

Vânzarea activelor non-core business grabeste salvarea companiilor în insolventa (analiza)

Vânzarea activelor non-core business grabeste salvarea companiilor în insolventa, întrucât, în acest fel, este încurajata activitatea de baza, eficientizarea si orientarea spre operatiuni profitabile, potrivit unei analize realizate de Casa de Insolventa Transilvania (CITR).

Peste 2.500 de tranzactii de valorificare active excedentare ale companiilor în insolventa au fost efectuate de catre CITR în ultimii trei ani. Cele mai multe valorificari au implicat urmatoarele categorii de bunuri: mobile (75%), imobile (24%) si afaceri la cheie (1%).

Valoarea totala a tranzactiilor realizate în perioada mentionata este de 242,436 milioane de euro, din care 63%, respectiv 153,141 milioane de euro, reprezinta active de real estate (bunuri imobile si afaceri la cheie), pe care se concentreaza analiza.

"Pe lângă atribuțiile privind aplicarea eficienta și echidistanta a legii insolventei și a procedurii de reorganizare, rolul practicianului în insolventa este să protejeze activele valoroase ale companiei și să se asigure de alocarea eficienta a resurselor sale, pentru acordarea celei de-a doua șanse. Planurile de reorganizare adoptate vizează valorificarea activelor non-core business, care nu concurează la activitatea principală a companiei. Astfel, se încurajează activitatea de bază, eficientizarea și orientarea spre operațiuni profitabile, contribuind la reducerea masei credentilor și rambursarea creditelor", afirmă Vasile Godinca-Herlea, CEO CITR, citat într-un comunicat remis, luni, AGERPRES.

În ceea ce privește numărul de tranzacții efectuate, 48 au depășit valoarea de un milion de euro, astfel: 40 dintre acestea au reprezentat bunuri cuprinse între 1 și 5 milioane de euro, 5 tranzacții au avut o valoare cuprinsă între 5 și 10 milioane de euro și 3 tranzacții în valoare de 10 - 20 milioane de euro.

Cel mai mare număr de vânzări active real-estate a fost înregistrat în subcategoriile: terenuri (43%), spații rezidențiale (30%) și spații de producție (16%), în timp ce spațiile comerciale (9%) și cele de birouri (2%) au înregistrat o cerere scăzută.

Comparativ cu anul precedent, în 2019 valoarea activelor de real-estate tranzacționate de CITR a înregistrat o creștere de aproape 43%, de la 39,830 milioane de euro la 56,806 milioane de euro.

Potrivit comunicatului citat, strategiile de valorificare ale CITR sunt orientate spre maximizarea valorii de tranzacționare a activelor și reintegrarea acestora în economie. Câteva dintre acțiunile întreprinse de către CITR în acest sens sunt: reconvertirea activului pentru utilizarea cu un scop diferit (Mall Armonia Braila - din activ abandonat a devenit centru de producție generator de valoare la nivel local), mix de vânzări și închirieri (proiectele rezidențiale Alia Imobiliaria și Mao Imobiliare), colaborarea cu firme de construcții pentru finalizarea activelor în stadiu de construcție (clădirea de birouri Y.A.M Consultanta Imobiliara și proiectul rezidențial Sun City - Cartesian Invest), crearea de suprafețe compacte din parcele dispartate (terenurile Green City), asigurarea serviciilor de asset management și gestionarea vânzării prin echipe plasate la locație (Alia Imobiliaria, clădirile de birouri Swan Office Park - creștere de peste 130% a suprafeței închiriate față de momentul intrării în insolvență).

"Provocarea noastră ca specialiști în insolvență este să identificăm acele active excedentare, neprofitabile business-ului și să convingem antreprenorul de necesitatea și beneficiile valorificării. Sumele provenite din tranzacționarea activelor se întorc în companie, asigură rambursarea creanțelor către creditori și deblochează relația cu partenerii și creditorii care, în unele cazuri, pot chiar finanța alte proiecte ale companiei. Stingerea

creantelor sporeste sansele de reorganizare si grabeste iesirea din insolventa, ajutând compania sa fie reintegrata în circuitul economic", sustine Vasile Pop, CITR Country Sales Manager, de asemenea citat în comunicat.

Numarul ridicat de active tranzactionate exprima prosperitatea companiilor din piata, în timp ce o dinamica scazuta de tranzactionare arata primele semnale ale unor dezechilibre.

În functie de categoria activului si valoarea de piata, procesul de valorificare se poate întinde în medie pe o durata între 6 si 19 luni. Cea mai lunga perioada medie de promovare pâna la tranzactionare o înregistreaza spatiile rezidentiale (19 de luni), birourile (17 luni) si spatiile comerciale (16 luni), în timp ce terenurile si spatiile de productie sunt tranzactionate, în medie, în 12-13 luni.

Cea mai mare tranzactie realizata în cei aproape 20 de ani de activitate a CITR a fost finalizata la 77 de milioane de euro, în proiectul Tractorul, si este cea mai mare si mai rapida lichidare voluntara din România.

În prezent, CITR gestioneaza un patrimoniu de active în valoare de 650 de milioane de euro, în diferite stadii de valorificare.