61,2 млн руб., рост по сравнению с 2022 г. составил 2,9 млн руб.

### 2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.

	31.12.2021 тыс. руб.	31.12.2022 тыс. руб.	31.12.2023 тыс. руб.
<b>Финансовый долг</b>	<b>388 635</b>	<b>112 266</b>	<b>91 363</b>
долгосрочный	90 000	90 000	90 000
краткосрочный	298 635	22 266	1 363

	31.12.2021 тыс. руб.	31.12.2022 тыс. руб.	31.12.2023 тыс. руб.
<b>Финансовый долг</b>	<b>388 635</b>	<b>112 266</b>	<b>91 363</b>
Долг перед учредителем и связанным с ним компаниями	81 964	22 114	1 363
Внешний долг	306 671	90 152	90 000

Обязательства перед учредителем и связанными с ним компаниями на 31.12.2023 г. составили 1,5% от общей суммы финансового долга, внешний финансовый долг на конец 2023 года зафиксирован на уровне 90,0 млн рублей и является целевым (выдан под залог объектов недвижимости или других ликвидных активов).

## 2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на 31.12.2023 г.

Дебиторы	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
ООО «ЮниМетрикс»	22 380	53,9%
Прочие	19 171	46,1%
<b>Итого</b>	<b>41 551</b>	<b>100,0%</b>

Дебиторская задолженность по итогам работы в 2023 г. зафиксирована на уровне 41,6 млн руб., что составляет 26,9% в активах Компании. Наибольший удельный вес занимает задолженность компании группы.

Кредиторы	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
ООО «НТСК»	45	5,3%
АО «НКО НРД»	42	5,0%
АО «Новосибирскэнергосбыт»	33	3,9%
ООО «БЕТА»	18	2,1%
Прочие	708	83,7%
<b>Итого</b>	<b>846</b>	<b>100,0%</b>

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. составила 0,8 млн руб. (0,5% от валюты баланса), что является несущественным.

## 2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.

В 2023 году средние ставки аренды по свободным офисным помещениям Новосибирска выросли примерно на 7%. Возможно, средние цены выросли бы более существенно, если бы не изменилась структура предложения: в последние годы растет доля помещений, расположенных в удаленных районах города. Поскольку они дешевле, чем объекты в центральной части города, их присутствие в предложении снижает среднюю цену.

Основной интерес у покупателей и арендаторов сохраняется к помещениям площадью 30-70 кв.м, максимум до 120-150 кв.м.

Согласно отчету ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов» от 26 декабря 2023 года рыночная стоимость недвижимости Эмитента «Юнисервис Капитал» составляет 127 758 000 руб. с учетом НДС.

## 2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.

В настоящий момент Эмитент не является участником судебных процессов, которые могут существенно повлиять на его финансовое состояние.

**2.8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью эмитента, которые могут влиять на исполнение обязательств по ценным бумагам, включая существующие и потенциальные риски. Политика эмитента в области управления рисками.**

<b>Риск</b>	<b>Способ нивелирования</b>
Дефолт по финансовым вложениям	Все основные финансовые вложения являются обеспеченными залогом либо в виде недвижимости, либо в виде иных ликвидных активов. Вложения в беззалоговые рыночные и облигационные активы минимальные.
Рост операционных расходов без покрытия прибылью от операционной деятельности или процентных доходов	Доходами Эмитента являются арендные поступления, а также амортизационные отчисления по объекту недвижимости, которые полностью покрывают текущие расходы по основной деятельности.
Риск по внешней долговой нагрузке	Все внешние займы имеют целевое назначение под конкретные проекты с обеспечением и установленными графиками платежей.
Макроэкономический риск (отток клиентов, валютные риски, связанные с ужесточением санкционных мер по отношению к РФ ввиду сложившейся геополитической ситуации с февраля 2022 г.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Деятельность Эмитента не связана с валютными операциями, Компания работает только с ценными бумагами, номинированными в рублях. Расчеты с клиентами и партнерами также осуществляются в рублях.</li> <li>• Начиная с 2023 года, деятельность ООО «ЮниСервис Капитал» по оказанию специализированных финансовых, юридических, консалтинговых и информационных услуг для среднего бизнеса переходит в сферу ответственности ООО «Инвестиционная компания Юнисервис Капитал», а деятельность Эмитента сосредоточена на управлении объектом коммерческой недвижимости, таким образом, данный риск нивелируется.</li> </ul>
Риск снижения спроса на услуги отрасли	На текущий момент Эмитент обеспечивает свою конкурентоспособность на рынке аренды и управления объектами коммерческой недвижимости <sup>1</sup> за счет высокого качества предоставляемых услуг по аренде помещений, снижения затрат и гибкой ценовой политики. Объект недвижимости, находящийся в собственности Компании, расположен в центральной, деловой части города, что также обеспечивает высокий уровень востребованности сдаваемых в аренду помещений (по итогам 2022 г. заполняемость арендных площадей составляет 100%).

Политика Эмитента в области управления рисками направлена на своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации их негативного влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности Компании.

<sup>1</sup> Основной вид деятельности эмитента в настоящее время

Управление рисками эмитента состоит из следующих этапов:

- выявление факторов риска;
- оценка риска;
- выбор методов управления рисками.

В процессе выявления факторов риска систематизируется информация об их количестве, взаимосвязи и управляемости, вероятности несения убытков, связанных с данными факторами риска, а также о мерах, которые могут снизить возможные убытки либо выпадающие доходы.

Оценка риска строится на всестороннем изучении финансово-хозяйственной деятельности эмитента, внешней среды, на анализе внешних и внутренних факторов риска, построении и анализе цепочек развития событий при действии тех или иных факторов риска, установлении механизмов и моделей взаимосвязи показателей и факторов риска.

Оценка рисков производится после того, как возможные их предпосылки и источники идентифицированы и отнесены к одной из трех категорий:

- известные риски;
- предвидимые;
- непредвидимые.

Выбор метода оценки зависит от категории, к которой относятся выявленные факторы риска.

Так, для известных рисков при наличии соответствующей информации в качестве прогнозных оценок используют расчетную оценку ожидания потерь, оценку максимального снижения (при заданном уровне доверительной вероятности) величины контролируемых показателей и др.

При рассмотрении предвидимых рисков основное внимание направлено на выявление сценариев, при реализации которых может произойти снижение целевых показателей до критического уровня. В ряде случаев, когда Эмитент не обладает достаточной статистической информацией, применяется метод экспертного построения сценариев.

В различных хозяйственных ситуациях Эмитент использует разные способы достижения оптимального (приемлемого) уровня риска.

Применяемые методы управления рисками можно разделить на три типа:

- метод уклонения от риска (отказ от ненадежных партнеров и рискованных проектов, страхование хозяйственных рисков);
- метод диверсификации риска (диверсификация кредитов, партнеров);
- метод компенсации риска (стратегическое планирование деятельности, мониторинг социально-экономической и нормативно-правовой среды, создание системы резервов).