

Фонд гарантування вкладів фізичних осіб

Портфелі активів. Стратегія продажу

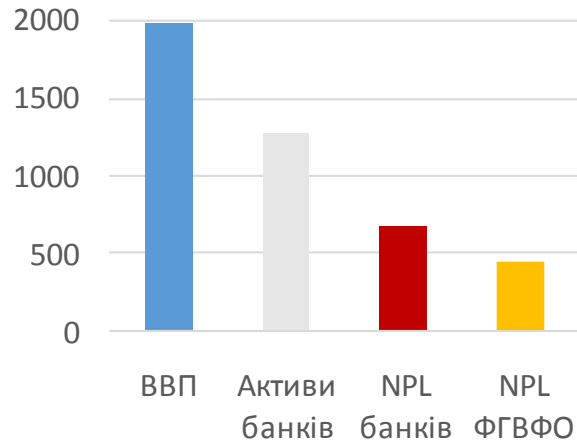
Проект ProZorro.Продажі



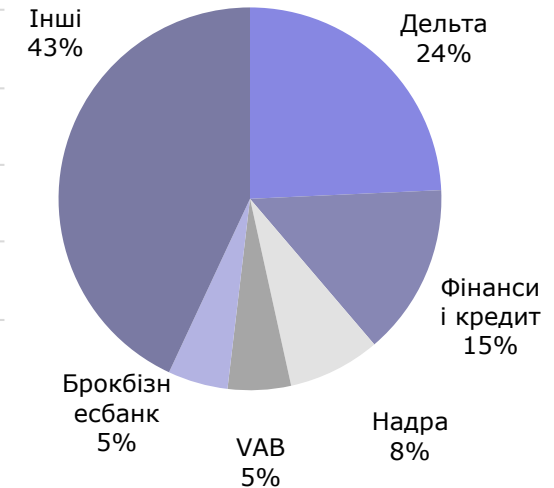
Загальні характеристики портфелю активів ФГВФО

- Більше 80 банків визнаний неплатоспроможним із загальної кількості 182 банків України станом на 2014 р.
- Балансова вартість активів неплатоспроможних банків 448 млрд. грн. (18 млрд. дол. США) або 1/5 ВВП України
- Величезний розрив грошових потоків – 78 млрд. грн. (3 млрд. дол. США) виплат за гарантованими 2014-2016 роках в порівнянні з 8 млрд. грн. (0.3 млрд. дол. США) очікуваних надходжень від погашень та продажу активів в 2016 році
- Вартість активів стрімко знижується, обслуговування переважної більшості кредитів припиняється на 1-й день запровадження тимчасової адміністрації, за винятком невеликих роздрібних активів.
- Оціночна вартість активів на момент формування ліквідаційної маси – 99 млрд грн. (1/4 від балансової)
- Управління активами ФГВФО в основному зосереджується на збереженні вартості активів до їх продажу, через слабкість правового поля України
- ФГВФО є прибічником швидких і прозорих продажів активів з метою переукладання процесу управління ними на більш ефективних приватних гравців

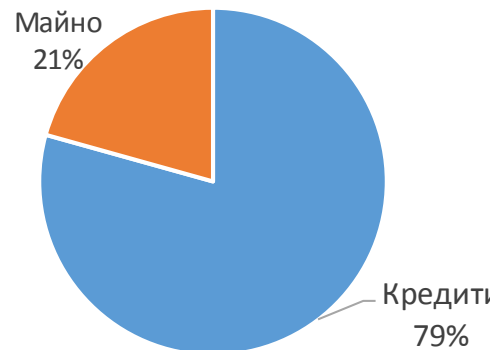
Розмір проблемних активів (NPL, млрд. грн.)



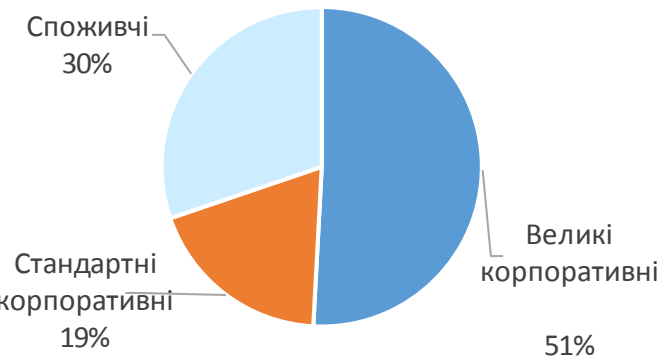
Топ-5 банків у кредитному портфелі за вартістю



Розподіл активів ФГВФО

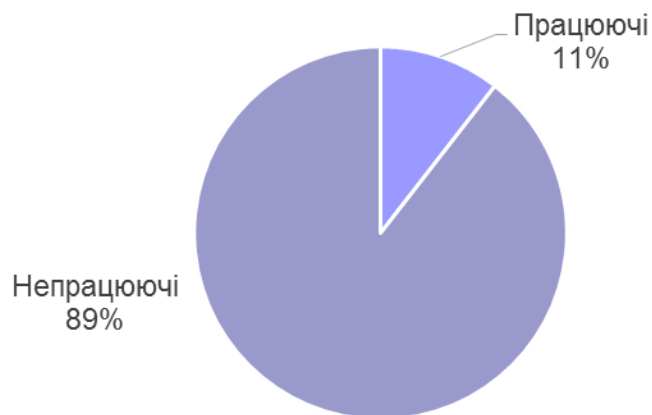


Розподіл кредитного портфелю ФГВФО

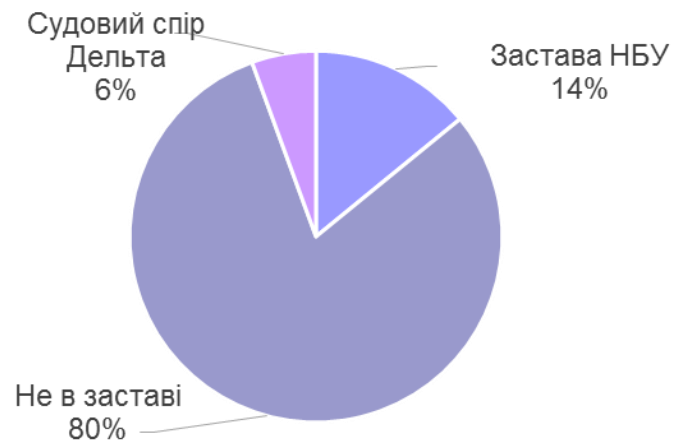


Портфель активів (продовж.)

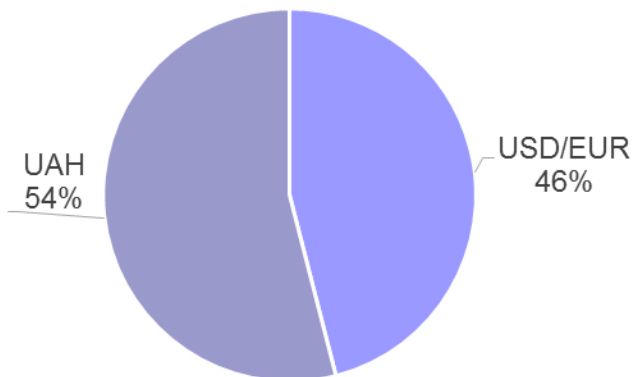
Непрацюючі кредити – майже 90%



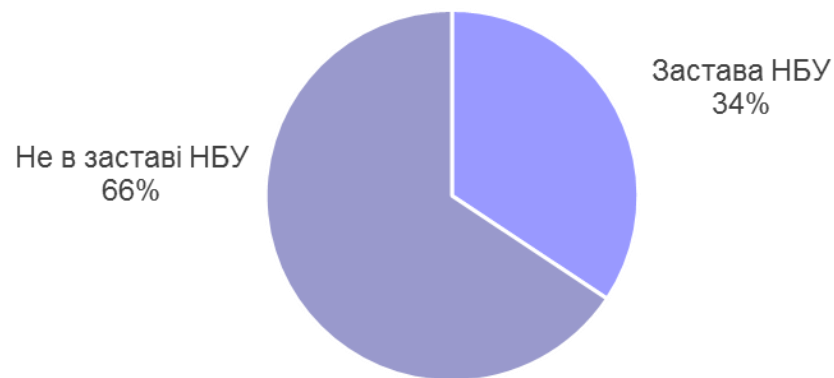
Активи, які знаходяться в заставі – 1/5 від балансової вартості



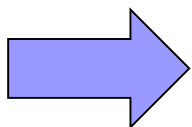
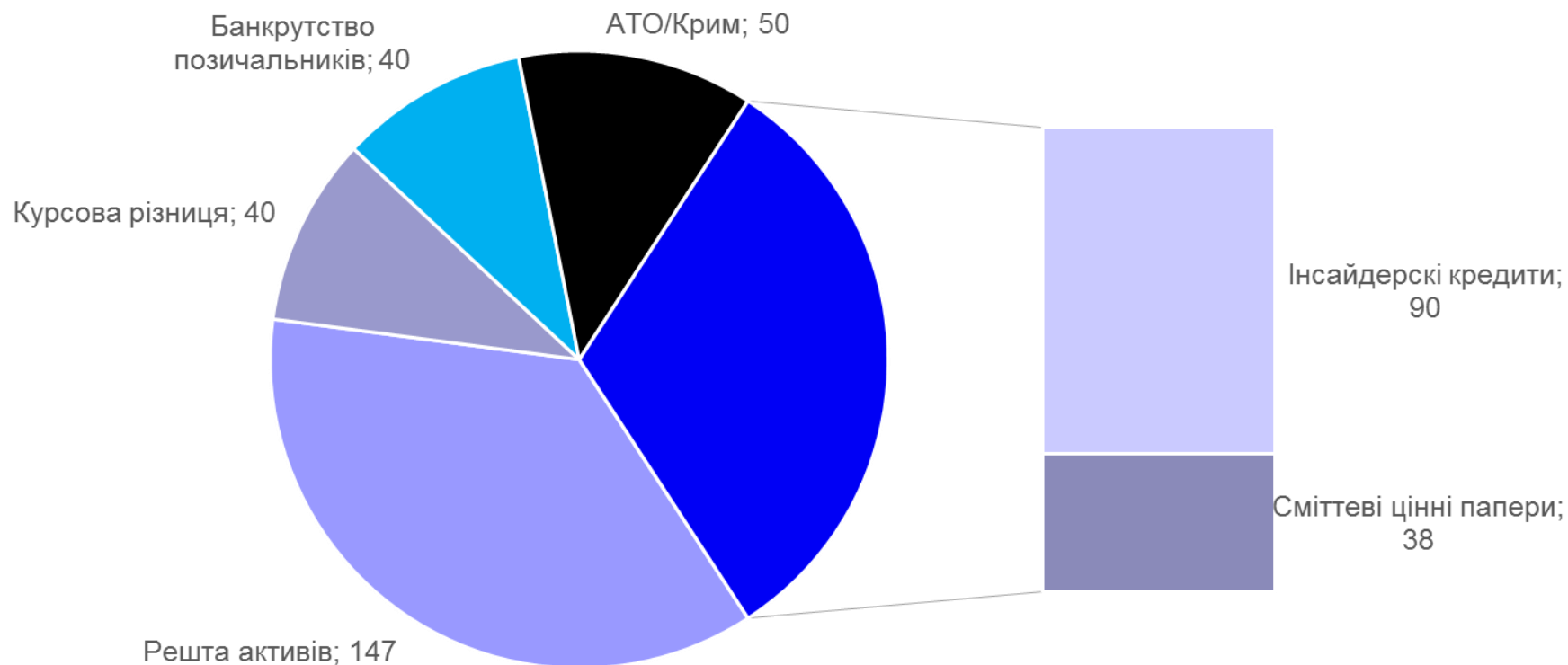
Валютні кредити – майже половина



Активи, які знаходяться в заставі НБУ – 1/3 оціночної вартості



Від балансової до оціночної вартості (млрд.грн.)



Орієнтовно - більшість вартості активів втрачено тільки через курсові різниці, банкрутство позичальників, інсайдерські кредити, кредити заставою за якими є «сміттєві» цінні папери, та активи, розташовані в АТО/Криму та вартість яких буде складно відшкодувати

Слабкість правового поля України

Масштаб банкрутства

З загального кредитного портфелю юридичних осіб вага позичальників у банкрутстві:

- 90% у банка Таврика
- 81% у банка Надра
- 56% у банка Форум
- 30% у банка Дельта
- 23% у банка Фінанси та Кредит
- 10% у банка ВаБанк



Дії фонду з ініціювання кримінального розслідування

- До правоохоронних органів подано **3,214 заяви** про вчинення кримінального злочину на загальну суму **256 млрд. грн.**, з яких 376 заяв до власників та топ-менеджерів неплатоспроможних банків на загальну суму **187 млрд. грн.**, у тому числі за статтею 2181 ККУ (доведення до неплатоспроможності) - 69 заяв на загальну суму 80 млрд. грн.
- Фондом (неплатоспроможними банками) подано **93,385 позовів** щодо звернення стягнення на майно позичальників на загальну суму **190 млрд. грн.**
- На виконанні в органах державної виконавчої служби перебуває **112,945 виконавчих проваджень**, за якими на користь неплатоспроможних банків або банків, що ліквідуються, стягненню підлягають кошти на загальну суму близько **150 млрд. грн.**



Дії судів та державної виконавчої служби

- Правоохоронні органи не забезпечують належне розслідування кримінальних справ
- Фонд переважно програє суди за позовами до власників та топ-менеджерів неплатоспроможних банків - **тільки 2 (!) обвинувальних вирока**
- Органи державної виконавчої служби не забезпечують примусового виконання судових рішень

Великий корпоративний бізнес

Ключові показники

- 180млрд. грн. – 2.5 рази вище ніж загальна гарантована до виплат сума відшкодування, виплачена у 2014-16 роках (78 млрд. грн.)
- 600 груп позичальників в середньому у розмірі 300 млн. грн. (12млн. дол. США)
- Більшість кредитів збанкрутілих банків є кредитами пов'язаним особам та інсайдерам
- Більшість знаходиться у заставі в якості забезпечення під рефінансування НБУ
- Завищена балансова вартість у зв'язку з девальвацією місцевої валюти у 3 рази, з 8 до 25 гривень за долар США
- Завищена вартість застави внаслідок недобросовісних дій з боку інсайдерів (наприклад стадіон, покинута вугільна шахта, цінні папери з ознаками фіктивності тощо)
- Сильний опір позичальників в ході судового процесу (визнання недійсними кредитних договорів та договорів забезпечення, вивід застав, ініціювання банкрутства та самоліквідація, довідки про душевні хвороби тощо)

Очікуваний рівень повернення простроченої заборгованості

- **Найнижчі очікувані результати стягнення простроченої заборгованості** через потужний супротив великих позичальників проти ФГВФО в українських судах
- Важкі тягби з негативними для ФГВФО результатами, знецінення вартості активів

Політика продажу

- **Значний вплив НБУ як основного заставодержателя (ФГВФО очікує погодження від НБУ по 240 активів балансовою вартістю 15млрд. грн. та запропоновану початковою вартістю 5млрд.грн)**
- Інтенсивні судові процеси із залученням сторонніх юридичних фірм
- Швидкий продаж активів, які не знаходяться в заставі НБУ
- Формування пулів активів за спільною ознакою як застава та/або група позичальників
- Кредити з найкращою якістю забезпечення та/або платоспроможних позичальників продаються в першу чергу, щоб уникнути втрат в результаті судових розглядів, неефективну роботу державних виконавців та природного знецінення
- Вибірковий публічний запит індикативних пропозицій з ринку для ціноутворення через складність проведення оцінки, а також з метою спонукання недобросовісних позичальників до погашення

Питання оцінки

- Відсутність методології оцінки кредитів зі сторони регулятора галузі (Фонд держмайна)
- У більшості випадків застава є фіктивними тому стартова ціна продажу встановлюється на рівні 10% від балансової вартості, але не нижче за оціночної

Великі корпоративні кредити: кейси

Параметри кредиту, тис

# кредитного договору	Валюта кредиту	Тіло кредиту	Відсотки	Сумарна заборгованість
41 кредитний договір	Євро			
	Дол.США.	7 165 338	1 453 149	8 618 487
	Грн.	(\$286 613)	(\$58 125)	(\$344 739)
Сумарно, тис. грн.				8 618 487 (\$344 739)

Параметри кредиту, тис

# кредитного договору	Валюта кредиту	Тіло кредиту	Відсотки	Сумарна заборгованість
1-0020/13/30-KL	дол	788 590 (\$31 310)	24 531 (\$974)	813 147 (\$32 285)
1-0021/13/30-KL	дол	244 485 (\$9 707)	4 155 (\$165)	248 666 (\$9 873)
Сумарно, тис. грн.				1 061 813 (\$42 158)

Забезпечення

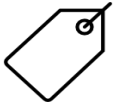
Нежитлові будівлі центрального стадіону міста

Сумарно, тис. грн. 7 800 000 (\$312 000)

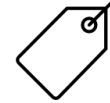
Забезпечення

32 АЗС/земля/обладнання

Сумарно, тис. грн. 1 120 378 (\$43 091)

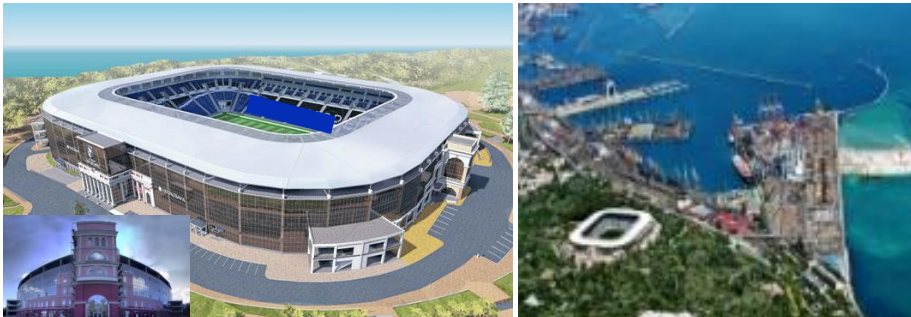


Закінчився збір індикативної ціни



Запропонована ціна продажу: 849,5 млн. грн. (\$32,7 млн.)

Фотографії забезпечення



Фотографії забезпечення



Великі корпоративні кредити: виробник цукру

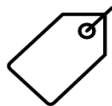
Параметри кредиту, тис

# кредитного договору	Валюта кредиту	Тіло кредиту	Відсотки	Сумарна заборгованість
26219-20/10-1	грн	46 000	7 462	53 462
26353-20/10-1	грн	30 000	6 399	36 399
Сумарно, тис. грн.				89 861 (\$3 550)

Забезпечення, тис

Цілісний майновий комплекс цукрового заводу в с.мт. Рокитни (Київська обл.)

Сумарно, тис. грн. 107 488 (\$4 246)



Запропонована ціна продажу:
57 млн. грн. (\$2,25 млн.)

Стислий опис активу

- Кредит знаходиться в забезпеченні НБУ;
- В рамках виконавчого провадження Державна виконавча служба виставила заставу до продажу;
- Оціночна компанія призначена Державною виконавчою службою визначила вартість застави в 10 млн. грн., що в 5 разів дешевше за ринкову вартість;
- Ліквідатор банку оскаржив оцінку, одночасно спробувавши зупинити процедуру реалізації, але аукціон з продажу забезпечення не був скасований;
- Забезпечення було розділене на два лоти. В процесі аукціону вартість зросла до 50 млн. грн.. Тоді всі крім останнього учасника торгів відмовились і завод був проданий за 10 млн. грн.. Результат цього аукціону був оскаржений в судах;
- Тільки після втручання перших осіб НБУ та ФГВФО було зупинене виконавче провадження, а результат аукціону скасований. Позичальник ініціював банкрутство.

Фотографії забезпечення



Малий та середній бізнес

Ключові показники

- **67 млрд. грн. – близько 30 тисяч груп кредитів СМБ середнього розміру 2.2млн грн. (89 тис. дол. США)**
- Переважна більшість кредитів надані на ринкових умовах, власники бізнесу частково дбають про свою репутацію
- Початковий стан застав був достатньо якісний, проте їх вартість впала в результаті банкрутств бізнесу або через різке знецінення місцевої валюти
- Значна кількість активів та застав за ними, розташована в Криму та в зоні АТО, на додаток до дій позичальників, спрямованих на перереєстрацію бізнесів в цих регіонах, після визнання банків неплатоспроможними
- Чим більший розмір бізнесу, тим сильніше опір в судах

Політика продажу

- Наразі проводиться індивідуальний продаж кредитів, а також формування лотів активів за спільною ознакою як застава та/або група позичальників
- В стадії планування - портфельні продажі
- Швидкий продаж паралельно із стягненням застави через суд, задля стимулювання погашення
- Кредити з найкращою якістю забезпечення та/або платоспроможних позичальників продаються в першу чергу, щоб уникнути втрат в результаті судових розглядів, незадовільний стан державної виконавчої служби або природного знецінення
- Вибірковий підхід до запитів індикативних пропозицій з ринку з метою спонукання недобросовісних позичальників до погашення
- Продаж кредитів розглядається позичальниками як неформальна реструктуризація

Очікуваний рівень повернення простроченої заборгованості

- **Кращій очікуваний рівень погашення кредитної заборгованості** оскільки позичальники мають менше можливостей в судах і більше піклуються про ділову репутацію

Питання оцінки

- Відсутність методології оцінки кредитів зі сторони регулятора галузі (Фонд держмайна)
- Низька вартість ліквідації у порівнянні з ринковою вартістю кредитних активів за рахунок високої вартості процесу стягнення застави через суд та державну виконавчу службу (майже 20%), а також тривалий період дисконтування (1-4 роки)

Кредит №1 – млн.грн.

Заборгованість	Вартість застави	Початкова ціна
51 119	45 022	28 026
	Початкова ціна/вартість застави	62%
	Початкова ціна/заборгованість	55%

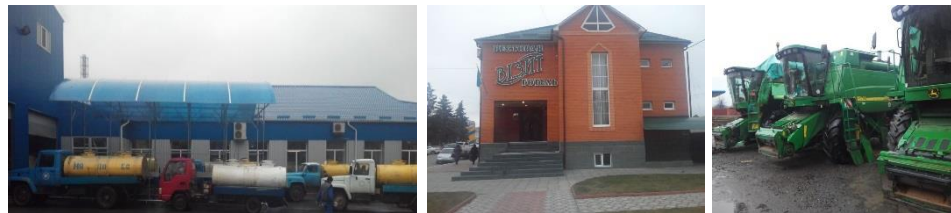
Коротка характеристика позичальника:

Сільськогосподарське підприємство, що займається вирощуванням зернових культур, виробництвом масломолочних виробів та готельними послугами

Позитивні фактори:	Негативні фактори:
<ul style="list-style-type: none"> Сучасний працюючий бізнес Оновлені сучасні основні засоби; Закритий цикл виробництва продукції; Відома торгівельна марка; Значне покриття заставою заборгованості. 	<ul style="list-style-type: none"> Судові процедури по поверненню боргу не розпочаті банком; Власники є відомими політичними діячами в регіоні де знаходиться бізнес.

Короткий опис забезпечення:

Виробничий комплекс – один з провідних молокопереробних заводів (площа виробничих приміщень - 6131 м.кв. та обладнання 2012-13 років випуску), готель, товари в обігу, сільськогосподарська техніка та обладнання (в т.ч. комбайни 2005-12 років випуску та обладнання до них), порука власників.



Кредит №2 – млн.грн

Заборгованість	Вартість застави	Початкова ціна
16 334	35 025	10 278
	Початкова ціна/вартість застави	29%
	Початкова ціна/заборгованість	63%

Коротка характеристика позичальника:

Підприємство по виробництву промислових акумуляторних батарей

Позитивні фактори:	Негативні фактори:
<ul style="list-style-type: none"> Успішне підприємство, що не має аналогів на вітчизняному ринку; Оновлене сучасне обладнання; Відома торгівельна марка; Значне покриття заставою заборгованості; Забезпечення застраховане до 2017р. 	-

Короткий опис забезпечення:

Виробничий комплекс – сучасний завод по виробництву батарей та акумуляторів (площа виробничих приміщень - 6372 м.кв. та обладнання 2004-12 років випуску), порука материнської компанії



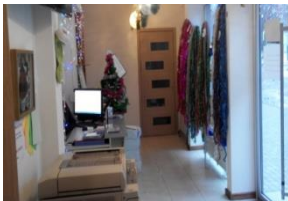
Кредит №3 – грн.

Заборгованість	Вартість застави	Початкова ціна
562 269	1 112 000	501 485
	Початкова ціна/вартість застави	45%
	Початкова ціна/заборгованість	89%

Коротка характеристика позичальника:
Підприємство займається рекламною діяльністю.

Позитивні фактори:	Негативні фактори:
<ul style="list-style-type: none"> Працюючий бізнес; Порука власника бізнесу; Ліквідна застава, що знаходиться в центральному районі м. Харків; На користь банку прийняте рішення суду щодо стягнення заборгованості з позичальника (2015р.) та з поручителя (2016р.); Значне покриття заставою заборгованості. 	-

Короткий опис забезпечення:
Комерційно-офісна нерухомість (загальна площа 253,50 м.кв.), солідарна порука власника.



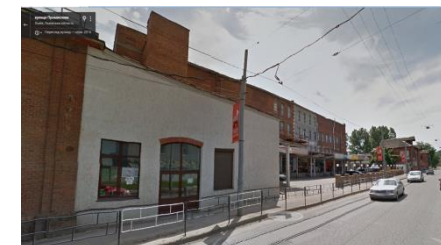
Кредит №4 – грн.

Заборгованість	Вартість застави	Початкова ціна
3 742 217	4 619 000	3 205 377
	Початкова ціна/вартість застави	69%
	Початкова ціна/заборгованість	86%

Коротка характеристика позичальника:
Підприємство займається будівництвом та управлінням нерухомістю.

Позитивні фактори:	Негативні фактори:
<ul style="list-style-type: none"> Успішно працююче підприємство; Значне покриття заборгованості за кредитом заставою; Ліквідна застава - сучасне торгово-офісне приміщення в м. Львові; Наявність судових рішень про стягнення заборгованості на користь банку. 	Позичальник неодноразово оскаржував рішення суду на користь банку та дії виконавчої служби

Короткий опис забезпечення:
Торгово-офісні приміщення загальною площею 1 263,7м.кв.



Споживчі кредити

Ключові показники

- **107 млрд. грн. – 1,8 млн. кредитів середнім розміром 60 тис. грн. (2 тис. дол. США) (споживчі, карткові, іпотечні та автокредити)**
- Портфелі в основному представлені кредитами, наданими до фінансової кризи 2008 року та подій 2014 року (революції гідності, військових дій та девальвації гривні)
- Окрім іпотечних кредитів (із законодавчо-встановленим мораторієм на відчуження предмету іпотеки) характеризуються низькою якістю застави (старі автомобілі) або її відсутністю
- Спротив індивідуальних позичальників обмежений, проте присутній в цілому по портфелях (пенсіонери та неповнолітні прописуються в житлі, що є предметом іпотеки, оскарження правомірності надання згоди на передачу в іпотеку житла з боку дружини тощо)

Очікуваний рівень повернення простроченої заборгованості

- Ефективність стягнення заборгованості за допомогою колекторських компаній вища за можливі надходження від продажу

Політика продажу

- Індивідуальний продаж активів вартістю більше 3 млн. грн. (100 тис. дол. США), портфельні продажі решти активів
- Передача на відпрацювання професійним колекторським компаніям перед виставленням на продаж з метою визначення потенціалу грошових надходжень та спрощення процесу ціноутворення
- Публічний збір індикативних пропозицій з ринку перед виставленням великих портфелів на продаж

Питання оцінки

- Відсутність методології оцінки кредитів зі сторони регулятора галузі (Фонд держмайна)
- Невеликі надходження через продаж незабезпечених залишків заборгованості по кредитах після примусової реалізації застави в рамках виконавчого провадження або після щільного відпрацювання колекторськими компаніями протягом тривалого часу

Кредити фізичних осіб: приклади

Портфель беззаставних кредитів (Банк "Надра")

Інформація щодо портфелю:

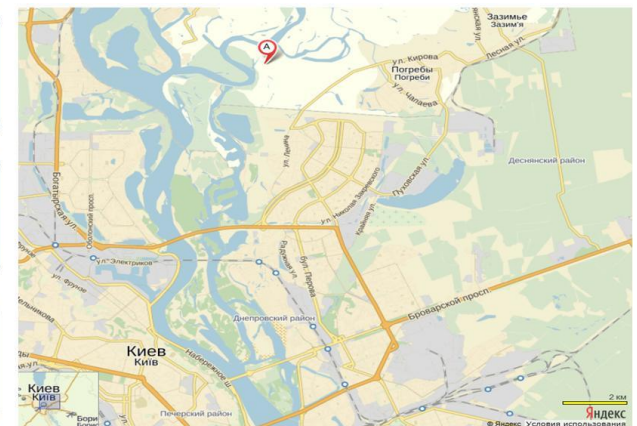
Залишок заборгованості (тіло+проценти)	222 млн. грн. (8.9 млн. дол.)
Кількість кредитних справ	28.7 тисяч
Середня заборгованість	7.7 тис грн. (USD 309)
Максимальна заборгованість	56 тис. грн. (2.2 тис. дол.)
Період видачі	2005-2008
Строк прострочки	Over 3 years

Інформація щодо аукціону:

Дата торгів	6.04.2016
Кількість учасників	8
Початкова ціна	150 тис. грн. (6 тис. дол.)
Ціна продажу	645 тис. грн. (26 тис. дол.)
Ціна продажу / Заборгованість	0.3%
Покупець	Credit Express (компанія входить у східноєвропейську колекторську групу)

Лот забезпечених кредитів (Банк "Київ")

Залишок заборгованості (тіло+проценти)	221 млн. грн. (8.9 млн. дол.)
Кількість кредитних справ	17
Тип застави	Земля у передмісті Києва (38.8 га)
Вартість застави	34 млн. грн. (1.3 млн. дол.)
Початкова ціна	27 млн. грн. (1.0 млн. дол.)
Ціна продажу / Заборгованість	12%
Ціна продажу / Вартість застави	79%
Статус	Умови продажу мають бути затверджені Фондом



Майно

Ключові показники

- **93 млрд. грн. – більше трьох тисяч об'єктів нерухомості та спеціалізованого банківського обладнання (автомобілі, серверне обладнання тощо)**
- **Величезна кількість малоцінного майна (меблі, монети тощо)**
- Великі об'єкти нерухомості (колишні центральні офіси банків та приміщення регіональних відділень, майно, стягнуте на баланс – комерційна та житлова нерухомість)
- Промислові та банківські основні засоби

Політика продажів

- Основний акцент на збільшення надходжень від продажів нерухомості та основних засобів
- Зниження витрат на утримання малоцінних засобів через високу вартість зберігання та адміністративні витрати

Очікуваний рівень повернення

- Найкращий рівень повернення, наближений до балансової вартості майна

Питання оцінки

- Більш точна оцінка через наявність численних ринкових аналогів

Майно: приклади

Майновий комплекс молокозаводу “Бобровицький молокозавод” у Чернігівській області

- Застава за кредитами, прийнята на баланс банку “Фінанси і Кредит”
- Продане з перших прилюдних торгів зі стартовою вартістю 25 мільйонів UAH за 33,5 мільйони UAH

Опис майна:

Майновий комплекс (молокозавод) – колишня власність позичальника банку, локальної молочної корпорації “Клуб сиру” (загальна площа будівель 11 643 кв.м. та обладнання (427 одиниць)).

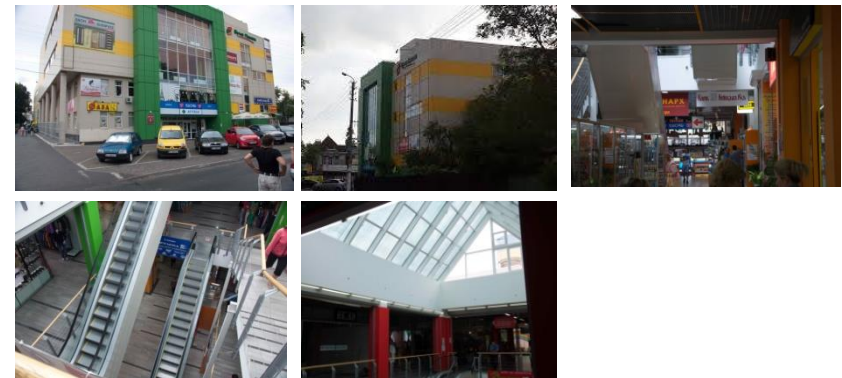


Торгівельний центр “Буча Пасаж” у Київській області

- Застава за кредитами, прийнята на баланс банку “Київська Русь”
- Продана з 5-х публічних торгів зі стартовою вартістю 43 мільйони UAH за 46 мільйонів UAH

Опис майна:

Торгівельний центр корисною площею 7 011 кв.м. в рекреаційній зоні на відстані 15 км. від Києва



ОБ'ЄКТИ, ВИСТАВЛЕНІ НА ПРОДАЖ

Приклад 1

Нежитлова будівля в центральній історичній частині міста загальною площею 5 641 кв.м, за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Базарна, буд.106



Приклад 3

Оздоровчо-відпочинковий комплекс
Івано-Франківська область,
Яремчанська м/р, с. Татарів, вул.
Незалежності, 14В



Приклад 2

Нежитлова будівля літ. "А-4", загальною площею 2 109 кв.м., адреса: Харківська обл., м. Харків, вул. Лермонтовська, буд. 8



Приклад 4

Нежитлові прищення торгово-офісного
призначення загальною площею 2 294 кв.м,
за адресою: м. Київ, вул. Жиланська, буд. 59



Проект ProZorro.Продажі

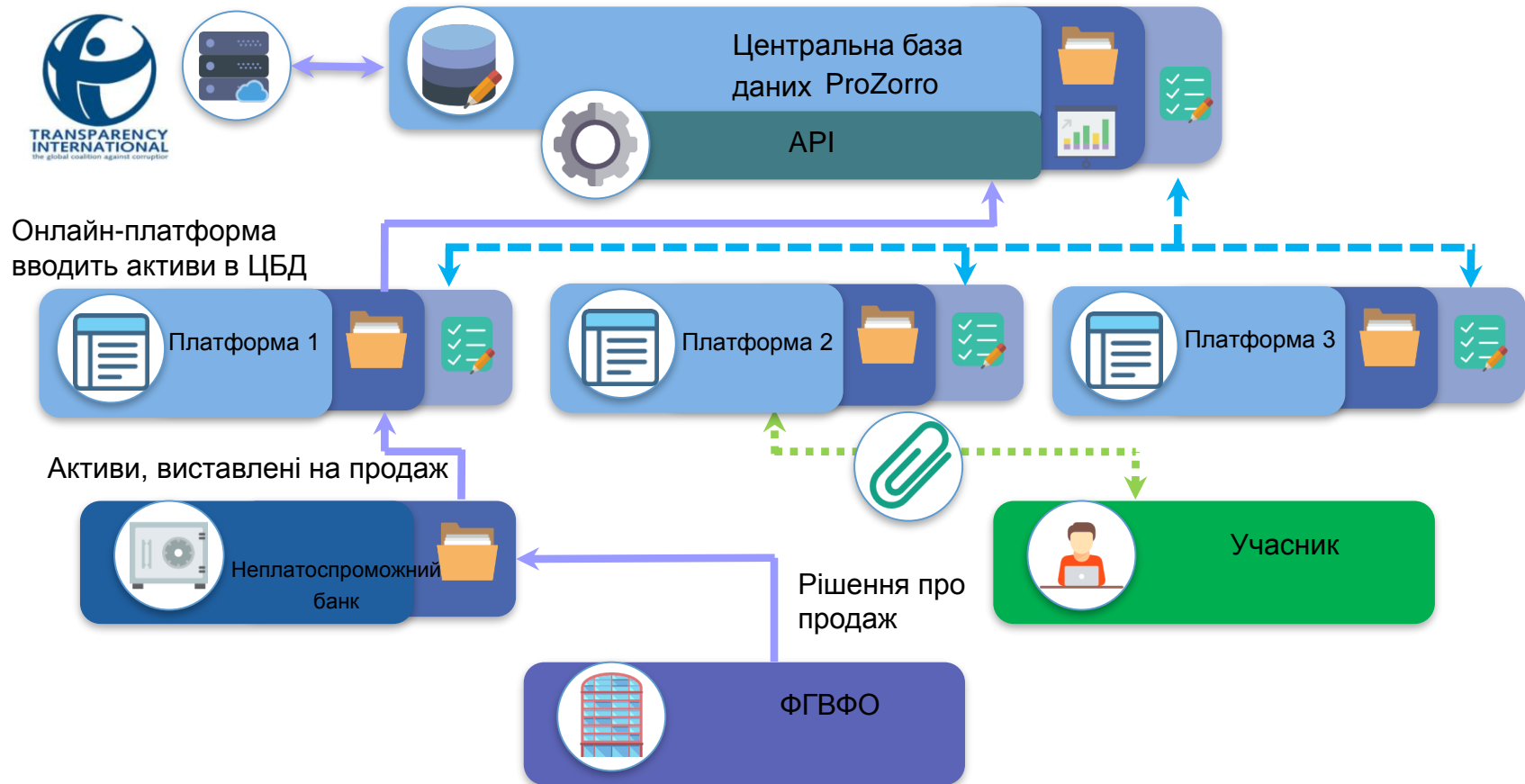
Поточний процес аукціонів

- Більше 30 кваліфікованих ФГВФО торгових платформ, що забезпечуються проведення онлайн-аукціонів (однак лише 5 із них забезпечували продаж 80% активів в 2015 році)
- Можливий конфлікт інтересів, адже більшість із торгових платформ за непідтвердженою інформацією входять до складу компаній, які надають наступні послуги:
 - Юридичний супровід (часто виступаючи на боці позичальника у судових процесах проти неплатоспроможних банків)
 - Оцінка активів (відсутність деталізованої методики від регулятора ринку призводить до неадекватної оцінки)
 - Торгівлі (формально діють по контракту з неплатоспроможними банками, проте винагорода сплачується покупцями, за непідтвердженою інформацією позичальники сплачують додаткову винагороду за придбання належного їм активу заздалегідь визначеним покупцем)
- Постійні скарги на непрозорий процес торгів (маніпулювання ходом торгів, вибіркове обмеження доступу учасникам до аукціону тощо)
- Аукціонна торгівля в Україні не має регулятора, який би міг розробити правила та стандарти проведення торгів, впровадити їх та контролювати процес дотримання, в тому числі проводити розслідування у випадку наявних порушень
- Окремо варто відзначити роль державного підприємства CETAM, яке одночасно є **ексклюзивним торговцем** активами, що знаходяться в заставі під кредити рефінансування НБУ та єдиною платформою, яка використовується державною виконавчою службою для продажу заставного майна (та арештованих активів серед іншого)

Процес аукціонів через систему ProZorro.Продажі

- В Українських реаліях надання ексклюзивного права щодо продажу активу одному та/або декільком заздалегідь визначеним посередникам призводить до різкого зниження довіри до результатів процесу та підозр щодо здійснення «інсайдерських угод»
- Ключові переваги проекту ProZorro.Продажі:
 - Адміністрування центральної бази даних аукціонів здійснюється Transparency International
 - Кожен актив ефективно та одночасно продається на **ВСІХ** онлайн-платформах, адже вони підключені до центральної бази даних
 - ІТ архітектура специфічно вибудована для мінімізації можливостей для маніпулювання ходом аукціонів, містить централізовану систему фіксування всіх логів для аудиту тощо
 - Відмова однієї підключеної онлайн-платформи не означає скасування аукціону – торги можуть автоматично продовжуватися в центральній базі даних аукціонів
 - Реєстрація потенційних учасників гарантується широким вибором онлайн-платформ, підключених до центральної бази даних
 - Повна прозорість та розкриття інформації – заборгованість по кредитам, оцінка, всі ставки, ідентифікація переможця та ціна продажу)
- **Важливо** – державне підприємство CETAM має долучитися до проекту ProZorro.Продажі з метою закриття розриву між ціною продажів активів із заставою та заставного майна через торги ДВС

Архітектура проекту ProZorro.Продажі

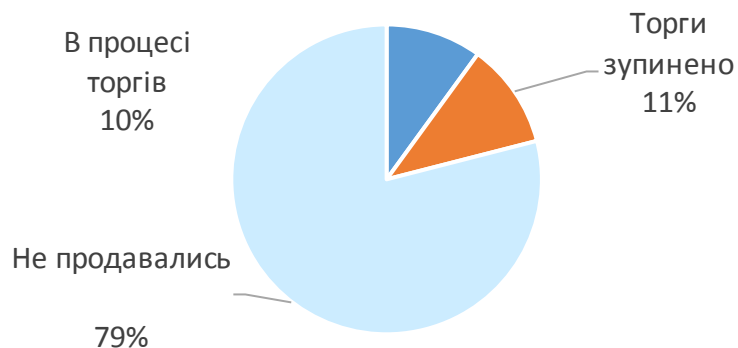


• Адміністратор ЦБД - Transparency International

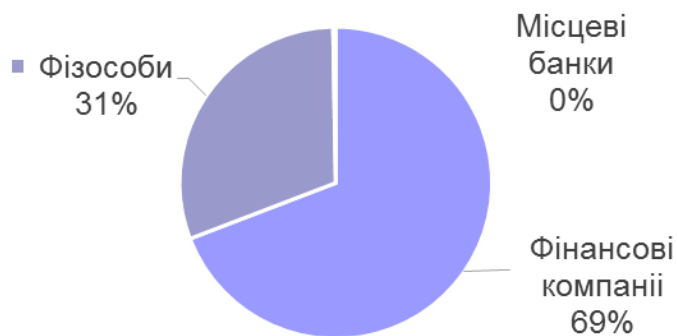
• Відкритий код для з'єднання онлайн-платформ

Основні виклики

Поточний стан портфелю активів більше 10 млн. грн.



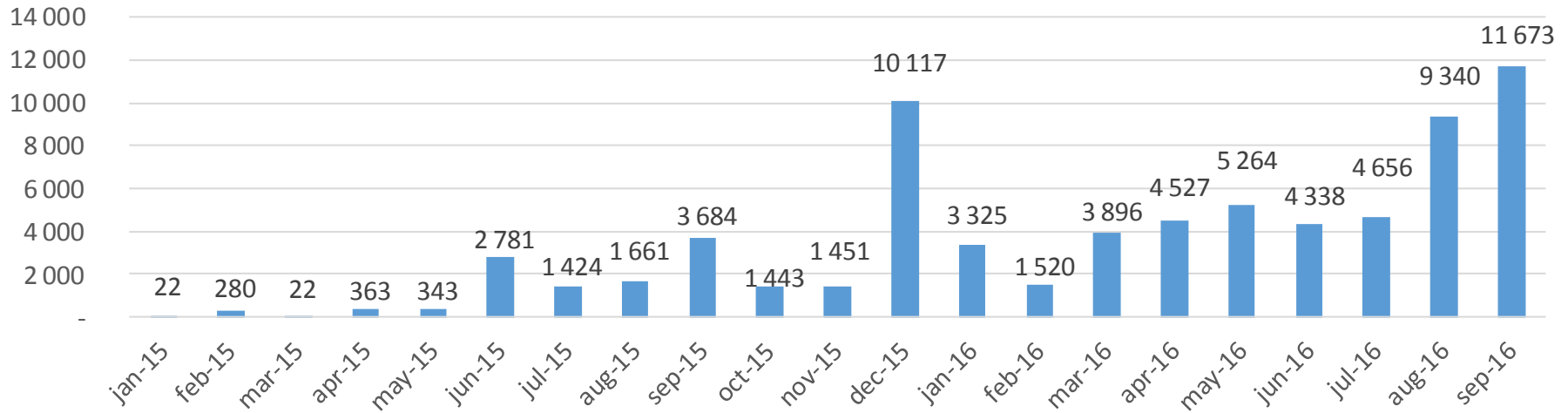
Покупці проблемних активів ФГВФО



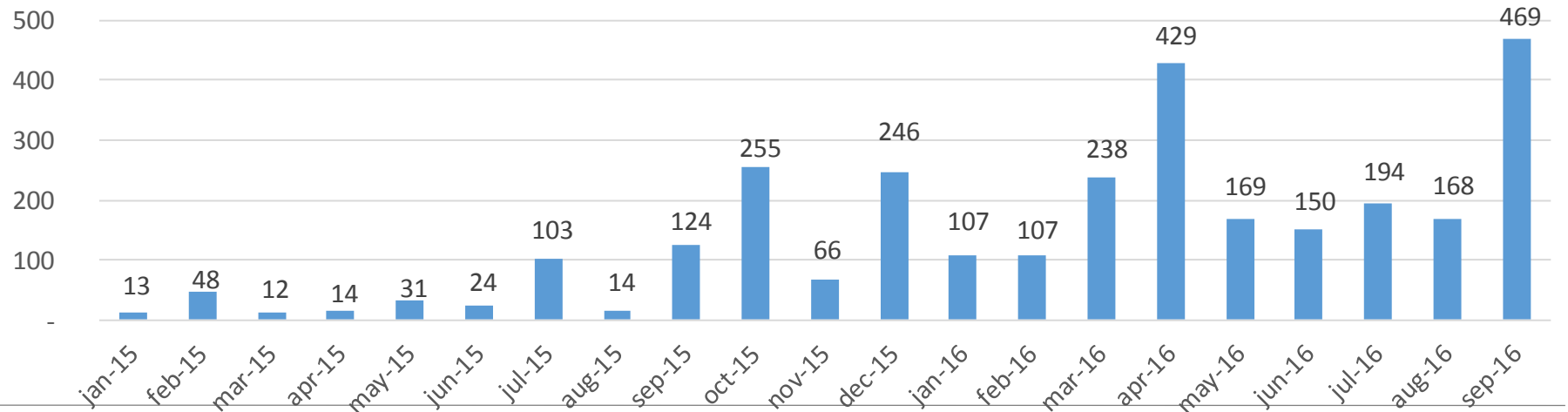
- **Майже 80% активів ФГВФО жодного разу не торгувались**
- Поточна кількість аукціонів щомісяця – 300-500
- В умовах низького попиту строк уцінки активу в ході торгів з 65 до 25 грн. складає 6 місяців (вимагає проведення 8 аукціонів на пониження)
- ProZorro дозволить різко збільшити кількість аукціонів, з одного боку, та забезпечити відсутність зупинених торгів (причина яких полягає в переміщенні продажу активу з однієї торгової платформи на іншу)
- Однак лишиться ключова проблема – **відсутність попиту на активи**
 - Більшість попиту сконцентрована навколо позичальників/пов'язаних з позичальниками осіб
 - Ліміти місцевих фінансових компаній в середньому складають 3-5 млн. грн. (0.1-0.2 млн. дол. США)
 - Великий обсяг проблемних кредитів з боку працюючих державних та приватних банків, що обмежує попит з їхнього боку
- Проведення аукціонів за відсутності конкурентної та змагальної напруги призводить до знищення вартості активів та "інсайдерських угод"
- Для створення додаткового попиту на проблемні кредити треба **залучати закордонних інвесторів** та пропонувати на продаж великі пули активів (орієнтовною вартістю від 50 млн. дол. США)
- ФГВФО планує розпочати процес продажу великих пулів активів в наступні декілька місяців

Продаж активів у 2015-16

Початкова вартість активів виставлених Фондом на продаж, млн грн



Надходження від реалізації, млн грн



Надходження від погашень, продажу та оренди активів в 2016р., млн грн

