

Кейсориум

# **Проблемные активы и банковские залоги в условиях пандемии и кризиса.**

Тренды, кейсы, риски



**УЗНАТЬ  
КАК ДЕЙСТВУЮТ  
КОЛЛЕГИ**



# СПИКЕРЫ



## Шаров Алексей

Управляющий партнер АВЕРТА ГРУПП (компания в этом году 10 лет), инвестиции в денежный поток, опыт управления доходной недвижимостью. Эксперт pro bono

Компетенции: Стоимостной консультант, бизнес-планирование, финансово-экономический анализ предприятий, судебная экспертиза.



## Виктор Бельченко

Управляющий партнер юридической компании BSR Partners  
12 лет работы в Сбербанк России, Управление по работе с проблемными активами

Введение в практику Финансовых экспертиз (Финунивер /Мгу/ Ранхигс)  
Опыт работы с Департаментом имущества Москвы, АСВ, Банки ТОП 10



Более

**10 лет**

на рынке оценки  
недвижимости Москвы



Около

**4 500 объектов**

в год оценивается  
нашими экспертами



Свыше

**30 банков**

партнеров



Эксперты Pro bono

Международные сертификаты

Рейтинг ТОП 50 Эксперт РА

Собственное ПО, обработка больших  
баз данных

Страхование ответственности более  
1 млрд.руб.



# Пакет антикризисных услуг

Стратегический  
консалтинг

Налоговый  
консалтинг

Бизнес  
планирование

Оценка  
активов

Финансовый  
контроль  
и оптимизация

Банкротство



Простое решение  
непростых задач  
avertagroup.ru

# Стоимость реализованного имущества по типам аукционов

Данные за первый квартал., млн. руб.



Данные за предыдущий 2019 год млн. руб.



Средняя цена фактической реализации по процедурам открытого аукциона вышла из диапазона 3-5 млн. руб. и составила 7 млн. руб. в 1 квартале 2020 г.

При этом в рамках процедур открытого конкурса и закрытых форм торговых процедур началась реализация недорогих лотов с ценой менее 3 млн. руб.



Общая стоимость реализованного имущества возросла в 1 квартале 2020 г. по открытым аукционам — на 9,7%, по публичным предложениям — на 33,2%, по открытым конкурсам — в 38 раз по сравнению с аналогичным кварталом предыдущего года.

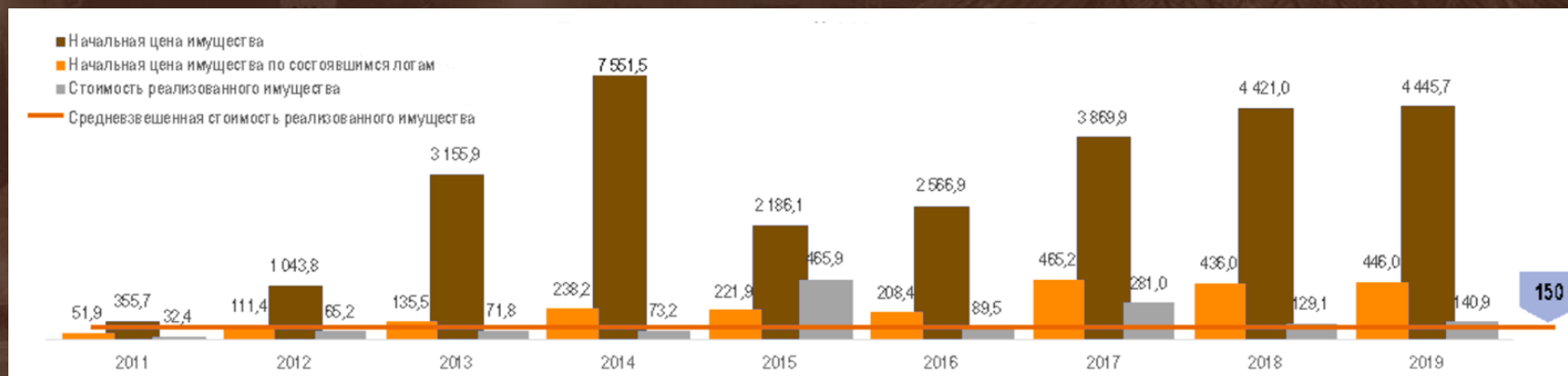
Источник: Федресурс и аналитика BSR Pastners

# Анализ объемов реализованного имущества

Данные за первый квартал, млн. руб.



Данные за предыдущий 2019 год, млн. руб.

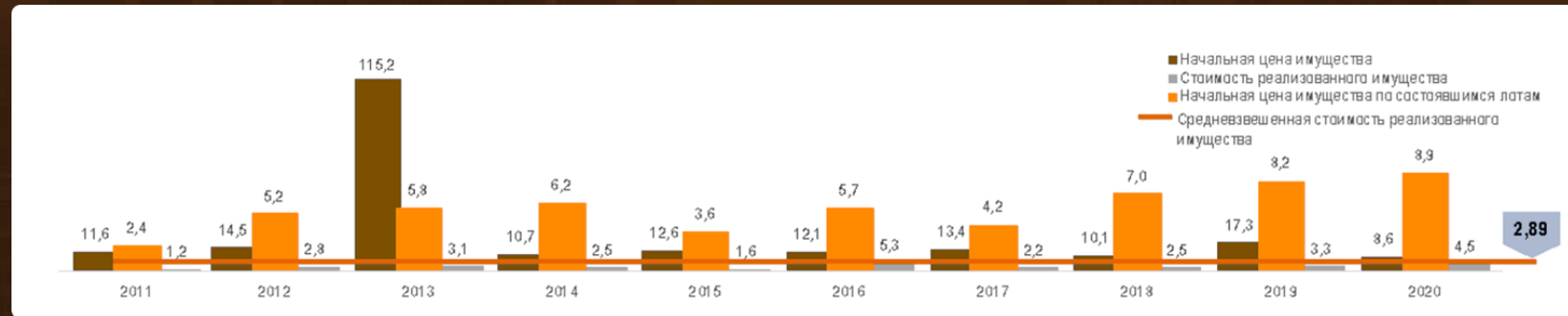


- Общий объем реализации в 1 квартале 2020 г. по сравнению с аналогичным кварталом предыдущего года увеличился на 25% при такой же начальной централизованного имущества.

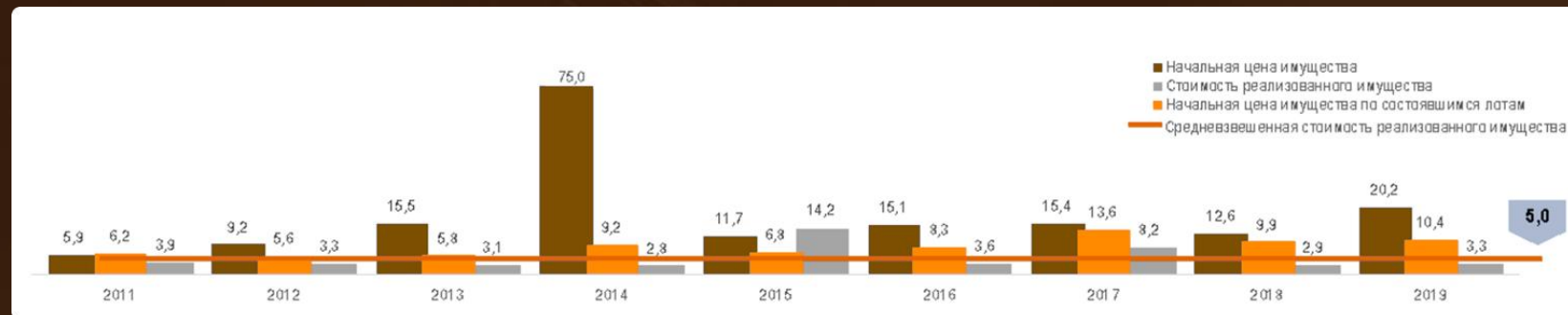
- Примечательным является существенное снижение общего объема выставленного имущества с 871 млрд. руб. в 1 квартале 2019 года до 328 млрд. руб. в 1 квартале 2020 года.

## Анализ средней цены лота

Данные за первый квартал, млн. руб.



Данные за предыдущий 2019 год, млн. руб.



- Средняя первоначальная цена по успешным лотам выше показателя 1 квартала 2019 г. на 9% - 8,9 млн. руб, против 8,2 млн, руб
- При этом средняя цена реализации увеличилась на 36% и составила 4,5 млн. руб, в 1 квартале 2020 г. по сравнению с 3,3 млн. руб. в 1 квартале 2019 г.
- В целом сохраняется ситуация, когда даже при высокой средней начальной цене имущества итоговая средняя цена реализации будет в диапазоне 3-5 млн. руб,

Источник: Федресурс и аналитика BSR Pastners



**Как долго российская семья сможет  
оплачивать расходы,  
не занимая денег,  
в случае потери основного источника  
дохода**

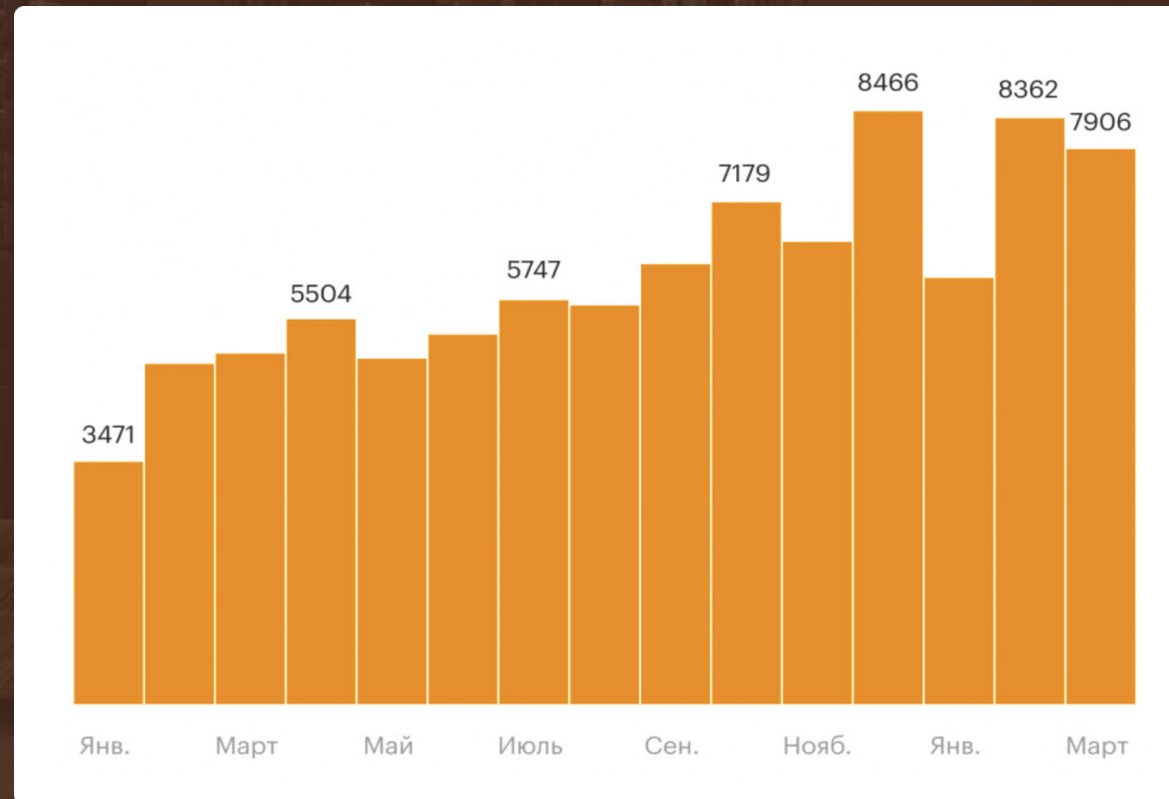
% от работающих россиян



Источник: Аналитический центр НАФИ



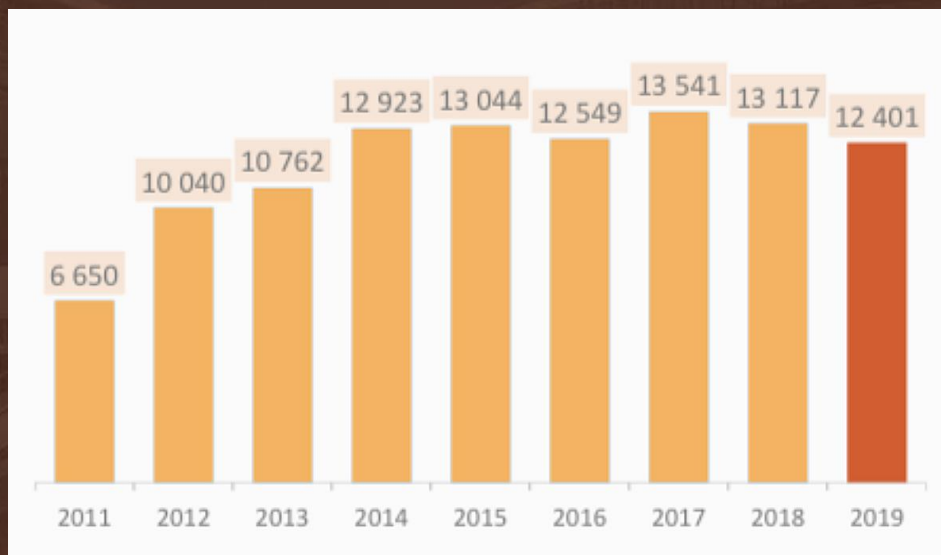
## Количество новых решений судов о банкротстве физлиц и ИП



Источник: Сообщения арбитражных управляющих в Федресурсе ([fedresurs.ru](https://fedresurs.ru))

## Количество банкротств компаний

- Суды в 2019 году признали банкротами 12401 российскую компанию, на 5,5% меньше, чем в 2018 году.
- ПВ 2019 году суды ввели 228 процедур внешнего управления и финансового оздоровления — 1,0% всех процедур, по сравнению с 297 шт. (1,2%) в 2018 году.



Источник: Федресурс

# Проблемы банкротства

- Законодательство. Роль СРО.
- Сроки, средняя процедура 732 дня. Структура сделок
- Амортизация имущества, снижение стоимости
- Более 90 % торгов заканчиваются публичным предложением
- Баланс интересов, обособленные споры с обжалованием
- Компетенции арбитражных управляющих(нет опыта возврата активов в экономику)
- Недобросовестность участников

# Мораторий

Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников»



# Потенциальные проблемные отрасли и активы

- Недвижимость. Арендный бизнес, строительство.
- Транспортные компании
- Гостиничный бизнес
- Общественное питание
- Культура, организация досуга и развлечений, спортивная деятельность
- Бытовые услуги

# Особенности методологии работы со сложными активами

- Идентификация объекта оценки
- Допущения и ограничения оценки
- Описание компании - должника (финансовый анализ, анализ активов, обязательств, задолженности, бизнес-планы)
- Описание объектов залога
- Описание к поручителям
- Корректные выводы

# Проблема с качеством отчетов. Опрос СРО.

- Отсутствие четкого понимания ситуации (делает возможным ошибки к выбору подходов)
- Не корректное описание объекта оценки(улучшения, коммуникации), отсутствие осмотра
- Анализ рынка, влияние региона
- Использование допущений и ограничений (имущественный комплекс или комплекс имущества)
- Расчеты, принцип достоверности, проверяемости. Манипуляции с коэффициентами
- Оценка незавершенного строительства

# Примеры оценки прав требований, обеспеченных залогом

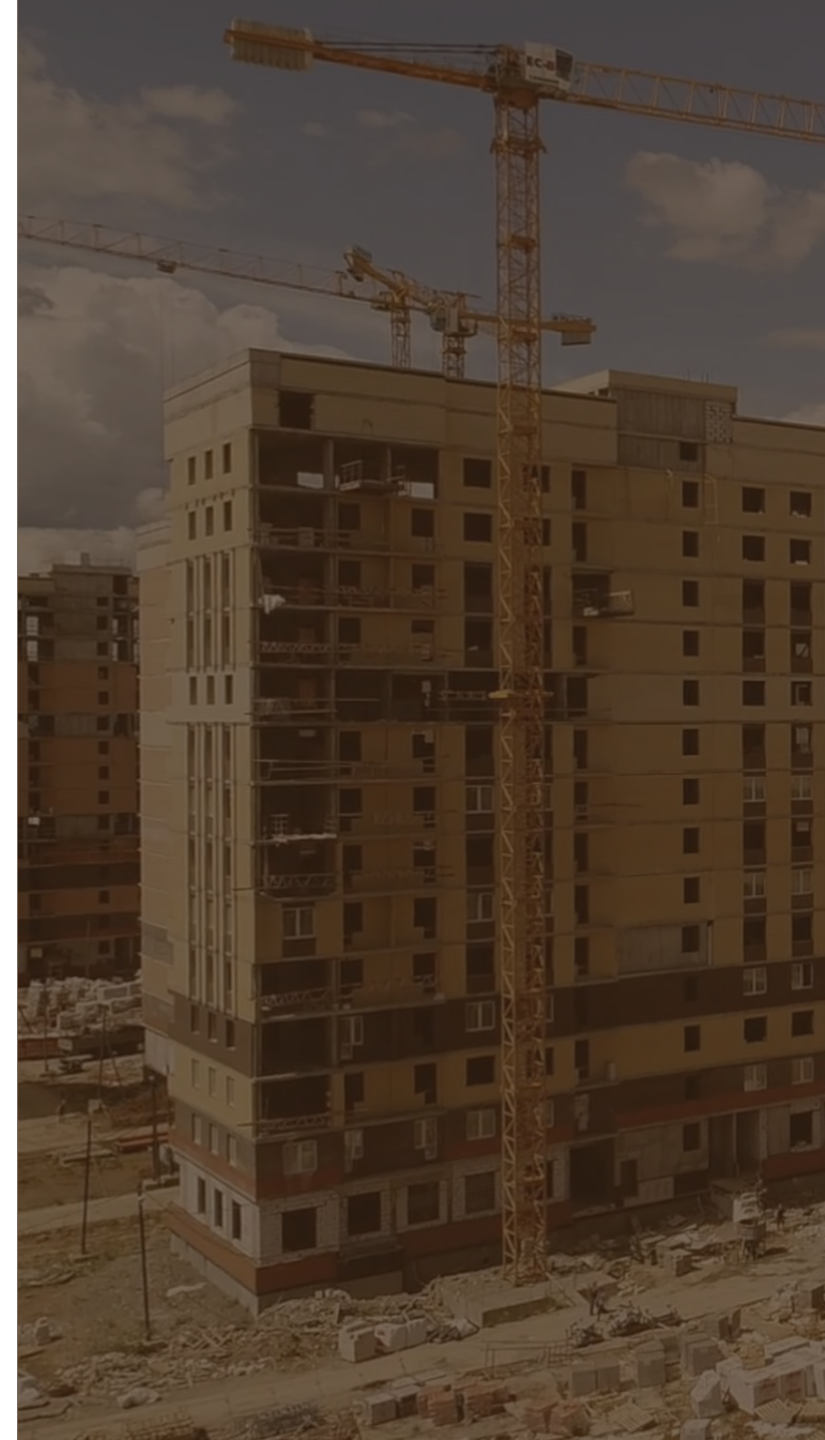
## ЗАЕМЩИК

Компания, занимающаяся строительством жилой недвижимости

Кредитная линия была предоставлена для финансирования затрат заемщика на покупку площадей в жилом доме. На дату оценки компания находится в процедуре банкротства. Вид обеспечения – 200 квартир, в строящемся доме.

Месторасположение: Новая Москва.

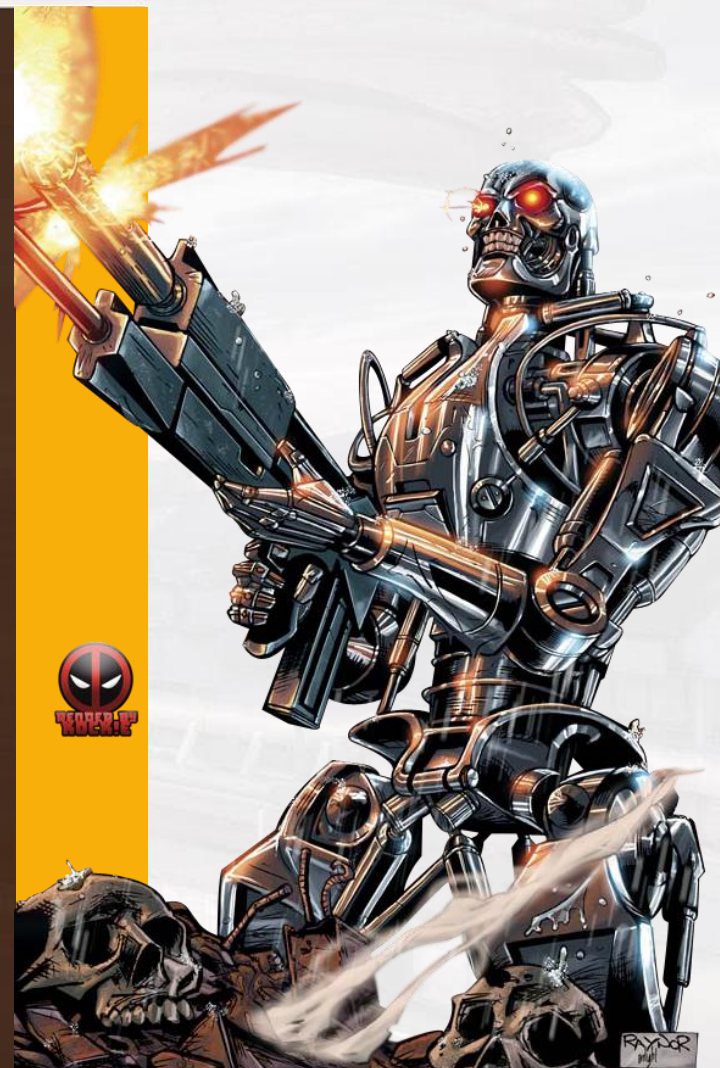
**Рыночная стоимость актива 350 000 000 руб.**





## Эксперт нужен другой:

- Финансово – экономические экспертиза
- Налоговый анализ
- Экспертиза банкротств, юридическая база
- Бухгалтерская экспертиза
- Стоимостная экспертиза



## Финансово-экономическая экспертиза, когда делаем?

- Споры о необходимости введения той или иной процедуры банкротства;
- Споры в области преднамеренности или фиктивности банкротства;
- В обособленных спорах в рамках процедуры банкротства;
- Споры с участием контролирующих органов (например, ФНС);
- Привлечения контролирующих лиц к субсидиарной ответственности;
- Для привлечения к ответственности материально ответственных лиц.

# Кейс #1

Цель: Провести анализ финансового состояния  
ЗАО «Инвестиционно-холдинговая компания «ХХХ»

## Что сделано

- Исследование коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности Должника;
- Проведен анализ хозяйственной, инвестиционной финансовой деятельности предприятия, его положения на товарных и иных рынках;
- Анализ активов и пассивов (экспертный баланс);
- Анализ возможности безубыточности деятельности Должника;
- Оценка достаточности имущества, принадлежащего должнику, для покрытия судебных расходов;
- Выводы о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности предприятия.



# Выводы

- Проведен анализ фин. состояния ЗАО «ИХК «ХХХ», мнение что имущества предприятия достаточно для погашения общей суммы кредиторской задолженности в размере 411 млн р. проведен анализ платежеспособности
- Сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения;
- Выделены «долгосрочные финансовые вложения» в активах и «нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

## Неудовлетворительные финансовые показатели:

- Ограниченная платежеспособность;
- Коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,11);
- Неудовлетворительная рентабельность активов;
- Коэффициент текущей ликвидности (0,61) не соответствует принятому для данного показателя критерию;
- Рентабельность собственного капитала составила за последний год всего лишь 4,5% годовых, даже не смотря на небольшую долю собственного капитала.





## Кейс #2

Цель: Провести анализ возможности безубыточной деятельности предприятия **ЗАО «XXX строительное предприятие»**

Выводы о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности

### Что сделано

- Анализ хозяйственной, инвестиционной и финансовой деятельности должника, его положение на товарных и иных рынках;
- Анализ коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности предприятия;
- Оценка достаточности имущества для покрытия судебных расходов;
- Анализ возможности безубыточной деятельности предприятия, выводы о восстановлении платежеспособности.

## Выводы

Основная деятельность предприятия заключалась в производстве общестроительных работ по строительству автомобильных железных дорог и взлетно-посадочных полос.

- За исследуемый период коэффициент абсолютной ликвидности составил 0, имущества предприятия достаточно для покрытия судебных расходов;
- Имущества предприятия недостаточно для погашения общей суммы кредиторской задолженности;
- Выделены «долгосрочные финансовые вложения» в активах и «нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».
- Уровень финансовой независимости предприятия на 01.01.2019 г. составил -1,39,, что свидетельствует о фактическом отсутствии у предприятия собственного капитала и его полной зависимости от внешних источников финансирования;
- Неудовлетворительном финансовом состоянии должника и его неплатежеспособности;
- Не имеет возможности восстановить платежеспособность в сроки, предусмотренные Законом.



Алексей Шаров



Alexey Sharov



sharov@avertagroup.ru



<http://www.avertagroup.ru/>