

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 si echidistanta a legii insolventei si a procedurii de reorganizare, rolul practicianului în insolventa este sa protejeze activele valoroase ale companiei si sa se asigure de alocarea eficienta a resurselor sale, pentru acordarea celei de-a doua sanse. Planurile de reorganizare adoptate vizeaza valorificarea activelor non-core business, care nu concura la activitatea principala a companiei. Astfel, se încurajeaza activitatea de baza, eficientizarea si orientarea spre operatiuni profitabile, contribuind la reducerea masei credale si rambursarea creditelor", afirma Vasile Godîncea-Herlea, CEO CITR, citat într-un comunicat remis, luni, AGERPRES.

În ceea ce priveste numarul de tranzactii efectuate, 48 au depasit valoarea de un milion de euro, astfel: 40 dintre acestea au reprezentat bunuri cuprinse între 1 si 5 milioane de euro, 5 tranzactii au avut o valoare cuprinsa între 5 si 10 milioane de euro si 3 tranzactii în valoare de 10 - 20 milioane de euro.

Cel mai mare numar de vânzari active real-estate a fost înregistrat în subcategoriile: terenuri (43%), spatii rezidentiale (30%) si spatii de productie (16%), în timp ce spatiile comerciale (9%) si cele de birouri (2%) au înregistrat o cerere scazuta.

Comparativ cu anul precedent, în 2019 valoarea activelor de real-estate tranzactionate de CITR a înregistrat o crestere 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 tranzactionare a activelor si reintegrarea acestora în economie. Câteva dintre actiunile întreprinse de catre CITR în acest sens sunt: reconvertirea activului pentru utilizarea cu un scop diferit (Mall Armonia Braila - din activ abandonat a devenit centru de productie generator de valoare la nivel local), mix de vânzari si închirieri (proiectele rezidentiale Alia Imobiliaria si Mao Imobiliare), colaborarea cu firme de constructii pentru finalizarea activelor în stadiu de constructie (cladirea de birouri Y.A.M Consultanta Imobiliara si proiectul rezidential Sun City - Cartesian Invest), crearea de suprafete compacte din parcele dispartate (terenurile Green City), asigurarea serviciilor de asset management si gestionarea vânzarii prin echipe plasate la locatie (Alia Imobiliaria, cladirile de birouri Swan Office Park - crestere de peste 130% a suprafetei închiriable fata de momentul intrarii în insolventa).

"Provocarea noastra ca specialisti în insolventa este sa identificam acele active excedentare, neprofitabile business-ului si sa convingem antreprenorul de necesitatea si beneficiile valorificarii. Sumele provenite din tranzactionarea activelor se întorc în companie, asigura rambursarea creantelor catre creditorii si deblocheaza relatia cu partenerii si creditorii care, în unele cazuri, pot chiar finanta 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.