

Hotel XXX

1. Описание компании и общая деятельность

1.1. Общее

Компания XXX начала свою деятельность в 1989 году. В том же году хозяева компании продали землю для постройки будущего отеля. В 1992 году отель начал свою деятельность. Среднее количество сотрудников отеля варьировалось от 10 до 15 с пиком в летний сезон.

Проблемы деятельности судя по документам начались еще задолго до января 2015 года, когда была начата процедура добровольной ликвидации.

Так, например, еще в 2008 году Equitalia (самый крупный коллектор в Италии, также официальный коллектор гос. органов) наложила арест на имущество за неуплату налогов и прочих долгов на сумму XXX тыс. евро. Спустя полгода эта сумма была выплачена из денег новой ипотеки которая была выдана сразу после наложения ареста на имущество. С 2011 года компания перестала платить по ипотекам и различные налоги. Что в конечном счете привело к добровольной ликвидации в январе 2015 года.

1.2. Объект недвижимости

Здание построено в 1992 году. Общая площадь земельного участка около 11 тыс квадратных метров. По изначальному проекту предполагалось построить одно основное здание площадью около 2600 квадратных метров. Впоследствии были построены также сооружения около бассейна (навес с площадкой для гриля), туалет и навес около пляжа, который использовался как ресторан. В 2015 году было получено положительное решение об узаконивании строительства этих сооружений. Изначальный проект не предполагал их сооружения.

1.3 Расчетная коммерческая площадь и кадастровые данные

Кадастровая площадь или коммерческая площадь, которая используется при оценке объекта рассчитывается по унифицированной процедуре в соответствии с декретом Президента Итальянской республики номер 138 от 23/03/1998. В калькуляции жилые площади учитываются на 100%; площади балконов, террас и прилегающей территории рассчитываются с коэффициентами по определенным правилам. Для указанного объекта расчет на базе поэтажных планов выгладит так:

Первый этаж	Второй этаж	Террасы	Нормализованная площадь террас	Площадь сада*	Нормализованная площадь сада	Площадь подвальных помещений	Нормализованная площадь подвальных помещений
884 30	793	578	63	10.000	337	358	179
914	793	578	63	10.000	337		179
Итого коммерческая площадь объекта:						2.285 кв.м	

Итого коммерческая площадь объекта учитывая прилегающую территорию равна **2.285 кв. метров.**

С кадастровой точки зрения объект состоит из 4 лотов: 273, 274, 275, 276. Однако лот 274 – это небольшой квадрат земли с одной стороны участка был продан компании Энель – видимо для размещения части электроинфраструктуры. Хотя в кадастровой выписке он все еще числится за компанией ХХХ. С этим предстоит разобраться в случае покупки.

2. Описание текущей ситуации

На текущий момент компания находится в процессе добровольной ликвидации. Так как ликвидные средства не позволяют покрыть обязательства была запущена процедура банкротства. В ближайшее время (около 2 месяцев) будет сделана судебная оценка недвижимости и назначен аукцион (может занять около года).

2.1. Долговые обязательства

На сегодняшний день как видно из таблицы ниже самая крупная задолженность перед банками – около ХХХ млн Евро. Из них ХХХ тыс евро – Banco di Sardegna, в этом банке две ипотеки. Первая была выдана под строительство отеля в 1991 году – около ХХХ млн евро. Вторая выдана в 2008 году для покрытия долгов перед коллектором Equitalia. Помимо невыплат и задолженности по двум ипотекам в этом банке также задолженность по расчетному счету. По второй ипотеке банк наложил арест на имущество.

Вторая по величине группа кредиторов – поставщики (в сумме около ХХХ тыс). Два поставщика уже приняли юридические меры по взысканию и наложению обременения на недвижимость предприятия.

Третий по величине кредитор – Equitalia, коллектор, которым пользуются как правило гос. органы. В этой сумме – ХХХ тыс евро прежде всего задолженность перед фондами соц. страхования, невыплаченные налоги и тому подобное.

Завершают картину статьи фонда будущих обязательств (еще не начисленные санкции за просроченные налоги и тп), задолженность по налогам в местный муниципалитет и прочие обязательства (зарплата, долги перед акционерами и прочее).

Кредиторы	Данные на дату	Сумма тыс. Евро	Тип обязательства
Банки			
Banco di Sardegna	31.12.2015	813	Ипотека, кредит по расчетному счету
Unicredit	14.03.2016	116	Финансирования под личные гарантии
Monte Paschi di Siena	05.09.2016	107	Кредитная линия по расчетному счету
		1.036	
Equitalia (коллектор)	04.05.2016	540	Налоги, выплаты в фонды соц страхования
Поставщики	31.08.2016	720	2 из которых наложили арест на имущество
Фонд налоговых санкций	31.08.2016	325	
Задолженность по налогам мун. Пулы	31.08.2016	256	
Прочие обязательства	31.08.2016	384	
	Итого*	3.261	

*учтены не все пени и проценты

3. Варианты приобретения недвижимости

3.1. Приобретение компании

В случае приобретения компании такой, какая она есть, приобретаются все активы и обязательства. По нашим оценкам объект недвижимости стоит меньше чем текущие обязательства (оценка объекта в следующем письме). Поэтому предлагать за компанию более 1 евро не имеет смысла, так как обязательства в 3,3 млн Евро выше чем стоимость земли и строения.

Плюсами такой покупки может быть предварительная договоренность с кредиторами о погашении, например, 50% долгов. Таким образом теоретически можно достичь соглашения о выплате 1,5 млн Евро – это и будет плата за недвижимость.

Минусы такой покупки:

- Нет уверенности в том, что перечислены все долги в балансовых документах на 31.12.2015 и долговых сводках на август 2016 года. Долги могут быть выше чем существующие 3,3 млн.

- Даже мелкие кредиторы могут не пойти на сделку с дисконтированием обязательств если увидят сильную заинтересованность в покупке объекта и возобновлении деятельности. Поэтому у нас нет уверенности на данный момент что нам удастся дисконтировать долги, например, до 1,5 млн Евро

- Любой мелкий кредитор, даже если его счета не зарегистрированы и не отражены в балансовых документах может в судебном порядке зарегистрировать обременение на имущество. Срок давности по выставлению претензий по счетам – 3 года. То есть в ближайшие 3 года могут возникнуть новые кредиторы с новыми требованиями и будут иметь право на обременение имущества компании.

На наш взгляд - это рискованный метод покупки с неясными расходами в будущем.

3.2. Приобретение актива

В случае приобретения самого актива у компании покупатель освобождается от долговых обязательств компании. Но, возникает риск оспаривания сделки в случае банкротства предприятия в течение 6 месяцев после покупки. В этом случае недвижимость возвращается продавцу, а покупатель записывается в очередь кредиторов с кредитом в размере уплаченной цены.

Существует 4 уровня риска оспаривания отчуждения имущества и возвращения продавцу (на итальянском это называется *azione revocatoria*):

1. Самый высокий риск

При покупке недвижимости прямо сейчас без проведения экспертизы и независимой оценки имущества.

Любой кредитор может оспаривать сделку и добиться возврата на основании того, что продажная стоимость была занижена.

2. Средний риск

При проведении независимой оценки и заверении такой оценки в суде. В этом случае если кредитор оспорит продажу, у покупателя будет основание выиграть дело, так как цена продажи соответствует независимой оценке, заверенной в суде. Однако это не освобождает от риска судебного разбирательства. В случае решения о более высокой стоимости покупателя могут обязать заплатить разницу между уплаченной ценой и новой оценкой.

3. Низкий риск

В случае проведения оценки имущества судом и покупке недвижимости по такой оценке. Суд в случае разбирательства признает правым продавца, так как сам суд провел оценку и цена продажи соответствует этой оценке. Хотя формально за кредиторами остается право оспорить продажу даже и с 100% неудачным исходом.

4. Нулевой риск

В случае покупки через судебный аукцион, который назначается после проведения судебной оценки. В этом случае продажа не подлежит оспариванию, и никто не сможет предъявить какие-либо претензии.

4. Сроки приобретения недвижимости

Самый быстрый способ приобретения недвижимости – это покупка компании или покупка актива как он есть без проведения судебных оценок. Сделка займет менее месяца. Они же и самые рискованные по причинам, описанным выше.

Более длительный способ приобретения – в случае проведения экспертизы, которая завершается в суде + 3 месяца к изначальному времени.

Следующий способ – после проведения судебной экспертизы. Эти сроки от нас не зависят, а только от суда. Так как процедура банкротства уже запущена, мы предполагаем, что судебная оценка будет готова в течение 2-3 месяцев – до марта 2017 включительно.

И самый длительный путь – ждать назначения аукциона. В лучшем случае это произойдет в течение 6 месяцев – июль 2017 года, хотя может занять и год-полтора. В этом случае опять же сроки не зависят от нас, а от судебных органов.

5. Заключение

Мы склоняемся к варианту приобретения имущества с минимальными рисками: покупка после судебной экспертизы или покупка через аукцион. Однако, это самые длительные способы приобретения. Поэтому все зависит от ваших временных предпочтений. Если вы готовы к рискам приобретения компании – мы будем рады сопровождать вас до момента окончательной ликвидации и выхода в безрисковую зону.

Ждем вашего ответа

С уважением,

Команда Мирафортис

Варезе, 2016