



Опыт Испании в урегулировании проблемных активов

Деятельность Sareb

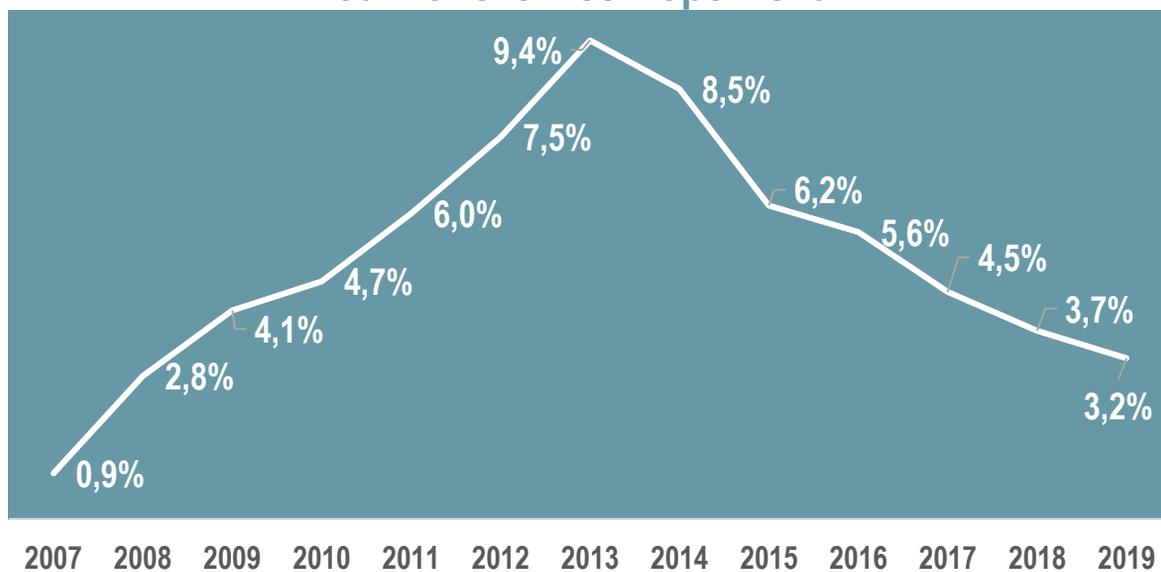
Предпосылки создания Sareb

Испанский пузырь на рынке недвижимости лопнул после десятилетия чрезмерного объема кредитования. Займы на строительство и недвижимость выросли с 10% от ВВП в 1992 году до 43% в 2009 году. Испанские банки были чрезмерно объемными по отношению к экономике: в 2009 году активы и обязательства банков составляли 227% и 172% ВВП соответственно. Начало долгового кризиса в еврозоне подтолкнуло экономику к резкой рецессии к концу 2008 года. В 2009 году экономический спад составил 3,5 процента.

В качестве ответных мер правительство приняло меры по обеспечению поддержки ликвидности – сумма лимита страхования депозитов была увеличена до 100 000 евро и были приняты программы гарантирования облигаций банков.

Продолжающееся ухудшение состояния экономики привело к возрастанию рисков, связанных с операциями с недвижимостью, и потенциальному дефициту капитала в банках. За 2010-2011 годы объем неработающих кредитов, выданных девелоперам, вырос с 14% до 21%. Несмотря на принятие инициатив по повышению прозрачности отражения займов в финансовой отчетности и признанию убытков, этого было недостаточно для восстановления доверия инвесторов к банковской системе.

Динамика уровня неработающих займов в банковском секторе Испании



Источник данных: *statista.com*
Инфографика: АО «ФПК»

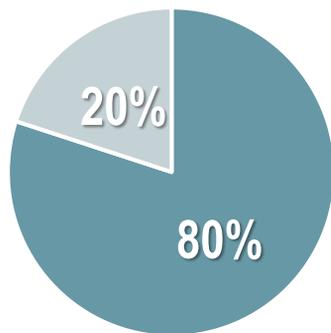
В этой связи, в 2012 году власти начали реализацию комплексной стратегии реструктуризации банков, включающей диагностику и сегментирование активов, а также реструктуризацию и рекапитализацию банков. Одним из ключевых элементов этой стратегии являлось создание **Общества по управлению активами, полученными в результате банковской реструктуризации (SAREB)**.

Создание Sareb

SAREB было создано в 2012 году для выкупа, управления и реализации стрессовых активов в рамках реализации Меморандума о взаимопонимании, заключенного между Европейской комиссией и правительством Испании. Меморандум предусматривал выделение средств для Испании в размере 100 млрд евро, из которых было использовано только 41,4 млрд евро – 38,9 млрд евро на рекапитализацию банков и 2,5 млрд евро на капитализацию SAREB.

SAREB была создана как частная коммерческая компания с государственным мандатом с ограниченным сроком функционирования в 15 лет. SAREB осуществило выкуп порядка 200.000 стрессовых активов у 9 банков общей номинальной стоимостью 107 млрд евро за 51 млрд евро. Для финансирования сделок SAREB выпустило облигации, гарантированные государством.

Структура выкупленных активов



■ Займы девелоперам ■ Недвижимое имущество



200.000

кол-во выкупленных активов



51 млрд евро

покупная цена активов



55%

средний дисконт

Для урегулирования приобретенных проблемных кредитов SAREB применяет пять инструментов: (i) взыскание задолженности, (ii) реструктуризация задолженности, (iii) передача должником залогового имущества в счет погашения долга, (iv) принудительное взыскание задолженности посредством инициирования юридических процедур и (v) переуступка займов третьим лицам.

В целях повышения стоимости портфеля недвижимости и генерирования дополнительных денежных потоков SAREB также осуществляло сдачу объектов имущества в аренду.

Кроме того, с 2014 года SAREB привлекает специализированные сервисные компании для управления активами.

Выкуп активов

SAREB применялся следующий подход к выкупу и оценке проблемных активов.

Коммерческие банки Испании по результатам соответствующей диагностики были распределены на 4 группы:

группа 0 – банки без дефицита капитала;

группа 1 – банки, принадлежащие Фонду реструктуризации банков (FROB);

группа 2 – банки с дефицитом капитала и неспособные его удовлетворить, не прибегая к государственной помощи;

группа 3 – банки с дефицитом капитала, которые могут принимать планы рекапитализации, не прибегая к государственной помощи.

Банки в группах 1 и 2 были обязаны реализовывать активы в SAREB.

При этом, были установлены критерии и по отношению к активам, подлежащим реализации – займы с чистой балансовой стоимостью свыше 250 000 евро, взысканное залоговое имущество с чистой балансовой стоимостью более 100 000 евро и другие активы организаций, которых контролировал правомочный банк.

Оценка активов и цена выкупа были основаны на отчетах об оценке, выполненных независимыми экспертами. Активы были выкуплены SAREB после применения ставки дисконтирования, которая варьировалась в зависимости от типа актива.

Динамика структуры портфеля, млн евро



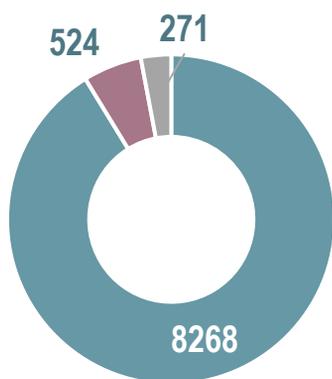
Источник данных: Годовой отчета Sareb за 1 полугодие 2020 года
Инфографика: АО «ФПК»

Продажа активов

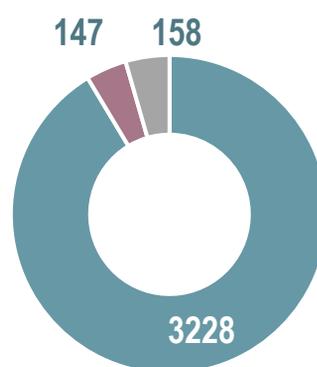
SAREB использовало многоканальную стратегию для реализации активов:

- **розничный канал** – для продажи жилой недвижимости
- **прямой канал** – для продажи более объемных активов
- **институциональный канал** – для продажи крупных активов (коммерческой недвижимости) профессиональным международным инвесторам

Количество реализованных объектов имущества за 2019 год



Кол-во реализованных объектов имущества за 1 пол. 2020 года



-61%



жилая недвижимость



земля



коммерческая недвижимость

Источник данных: Годовой отчета Sareb за 1 полугодие 2020 года
Инфографика: АО «ФПК»

Продажи осуществлялись как путем организации торгов, так и напрямую целевым инвесторам.

В 2017 году компания SAREB запустила онлайн-платформу для продажи активов, ориентированную на международных инвесторов. Цель запуска платформы заключалась в информированности потенциальных покупателей о планируемых продажах, что было частью Европейской инициативы по запуску европейского рынка неработающих кредитов.

Для проведения маркетинговых мероприятий SAREB привлекает сторонние организации.

Материал подготовлен Департаментом корпоративного развития АО «Фонд проблемных кредитов». При подготовке использованы исследовательские отчеты Всемирного банка и материалы SAREB