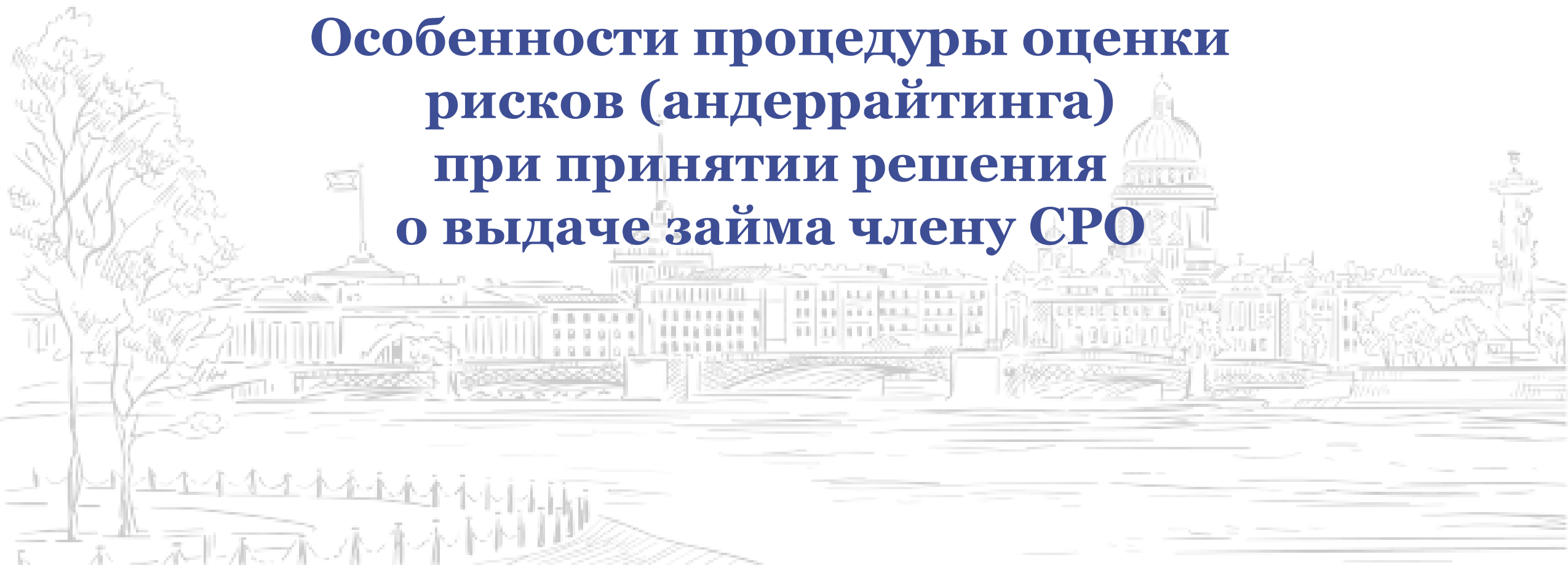




**Особенности процедуры оценки
рисков (андеррайтинга)
при принятии решения
о выдаче займа члену СРО**



Андеррайтинг

- Андеррайтинг — один из способов снижения рисков при принятии решения о предоставлении займа. Это многоуровневая процедура оценки финансовой состоятельности претендента на заём, вероятности выполнения или невыполнения обязательств по ссуде. В результате процедуры андеррайтинга принимается положительное решение по заявке на заём или отказ в предоставлении ссуды, либо компромиссное решение: предоставление займа, но в той сумме и/или на тех условиях, которые выгодны заимодавцу, даже если это расходится с ожиданием заемщика.

Обращение члена СРО с
заявкой о предоставлении
займа

Оценка риска

Принятие решения о
предоставлении займа



Анализ и планирование

- При обращении за займом, член СРО предоставляет полный пакет документов, определенный ПП 938.
 - Из предоставленных заемщиком документов, а также из открытых источников и источников, к которым есть доступ, андеррайтер получает информацию о заемщике. Когда эксперт оценивает возможности потенциального заемщика, он фокусируется преимущественно на трёх моментах:
 - 1) Уровень получаемого дохода/выручки (т.е. способности организации погашать заем).
 - 2) Анализ кредитной истории (готовность организации к погашению займа).
 - 3) Анализ залога (вид и стоимость обеспечения, которое предлагается как гарантия погашения долга).
- Пп. 3) п. 6 ПП 938 установлены определенные требования к предоставляемому обеспечению.
- Помимо перечисленных выше параметров существует ещё один существенный критерий оценки, который определяется субъективно и называется деловая репутация или порядочность заемщика (здесь рассматривается как организация исполняет договоры строительного подряда, ее налоговая дисциплина, есть ли задолженность по уплате налогов, есть ли у организации задолженность по выплате перед персоналом заработной платы и т.д.).

Финансовое заключение

- Эксперт проводит оценку заемщиков и коллегиальный орган СРО принимает решение о предоставлении, либо отказе в предоставлении займа, на основании финансового заключения.
- Заключение о финансовой устойчивости готовит либо эксперт СРО, либо аудиторская организация/либо иные сторонние финансовые организации (многие СРО заключают договоры Аутсорсинга), либо используют программное обеспечение, разработанное НОСТРОЙ, с помощью которого финансовая оценка заемщиков полностью автоматизирована. Многие СРО обращаются в НОСТРОЙ для получения заключения о финансовой устойчивости своих потенциальных заемщиков.

Показатель	Вес показателя	Показатели		Оценка		Средняя оценка	Оценка с учетом веса
		31 декабря 2019г.	31 декабря 2020г.	31 декабря 2019г.	31 декабря 2020г.		
Рентабельность реализованной продукции по чистой прибыли	0.15	8.16	6.36	1.00	1.00	1.00	0.15
Рентабельность активов	0.15	39.12	33.64	1.00	1.00	1.00	0.15
Финансовая активность	0.1	0	-0.63	-1.00	1.00	0.30	-0.03
Текущая ликвидность	0.1	0	2.64	-1.00	1.00	0.30	-0.03
Прирост объема (без НДС)	0.1	0	-16.84	0	-1.00	-1.00	-0.10
Рентабельность реализованной продукции по прибыли от продаж	0.1	10.32	11.30	0	0	0	0
Прирост собственного капитала	0.1	0	8.647.00	0	1.00	1.00	0.10
Быстрая ликвидность	0.05	0	2.43	-1.00	1.00	0.30	-0.02
Коэффициент обеспечения оборотных активов собственными средствами	0.05	0	0.62	-1.00	1.00	0.30	-0.02
Коэффициент финансовой устойчивости	0.05	0	0.63	-1.00	0	-0.35	-0.02
Коэффициент абсолютной ликвидности	0.05	0	0.11	-1.00	0	-0.35	-0.02
Итого	1						0.38

5. Коэффициент невозврата займа			
Балл	до (включ.)	Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
1	0.8	AAA	Отличное
0.8	0.6	AA	Очень хорошее
0.6	0.4	A	Хорошее
0.4	0.2	BBB	Положительное
0.2	0	BB	Неудовлетворительное
0	-0.2	B	Удовлетворительное
-0.2	-0.4	BBB-	Неудовлетворительное

Качественная характеристика финансового состояния: **Положительное**

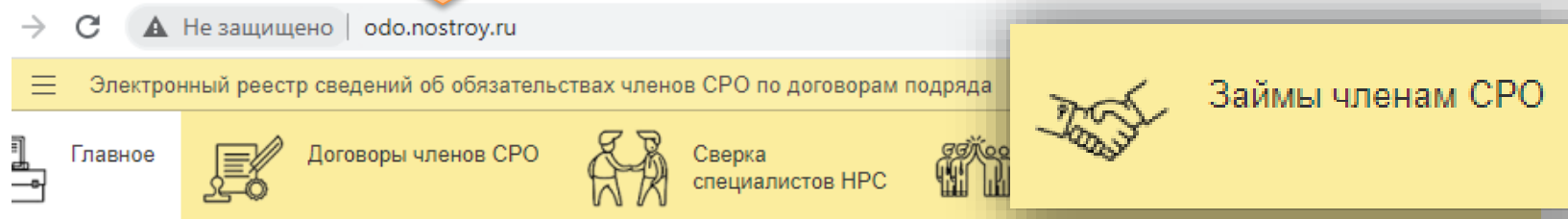




Программно-аналитический комплекс учета и анализа займов

Программно-аналитический комплекс учета и анализа выдаваемых членам СРО займов разработан НОСТРОЙ в соответствии с требованиями **Постановления Правительства РФ от 27 июня 2020 г. № 938** "Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам", **Методическими рекомендациями «О порядке предоставления займов членам саморегулируемой организации и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам»** и доступен всем саморегулируемым организациям без необходимости приобретения и установки дополнительного программного обеспечения по адресу:

odo.nostroy.ru



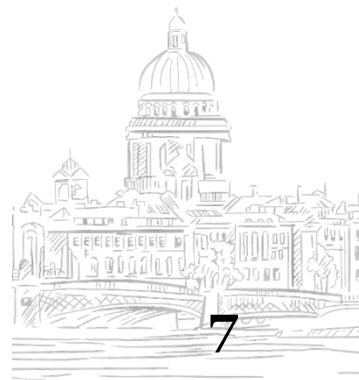
Мониторинг и контроль


- СРО следует продуманно подходить к процессу управления кредитными рисками по уже предоставленным займам. Необходимость мониторинга кредитного риска обусловлена несколькими причинами:
- В изменении финансового положения предприятия-заемщика в течение срока пользования займом;
- Влиянием различных внешних (макроэкономических, отраслевых) или внутренних факторов (например смена собственника), в связи с этим могут произойти существенные изменения экономического состояния предприятия.
- Ошибки в проектной документации, которые могут привести к неисполнению договора строительного подряда и как следствие неисполнение договора займа.

Для эффективного регулирования уровня кредитного риска необходимо на регулярной основе проводить мониторинг портфеля предоставленных займов в течении срока пользования займом, анализировать и осуществлять контроль обеспечения (залога) по договорам займа, контролировать целевое использование средств займа.


Заключение

- Андеррайтинг заемщиков и последующий мониторинг уровня кредитного риска должен являться для СРО наиболее важным критерием на протяжении всего срока действия договора займа. Если СРО до заключения Договора займа сможет правильно оценить платежеспособность своего члена, обратившегося за займом и учесть все возможные риски в период пользования займом, то доля невозвратных займов заемщиков снизится до минимума.



 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3

 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru

 раб. тел.: +7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ