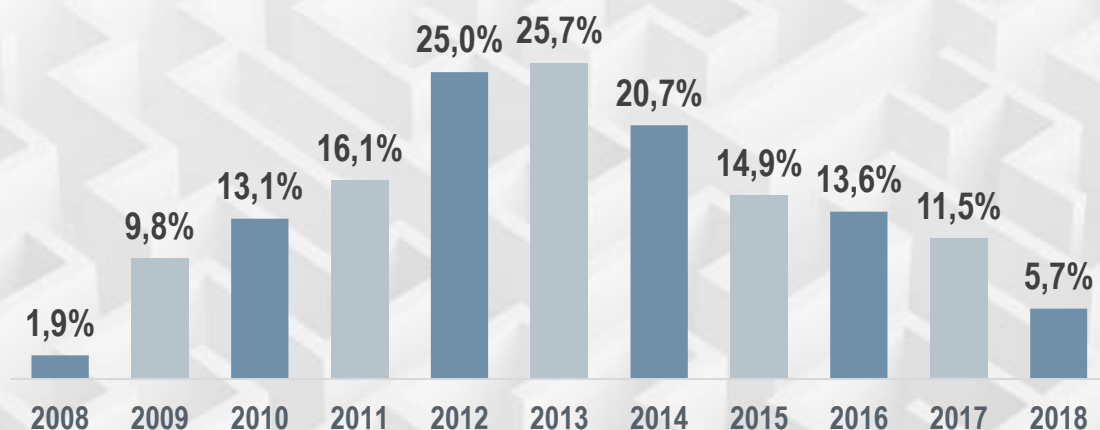


# Опыт Ирландии в урегулировании неработающих кредитов

В условиях резкого падения цен на акции банков и краха строительного сектора и рынка недвижимости ирландское правительство объявило в конце 2008 года о предоставлении общей гарантии по всем банковским обязательствам Ирландии в размере 440 млрд. евро, что в два раза превышает годовой валовой внутренний продукт (ВВП). Эта гарантия была основана на убеждении, что банки нуждаются во временной ликвидности, но по своей природе являются платежеспособными.

Цены на акции банков продолжали резко падать в 2008 году на фоне углубляющейся рецессии и устойчивого падения цен на недвижимость, и в декабре 2008 года правительство объявило о своем намерении капитализировать три крупнейших ирландских банка. Anglo Irish была национализирована в январе 2009 года в связи с продолжающимся оттоком депозитов. В феврале 2009 года ирландское правительство вложило 3,5 млрд евро наличными в Союзный ирландский банк и Банк Ирландии в обмен на привилегированные акции. В марте 2009 года в докладе специального советника правительства (Питера Бэкона) о вариантах решения проблемы неработающих займов было предложено создание **Национального агентства по управлению активами (NAMA)**.

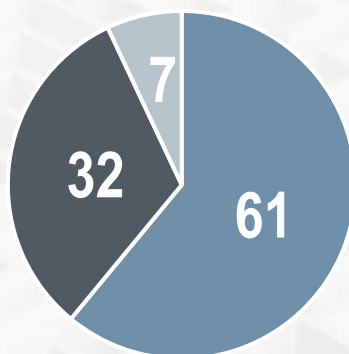
### Динамика уровня неработающих займов в банковском секторе Ирландии



## Создание NAMA, выкуп активов

NAMA было создано в соответствии с законом о NAMA в 2009 году для оздоровления экономики и сохранения финансовой стабильности в банковской системе. Закон обеспечил правовую основу для выкупа, управления и продажи стрессовых активов, а также для повышения инвестиционной привлекательности и оценки стоимости выкупленных активов. Закон также наделил NAMA особыми полномочиями в освоении приобретенных земельных участков.

### Структура активов в региональном разрезе, %



■ Ирландия ■ Великобритания ■ Северная Ирландия, США, ЕС

**32 млрд евро**

покупная стоимость активов

**12 000**

количество займов

**800**

количество заемщиков

К концу 2011 года NAMA приобрело неработающие кредиты к 800 должникам на сумму 74 млрд евро у пяти ирландских банков со значительным дисконтом в 57% – за совершенные сделки NAMA выплатило только 31,8 млрд евро. Из них 30,2 миллиарда евро были привлечены за счет выпуска NAMA облигаций, гарантированных Ирландским правительством, а 1,6 миллиарда евро – за счет субординированных облигаций.

Оценка выкупаемых активов в соответствии с законом о NAMA осуществлялась путем определения их долгосрочной экономической стоимости, т.е. на основании ожиданий NAMA восстановления цен на рынке в будущем.

# Стратегия урегулирования активов

Кредиты, переданные NAMA, в основном обеспечивались залоговым имуществом в виде коммерческой недвижимости и земельных участков.

Это позволило NAMA выработать более целенаправленную стратегию урегулирования. Так, стратегия NAMA состояла в том, чтобы осуществлять реализацию активов исходя из текущего рыночного спроса вместо форсированной продажи, которая противоречила мандату NAMA о максимизации возвратности средств, вложенных государством.

## Структура залогового имущества, %



Стратегия NAMA была хорошо реализована на практике. С 2010 по 2013 год активы, расположенные за пределами Ирландии (в основном в Великобритании), составляли 75% от всего портфеля активов NAMA. В этот период на ирландском рынке недвижимости наблюдалось резкое падение цен и низкая ликвидность из-за тяжелого финансово-экономического кризиса в Ирландии.

Так, вместо реализации ирландских активов по цене, ниже покупной, и способствовать дальнейшему дисбалансу спроса и предложения на рынке, NAMA сосредоточилось на управлении этими активами для повышения их будущей стоимости и продаже активов, расположенных за границей.

К концу 2018 года NAMA завершило реализацию почти всех активов за пределами Ирландии и смогло сосредоточиться исключительно на активах в Ирландии.

# Стратегия урегулирования активов

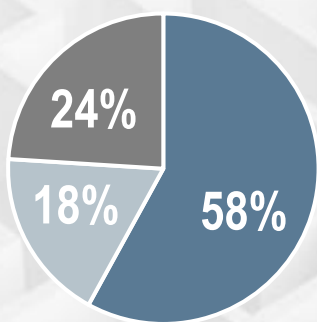
На сегодняшний день NAMA управляет неработающими займами к 180 должникам с общей номинальной задолженностью на 61 млрд евро. Для определения стратегии работы с неработающими займами NAMA требует от заемщиков представление детализированного бизнес-плана, включающего текущее финансовое состояние заемщика и план погашения задолженности перед NAMA.

Далее бизнес-план заемщиков рассматривается независимым бизнес-экспертом, который проводит детализированный анализ прогноза движения денежных средств и представляет результаты экспертизы на рассмотрение совету директоров, кредитному комитету и руководству NAMA. На основании независимой экспертизы уполномоченный орган NAMA принимает решение об утверждении бизнес-плана либо об инициировании взыскания задолженности.

Независимые бизнес-эксперты назначаются из числа членов комиссии, формируемой NAMA из представителей 38 частных компаний.

Всего к концу 2012 года NAMA рассмотрело 789 бизнес-планов должников. По результатам была принята та или иная стратегия урегулирования по 775 должникам.

## Стратегии урегулирования активов NAMA



- Сотрудничество с заемщиком
- Выбытие
- Взыскание

Сотрудничество с заемщиками предусматривало как предоставление NAMA реструктуризации, так и выполнение должником ряда условий для погашения своих обязательств перед NAMA.

Стратегия выбытия применялось в случае отсутствия целесообразности в долгосрочном сотрудничестве с заемщиками.

## Продажа активов

---

После экономического кризиса NAMA осуществляло мероприятия по повышению будущей стоимости своих активов путем реализации инвестиционных проектов, в том числе совместно с сотрудничающими заемщиками.

В середине 2013 года с началом восстановления ирландского рынка недвижимости NAMA начало поэтапную продажу локальных активов.

В 2014 году в рынок вернулись институциональные инвесторы и NAMA начало портфельную продажу активов, рекомендованную внешними консультантами. Со временем NAMA перешло на «смешанную» стратегию продаж – активы реализовывались как в индивидуальном порядке, так и пулами. К примеру, за 2018 год 62% активов были реализованы в индивидуальном порядке.

Для обеспечения эффективности продаж NAMA применяет маркетинговые инструменты, обеспечивающие прозрачность и максимальную информированность потенциальных покупателей, включая рекламу в местных и зарубежных СМИ, а также привлечение профессиональных международных агентов по недвижимости.

После проведения маркетинговой кампании NAMA формирует длинный список участников, которые подписывают соглашение о неразглашении для получения доступа к реестру данных о реализуемых активах (кредитах либо недвижимости).

Закон NAMA устанавливает определенные ограничения для участников аукциона – бывшие заемщики не допускаются к участию на торгах по активам, ранее принадлежавшим им.

В случае признания торгов несостоявшимися, NAMA проводит анализ проведенных маркетинговых мероприятий, необходимость дальнейшего повышения качества нереализованных активов и текущего состояния рынка либо принимает решение о снижении цены актива.

## Результаты деятельности

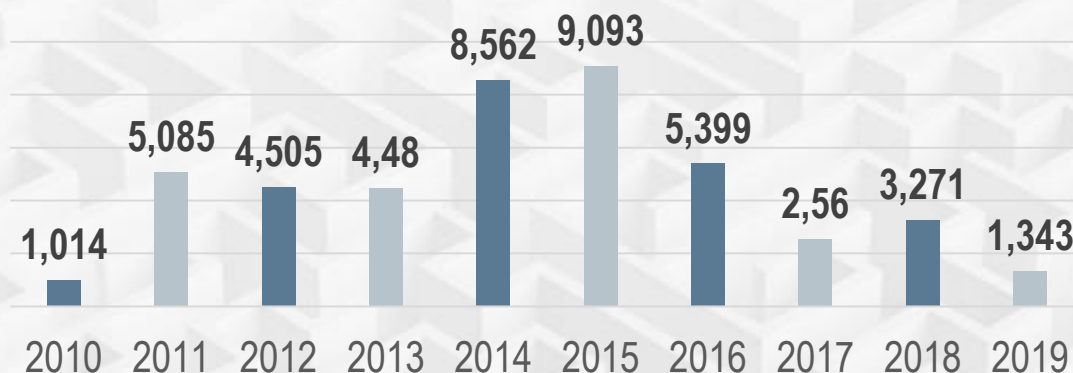
На сегодняшний день NAMA продолжает работать с портфелем своих неработающих активов и на протяжении 10 лет своего функционирования остается прибыльной организацией.

В результате работ по управлению и реализации активов в июне 2020 года NAMA перевело 2 млрд евро на счет казначейства Ирландии, а в течение 2021 года планирует направить еще 1 млрд евро.

Всего с учетом уже осуществленных перечислений NAMA планирует перевести на счет казначейства 4 млрд евро.

Общая сумма денежных поступлений за 2020 год составила 900 млн евро, что, несмотря на пандемию коронавирусной инфекции превысило плановые показатели. Всего с момента создания агентства в результате управления и продажи активов были сгенерированы денежные потоки на общую сумму в 46 млрд евро.

### Денежные поступления от управления и реализации активов, млн евро



Источник данных: Годовой отчета NAMA за 2019 год  
Инфографика: АО «ФПК»

Кроме того, за счет указанных поступлений NAMA погасило все свои обязательства по облигациям и в настоящее время полностью принадлежит государству в лице министерства финансов.