

Комплексная экспертиза как инструмент минимизации рисков при работе с проблемными активами

Эдуард Данилов, MRICS, старший
директор, направление «Оценка и
финансовый консалтинг»

Проблемный актив

Критерии

1

Проект не достроен/не введен в эксплуатацию

2

Смена собственника критична для деятельности предприятия

3

Ограниченный круг потенциальных отраслевых покупателей

4

Не интересен профессиональным инвесторам для извлечения рентного дохода

Отрасли, попавшие в проблемную зону:

2017-2021

60
АКТИВОВ

700
млрд руб.

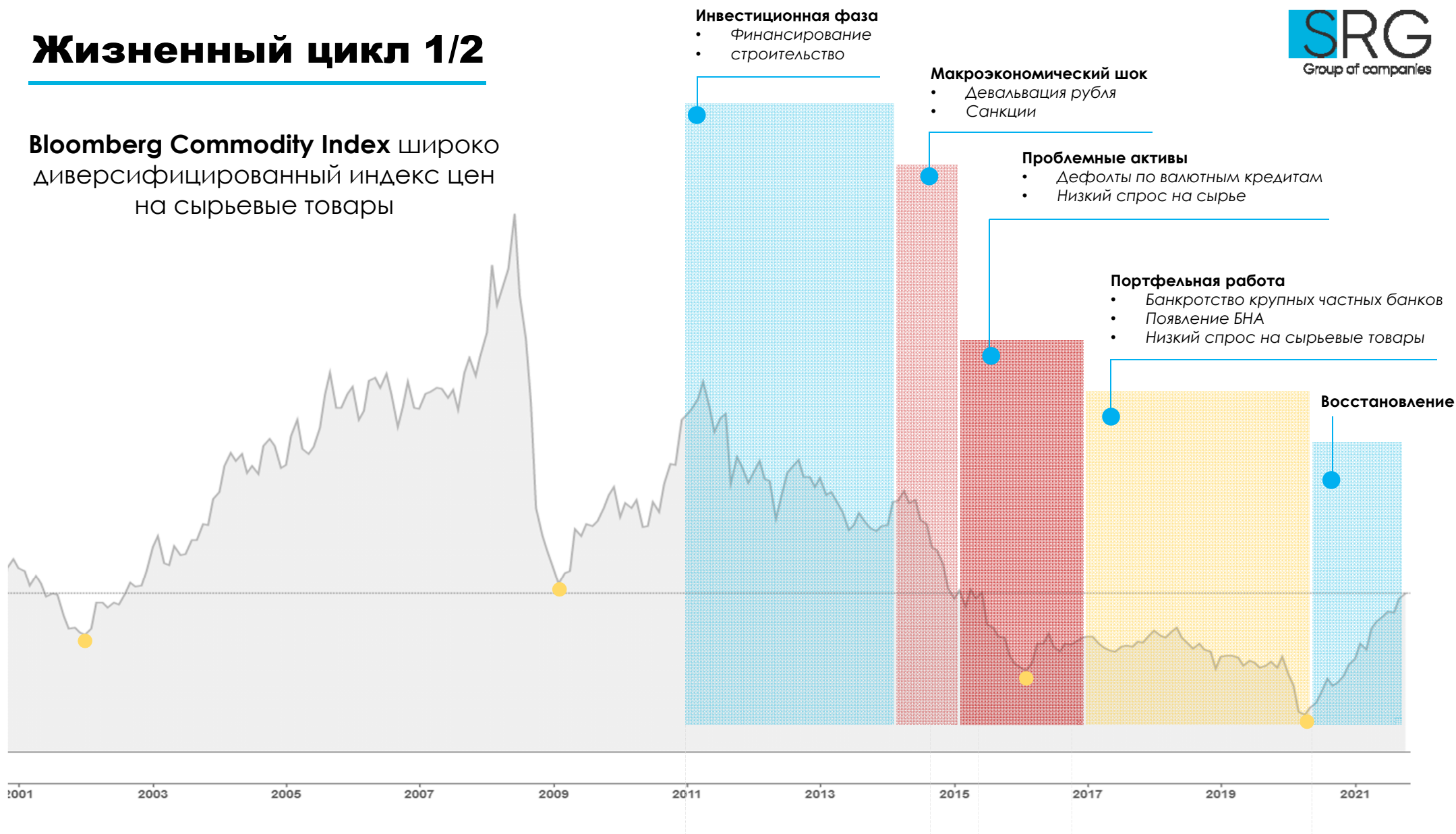
- Девелопмент жилой и коммерческой недвижимости
- Строительные материалы
- С/х производство
- Пищевое производство
- Нефтяные месторождения, НПЗ, АЗС
- IT

3 года – средний срок выхода кредитора из проблемного актива, если проект достроен

От 5 лет, если объект незавершенного строительства

Жизненный цикл 1/2

Bloomberg Commodity Index широко диверсифицированный индекс цен на сырьевые товары



Фаза восстановления

- Взрывной рост спроса на сырьевые активы
- Льготная ипотека и активное жилищное строительство
- Инфляция на финансовых рынках

2 полугодие 2020 – 2021 гг.

- Рост сделок цессий с частными инвесторами
- Перезапуск проектов
- Реализация предприятий с банкротных торгов

#1 Реализация недостроенного/остановленного объекта

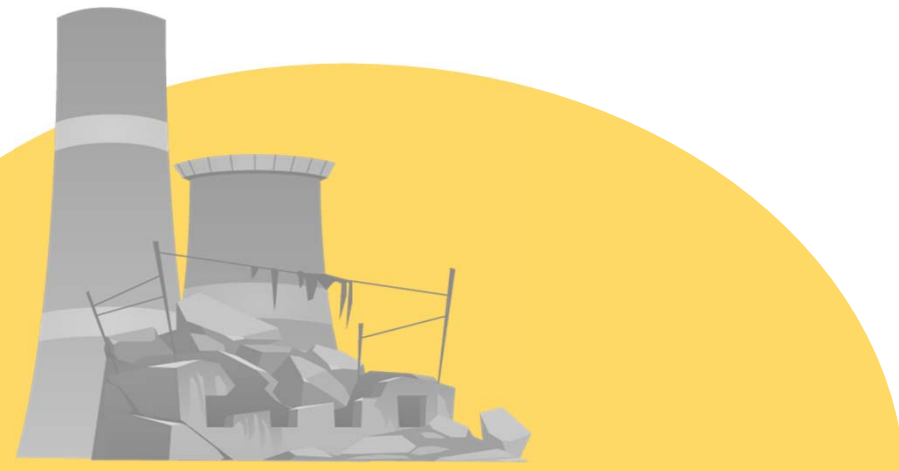
- Нет понимания фактического наличия и состояния поставленного и смонтированного оборудования
- Нет проработки инвестиционного бюджета окончания строительства
- Проектная документация не представлена
- Экономическая модель развития предприятия не приведена
- Риски оспаривания сделки миноритарными кредитора
- Отчет об оценке в конкурсной процедуре выполнен методом индексации ранее понесенных затрат



Все риски неопределенности инвестор закладывает в дисконт к цене

#2 Восстановление производства

- Пищевая промышленность
- Более 10 лет завод стоит в недостроенном законсервированном состоянии
- Высокая степень строительной готовности объекта
- Смена технологии и проекта на этапе строительства
- Неопределенность с коммуникациями
- Неопределенность с сырьевой базой для выпуска продукции
- Сделка структурируется через продажу прав требования



Правовой DD кредитно-обеспечительной документации



Обследование строительных конструкций построенных зданий



Инвентаризация и технологический аудит не смонтированного оборудования



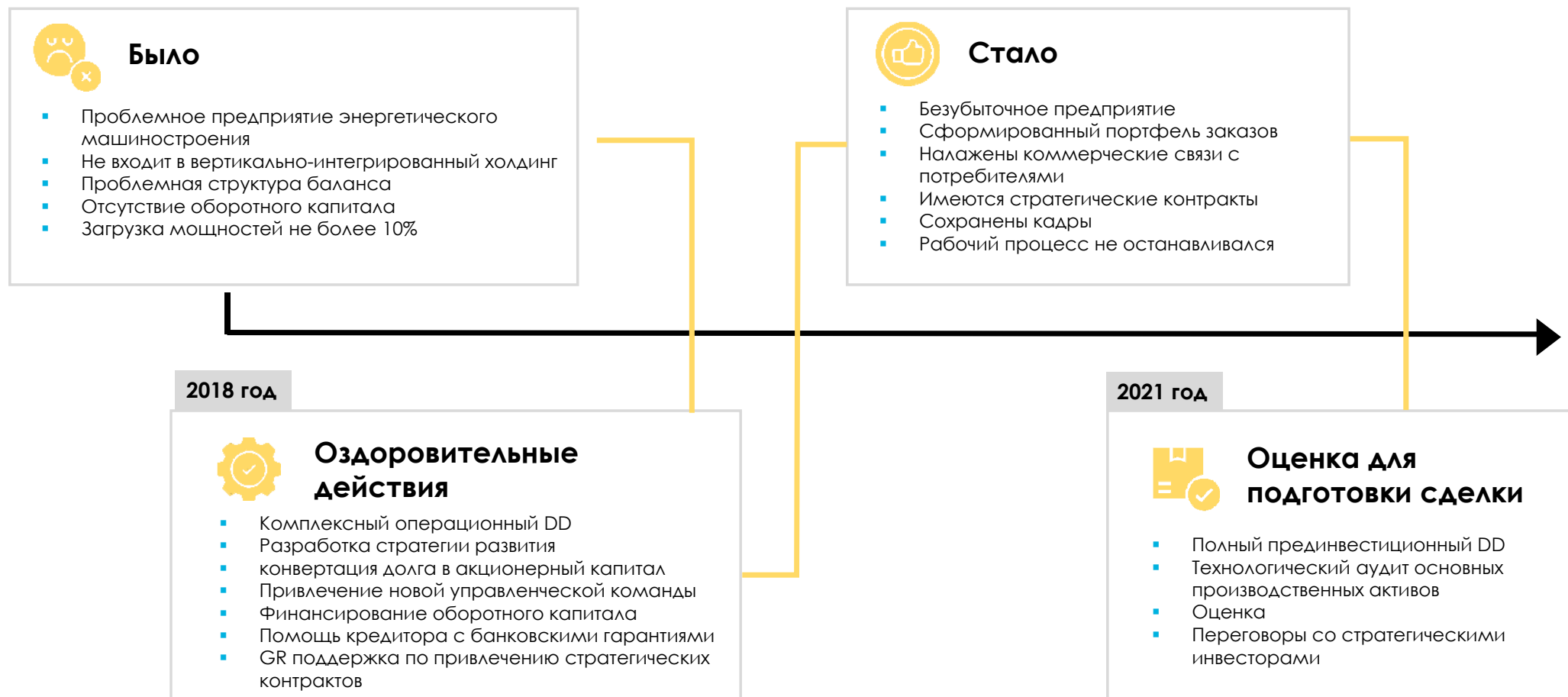
ТЭО и финансовая модель запуска производства



Оценка рыночной стоимости

Перезапуск производства

Трансформация банкротной сделки в сделку M&A





Контакты:

105082, Россия, г. Москва,
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

Тел. + 7 (495) 797-30-31

info@srgroup.ru
www.srgroup.ru

**Спасибо за
внимание!**