

Záchrana závodu na Ukrajině formou prodeje

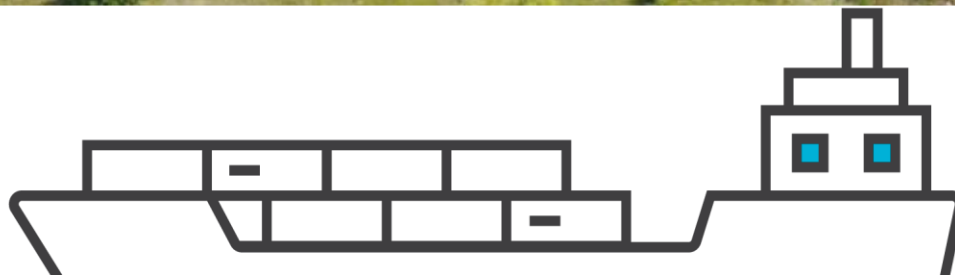
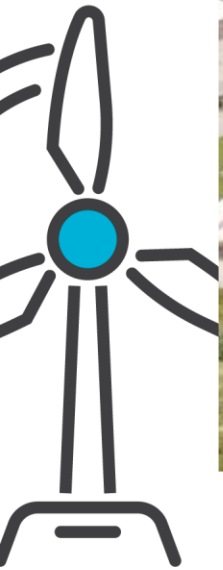


05.11.2019

Ing. Lukáš Lhoták

Ing. Galina Kočendová





ÚVĚR A DODÁVKA:

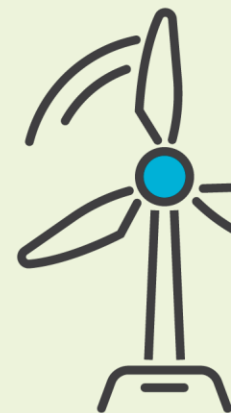
- Exportní úvěr na financování dodávky technologického zařízení cihelny na Ukrajině z roku 2007;
- Dodávka zařízení byla zrealizována do roku 2010;
- Celková hodnota investice cca 18,5 mil EUR z toho úvěr činil přibližně 82%;
- Zajištění – pozemky, výrobní haly, dodané zařízení;
- Předpokládaná doba splácení 2010 – 2016 – 12 splátek;
- Dlužník se dostal okamžitě do defaultu a splatil pouze 0,35 mil. EUR;
- Vývozce: česká strojírenská společnost;
- Věřitel: česká banka.

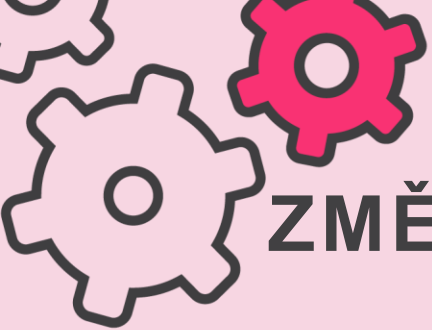




SOUDNÍ ŘEŠENÍ A INSOLVENCE:

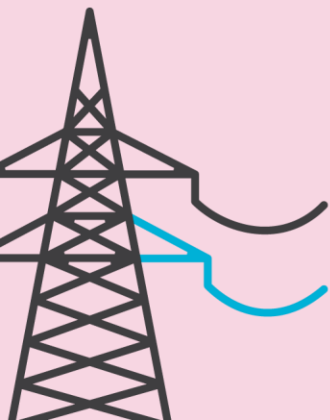
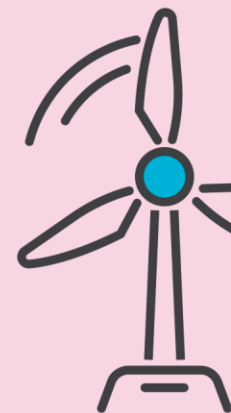
- 2012 – podání žaloby na zaplacení u RS v Praze – uznání rozhodčího nálezu na Ukrajině - 2015;
- V mezidobí - dlužník na sebe podal insolvenční návrh s cílem odkoupit majetek za podhodnocenou cenu ve zmanipulované aukci;
- Bylo zjištěno, že se dlužník pokusil zneplatnit zástavu budovy cihelny.





ZMĚNA STRATEGIE:

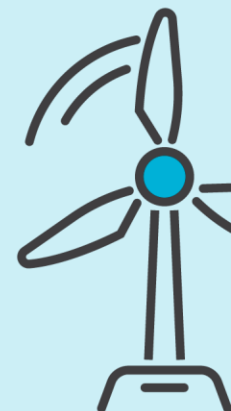
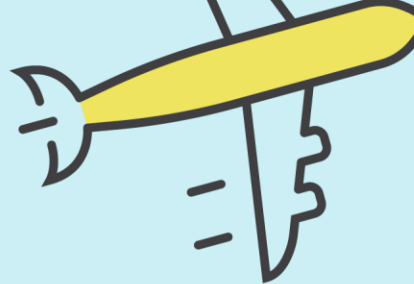
- EGAP inicioval v roce 2015 změnu právního zastoupení na Ukrajině.
- Insolvenční návrh podaný dlužníkem byl pozastaven do doby než banka nabude zastavený majetek.
- Zástava budovy cihelny ve prospěch banky byla potvrzena soudní cestou.
- 25.12.2015 banka nabyla do vlastnictví veškerý zastavený movitý i nemovitý majetek prostřednictvím uplatnění institutu „propadné zástavy“.
- Bylo rozhodnuto co nejdříve prodat cihelnu ve veřejném výběrovém řízení (pouze nový majitel je schopen svůj majetek ochránit proti agresivním krokům dlužníka).





RIZIKA:

- **Nepřátelské kroky ze strany původního vlastníka:**
 - Původní vlastník podal několik žalob proti platnosti zástav, proti převzetí vlastnictví jakož i další žaloby rozporující nároky banky.
- **Náklady a rizika spojená s vlastnictvím cihelny:**
 - Správa budovy, média, ostraha, údržba, pojištění atd.
- **Náklady na právní zastoupení a organizaci prodeje:**
 - Soudní poplatky, palmáře, ocenění, technický audit, organizace prodeje, daňový audit apod.
- **Daňové dopady:**
 - Přihlášení daňového nerezidenta Ukrajiny k platbě daně z nemovitostí a z prodeje.
- **Koordinace kroků s bankou:**
 - Jelikož bylo převzetí (postoupení) pohledávky na EGAP v probíhajícím soudním procesu rizikové a zároveň převzetí majetku by bylo spojené s dodatečnými daňovými náklady, byla v 2017 uzavřena příkazní smlouva, na základě které EGAP převzal odpovědnost za veškeré kroky při vymáhání pohledávky.





PRÁVNÍ KROKY:

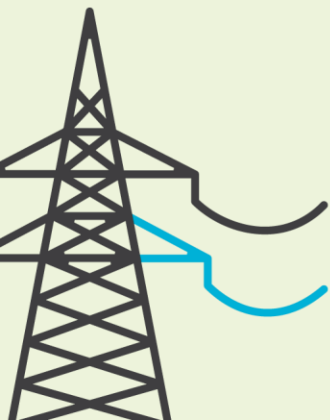
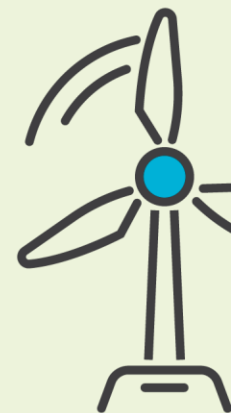


Cíle:

- Zastavit žaloby ze strany dlužníka.
- Zajistit nájemní smlouvu na hlinišťě a licenci na těžbu pro nového nabyvatele.
- Vykoupit majetek dlužníka (vzduchotechnika, pásové dopravníky atd.)

Kroky:

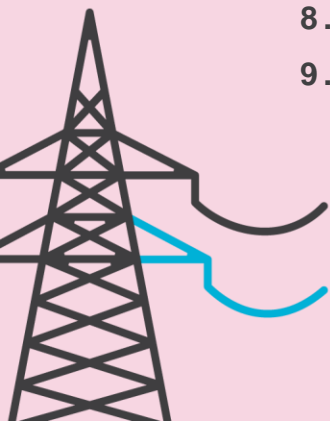
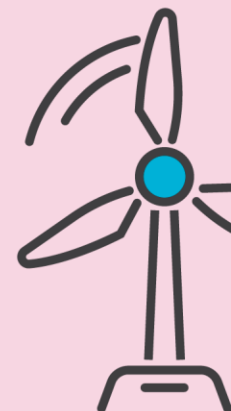
- Byla stanovena maximální výše odměny AK a hrazeny hodinové sazby.
- Byl podán návrh na prohlášení konkurzu na majetek bývalého vlastníka cihelny.
- Konkurz proběhl a osoba vlastníka byla právně zlikvidována.
- Byly ukončeny veškeré soudní spory iniciované původním vlastníkem.
- Vše proběhlo v rozmezí 2017 – 2019.

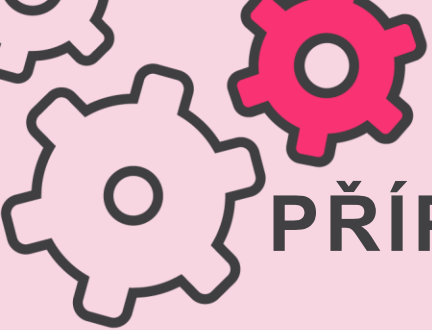




PŘÍPRAVA PRODEJE CIHELNY:

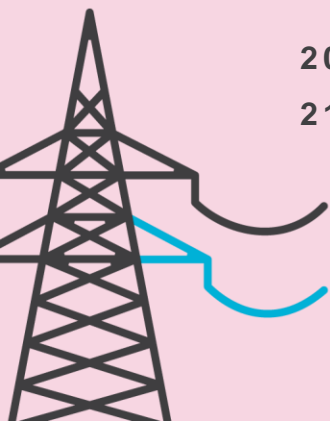
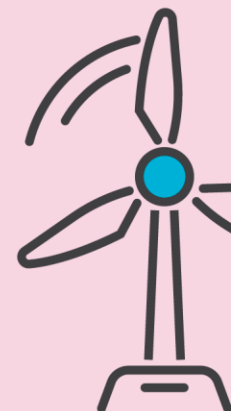
1. Předpokladem úspěchu bylo, aby za všechny části řešení odpovídal jeden subjekt.
2. AK tudíž řešila nejen právní stránku případu, ale i otázky týkající se majetku (prodej, správu, daňovou problematiku) primárně na bázi „success fee“.
3. Vytvoření expertního týmu vedeného krizovým manažerem, expertem na řízení výrobních společností, s cílem závod spravovat, připravit k prodeji a jednat se zájemci.
4. Členové týmu – Chief mechanical engineer, Chief power engineer, Head of the IT and automatic control department, Head of the Laboratory, Mine surveyor / quarry engineer.
5. Získání původní projektové dokumentace od projektanta.
6. Obnova IT systému a restartování robotických mechanismů.
7. Technická prověrka všech částí zařízení a pece.
8. Technická zpráva o stavu cihelny.
9. Úklid závodu, zajištění nejnutnější údržby objektu a ochrany zařízení proti poškození.

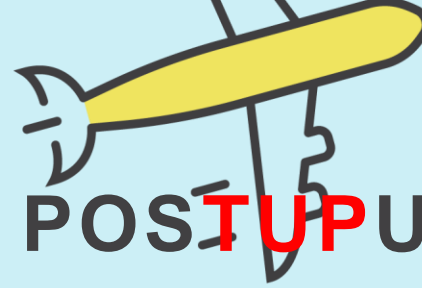




PŘÍPRAVA... (pokračování):

10. Zajištění ostrahy majetku na bázi měsíční odměny.
11. Navázání vztahů s místními autoritami a policejními orgány.
12. Výpis z katastru pro účely budoucí smlouvy a daně z nemovitosti.
13. Nájemní smlouva na naleziště hlíny a licence k těžbě hlíny.
14. Registrace banky jako daňového subjektu a úhrada daně.
15. Nové ocenění majetku připraveného k prodeji.
16. Podmínky a podpis smlouvy s provozovatelem dražebního portálu SETAM.
17. Vytvoření DATA ROOM pro due diligence potenciálních zájemců.
18. Příprava budoucí smlouvy nákup-prodej majetku.
19. Zpracování filmové a fotografické dokumentace a vytvoření prezentace.
20. Marketingová kampaň zaměřená na potenciální kupující.
21. Proběhlo přibližně 15 návštěv závodu a více než 50 dalších jednání s potenciálními zájemci.

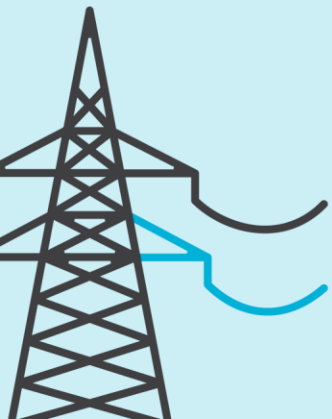
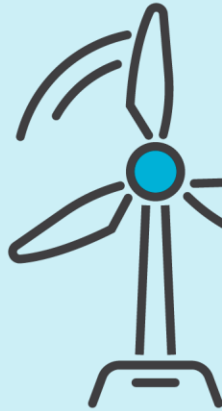




VARIANTNÍ PLÁN POSTUPU:

Realizace majetku v konkurzním řízení:

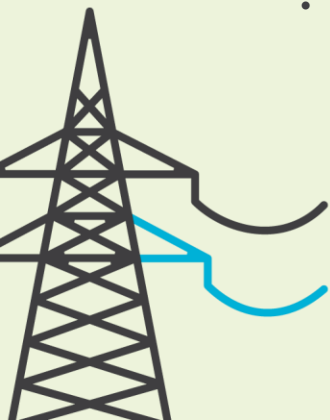
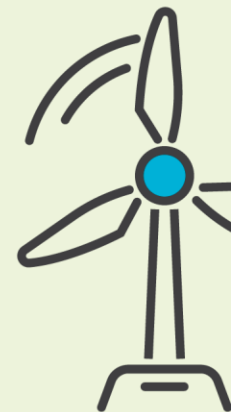
- Majetek, jeho správa a náklady by se dostaly mimo kontrolu banky (riziko rozkradení, poškození).
- Vliv banky na prodejní proces by se podstatně snížil (nízká cena, zdlouhavý a neprůhledný prodej).
- Příliš lákavé sousto pro dlužníka (korupční jednání, další eskalace soudních sporů).





PRODEJ CIHELNY:

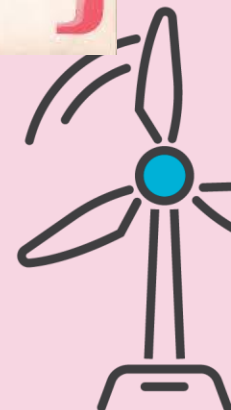
- Od února 2018 byl zahájen prodej s vyvolávací cenou 8,1 mil. EUR.
- Způsob: Veřejná aukce.
- Aukční portál: SETAM.
- Proběhlo několik aukcí bez zájemců.
- Začátkem 10.2018 byla v aukci cihelna vydražena za 5,2 mil. EUR.
- Vítěz podepsal smlouvu a zaplatil zálohu ve výši 0,5 mil. EUR v 11.2018.
- Banka provedla AML prověrku.
- 12.2018 prodej schválil antimonopolní úřad UA.
- 01.2019 byla doplacena kupní cena.
- 04.2019 došlo k prodeji pohledávky za symbolickou cenu.
- 05.2019 byl zlikvidován dlužník a nový majitel odkoupil majetek dlužníka.
- Bezprostředně po koupi cihelny majitel obnovil výrobu.

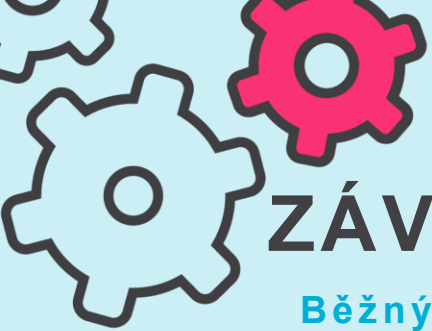


POUČENÍ A ZKUŠENOSTI:

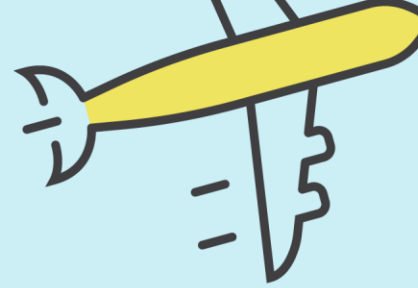
Základy úspěchu:

- Motivovaný místní partner - za všechny části „recovery puzzle“ by měl ideálně nést odpovědnost jeden subjekt motivovaný „success fee“ z konečné částky.
- Kontrola nákladů – na všechny budoucí náklady si domluvte cap. Zohledněte vynaložené náklady v kalkulaci „success fee“.
- Výborná technická příprava - bez technické podpory týmu specialistů bude konečný výnos zklamáním.
- Hodně času a úsilí - každý velký „DEAL“ si musíte odpracovat.
- Kreativita - při použití běžných postupů nezískáte nic = 2 kopějky.





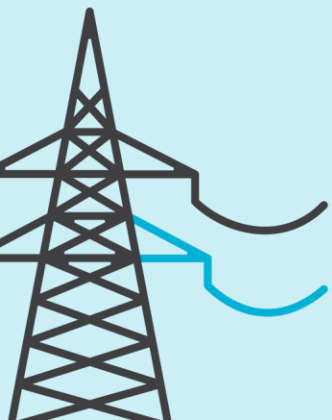
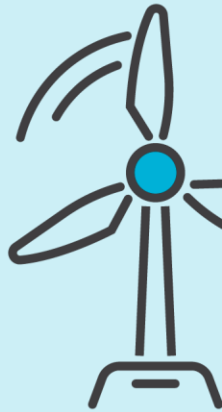
ZÁVĚR:



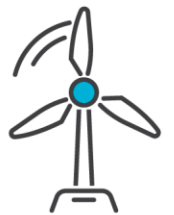
Běžným aritmetickým zhodnocením částky původního dluhu a sumy získané zpeněžením se míra vymožení mírně nad 30% může zdát relativně nízkou.

Pokud ale vezmete v úvahu faktory času, vnějšího prostředí (Ukrajina je stále ve válce), stavu legislativy, která zahraničním investorům příliš nenadržuje, a dále průměrné výnosy z úvěrových defaultů v zemích bývalého SSSR, tak se jedná o neskutečný výsledek.

Díky změně strategie vymáhání, ke které došlo v roce 2015, kdy byly zástavy nemovitého majetku neplatné a původní majitel měl připravené schéma na ovládnutí cihelny, aniž by za ní cokoliv uhradil, se vše podařilo uskutečnit v rozmezí 4 let.



OTÁZKY?



**DĚKUJEME ZA
POZORNOST...**

