



Продаж прав вимоги АТ «Державний експортно-імпортний банк України» за кредитними договорами, укладеними з ПрАТ «Агро-Союз»

Цей документ був підготовлений виключно для інформаційних цілей і не повинен вважатися як спонукання до будь-яких дій чи бездіяльності.

Інформація, що міститься в цьому документі, була отримана з/або ґрунтується на джерелах, які вважаються надійними, але не є вичерпною та не може сприйматися як повна або актуальна. Рішення покупця щодо будь яких дій або бездіяльності повинно ґрунтуватися на власних оцінках та дослідженнях майна (активу/активів) котре реалізуються. АТ "Укрексімбанк" не несе відповідальності за рішення покупця та його наслідки, що ґрунтується на інформації викладеній в даному документі.

Опис предмету продажу та Позичальника

Предмет продажу - права вимоги АТ «Державний експортно-імпортний банк України» (Банк) за кредитним договором ПрАТ «Агро-Союз» (Позичальник) №50113К6 від 27.12.2013, укладеного в рамках Генеральної угоди №5006N2 від 14.11.2006, та договорами забезпечення Позичальника та його майнового поручителя ТОВ «Корпорація «Агро-Союз», договорами поруки ТОВ «Агро-Союз-Україна» та Прокаєва С.Ф.



Позичальник

- Позичальник та його майновий та фінансові поручителі входять до складу групи компаній під спільним контролем (фінансово-промислова група родини Прокаєвих або **група «Агро-Союз»**), що займається сільським господарством (рослинництво та тваринництво) та суміжними видами діяльності та наданням послуг.
- Станом на 01.03.2023 Банк визнає заборгованість на рівні **220 млн грн**



Стан претензійно-позовної роботи

- **ПрАТ «Агро-Союз» (Позичальник)** визнано банкрутом та відкрито процедуру санації (справа № 909/1278/15). Обсяг визнаних забезпечених вимог Банку за рішенням суду – **71.8 млн грн** (солідарно з ТОВ «Агро-Союз-Україна» відповідно до рішення у справі №904/6661/15)).
- **ТОВ «Корпорація «Агро-Союз»** визнано банкрутом та відкрито процедуру санації (справа № 909/82/16). Обсяг визнаних забезпечених вимог Банку за рішенням суду - **82 млн грн**.
- **ТОВ «Агро-Союз-Україна»:** розгляд справи у суді апеляційної інстанції – оскарження рішення суду про стягнення заборгованості у солідарному порядку у справі №904/6661/15 в межах справи №909/1278/15.
- **Прокаєв С.Ф.** – розгляд справи за позовом Банку про стягнення заборгованості у суді 1-ї інстанції (200/15455/15-ц).



Плани санації

- Схвалений зборами кредиторів план санації **ПрАТ «Агро-Союз» (Позичальник):**
- Тривалість санації – з 2022 по 2026 рік;
 - Заборгованість після прощення: **30.8 млн грн**;
 - Грошові потоки генеруються від діяльності по рослинництву (тваринництво поступово ліквідується) та від продажу частини майна Позичальника.
- Оновлений зборами кредиторів план санації **ТОВ «Корпорація «Агро-Союз»:**
- Тривалість санації - з 2022 по 2028 рік;
 - Заборгованість після прощення: **25 млн грн**;
 - Заходи: залучення інвестора в статутний капітал, профіль діяльності зберігається, продаж частини майна.



Забезпечення

- **ПрАТ «Агро-Союз» (Позичальник):** нерухомість сільськогосподарських комплексів в Дніпропетровській області, Синельниківському районі, с. Майське, вул. Герцена, 17, та вул. Відродження, 1 та 2.
- **ТОВ «Корпорація «Агро-Союз»:** нежитлова нерухомість в м. Хмельницький, вул. Чорновола, 155/1, в м. Черкаси, вул. Смілянська, 164/5, та в смт Ювілейне (нова назва смт Слобожанське), вул. Нижньодніпровська, 1.
- Загальна вартість застави за незалежною оцінкою, виконаною на замовлення Банку, **56.8 млн грн** (станом на 10.06.2022)

Стан претензійно-позовної роботи



- У 2015 р. році було відкрито провадження у справі про банкрутство ПрАТ «Агро-Союз» та введено процедуру розпорядження майном.
- У 2019 р. суд визнав грошові вимоги Банку в розмірі 71.8 млн грн, які забезпечені заставою майна позичальника, за невиконання умов кредитного договору №50113К6 від 27.12.2013, та на суму 2.4 тис. грн (1-ї черги реєстру вимог кредиторів).
- 26 травня 2022 року суд затвердив план санації ПрАТ «Агро-Союз», яким передбачено реалізацію заходів з відновлення платоспроможності в строк до 5 років та часткове прощення заборгованості.

- У 2016 р. році було відкрито провадження у справі про банкрутство ТОВ «Корпорація «Агро-Союз» та введено процедуру розпорядження майном.
- У 2019 році суд визнав грошові вимоги Банку в розмірі 20.6 млн грн як забезпечені вимоги та в розмірі 2.8 тис. грн як вимоги першої черги. У 2020 році суд додатково визнав вимоги Банку в розмірі 61.4 млн грн як забезпечені вимоги. Таким чином, забезпечені вимоги Банку затверджено в розмірі 82 млн грн.
- 30 серпня 2022 року суд затвердив план санації ТОВ «Корпорація «Агро-Союз», яким передбачено реалізацію заходів з відновлення платоспроможності в строк до 6.5 років, в тому числі часткове прощення заборгованості.

- У 2015 році було відкрито провадження у справі №904/6661/15 за позовом Банку до Позичальника, ТОВ «Агро-Союз-Україна» та інших фінансових поручителів (які наразі вже ліквідовано) про стягнення заборгованості у солідарному порядку.
- У 2020 році суд прийняв справу №904/6661/15 для розгляду у межах справи №909/1278/15 про банкрутство Позичальника.
- У 2020 році суд частково задовольнив позов Банку в частині солідарного стягнення з ТОВ «Агро-Союз-Україна» у розмірі 71.8 млн грн.
- Банк і ТОВ «Агро-Союз-Україна» подали апеляційні скарги.

- У 2015 році було відкрито провадження у справі за позовом Банку до Прокаєва Сергія Федоровича про стягнення заборгованості.
- Справа розглядається в першій інстанції

Короткий огляд забезпечення

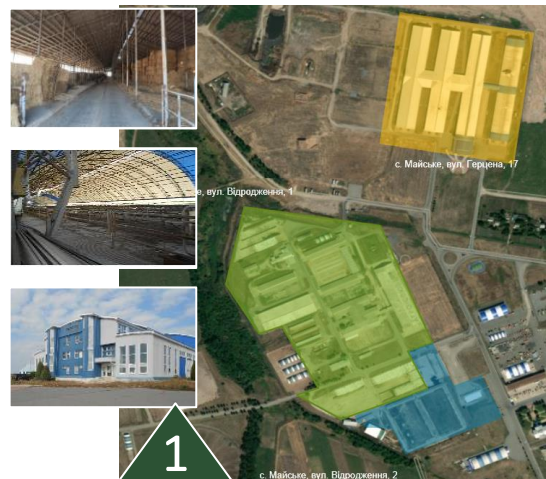
НЕРУХОМІСТЬ

Сільськогосподарська нерухомість

01

с. Майське (Синельниківський район), вул. Герцена, 17, та вул. Відродження, 1 та 2; S=121,178 кв.м (в т.ч. відкриті площадки ~57 тис. кв.м)

- Три тваринницькі комплекси розташовані в лівобережній частині Дніпропетровської області в північно-західній частині села Майське, що віддалене від м. Синельникове та м. Павлоград відповідно на 15 км та 20 км. Відстань до центра м. Дніпро – 43 км.
- Комплекси розміщені в безпосередній близькості один до одного. Навколишня територія і нерухомість контролюється групою «Агро-Союз».
- Технічний стан будівель переважно задовільний, деякі будівлі мають гарний, а деякі незадовільний стан. Капітальні будівлі в комплексах по вул. Відродження були збудовані в 1960-х роках, тентовані споруди – на початку 2000-х років. Комплекс по вул. Герцена (тентовані споруди) збудовано в 2004 році.



НЕРУХОМІСТЬ

Нежитлова нерухомість

02

смт Ювілейне (нова назва с. Слобожанське), вул. Нижньодніпровська, 1; S=3,545 кв.м

- Набір адміністративно-складських будівель та споруд, що побудовані на початку 2000-х років, які розташовані на орендованій огороженій ділянці площею 123.3 га (1221455800:02:027:0008) на північній околиці міста Дніпро поряд з ТРЦ «Караван».
- Об'єкт іпотеки складається з 8 окремих будівель, що розташовані поміж інших будівель виробничого комплексу.
- Лише одна будівля (1,021 кв.м) є капітальною, решта є металевими з утепленням спорудами, найбільша за площею з яких – ангар – використовується частково як критий майданчик для футзалу, частково як побутово-адміністративні приміщення.
- Технічний стан всіх будівель – добрий.
- Документи на земельні ділянки під будівлями не оформлені.



НЕРУХОМІСТЬ

Комерційна нерухомість

03

м. Хмельницький, вул. Чорновола, 155/1; S=3,430 кв.м

- Офісно-складський комплекс 1994 року побудови розташовано на орендованій (до 2026 року) огороженій ділянці площею 1.52 га (6810100000:24:001:0016) на східній околиці міста в мікрорайоні Ракове.
- Комплекс складається з головної будівлі площею 3,183 кв. м та допоміжних споруд гаражу (194 кв. м), прохідної (24 кв. м) і насосної (30 кв. м).
- Всі будівлі капітальні. Технічний стан – добрий. Наявні централізовані інженерні комунікації, опалення – місцеве.
- «Нова Пошта» орендує близько 1 тис. кв.м в основній будівлі під розміщення вантажного відділення.



НЕРУХОМІСТЬ

Комерційна нерухомість

04

м. Черкаси, вул. Смілянська, 164/5; S=2,041 кв.м

- Офісно-складський комплекс 2010 року побудови, що розташований на орендованій огороженій ділянці площею 1.5 га (7110136700:05:035:0008) на західній околиці міста поряд з автовокзалом та міжнародним аеропортом «Черкаси».
- Комплекс складається з головної будівлі площею 2,041 кв. м та допоміжних споруд прохідної, навісу (340 кв. м) і майданчику для виставки техніки (1,905 кв. м).
- Головна будівля має металевий каркас, заповнений металопрофілем, та складається з торгово-офісної двоповерхової частини та прибудованої одноповерхової виробничої частини.
- Технічний стан – добрий. Наявні централізовані інженерні комунікації, опалення – місцеве.



Опис бізнесу Позичальника

Декларовані виробничі потужності ПрАТ «Агро-Союз»



молочно-товарний комплекс на 5 тис. голів ВРХ



2 тваринницьких комплекси для утримання молодняку на 4 тис. голів ВРХ



7 свиновідгодівельних комплексів на 70 тис. голів одночасного утримання



комплекс для страусів на 2.5 тис. голів



комплекс для переробки та зберігання зерна (32 тис. тонн) із сертифікованою лабораторією



комбікормовий завод



автопарк та механізований парк



склади, офісні приміщення, сучасний бізнес-центр, спортивно-виставковий ангар для проведення заходів різного типу

Інформація про торги та етапи реалізації транзакції



1

Ознайомлення з документацією

- Після підписання NDA інвестор отримує можливість ознайомитись із кредитною документацією у «кімнати даних» Банку
- Запит щодо доступу до «кімнати даних» за e- mail: investorrelations@eximb.com



2

Проведення аукціону

- Вид аукціону: голландський з автоматичним покроковим зниженням ціни.
- Платформа електронних торгів: CETAM
- Дата: **20.04.2023**
- Стартова ціна: **220 млн грн**
- Потенційний інвестор має перерахувати гарантійний внесок на рахунок ДП «CETAM» до **08 год 20.04.2023**



3

Закриття транзакції

- Після перемоги в аукціоні інвестор має підписати протокол торгів, виконати остаточні розрахунки:
 - (1) платіж на користь Банку за придбання права вимоги;
 - (2) комісійна винагорода CETAM, 1.3% від фактичної ціни продажу, та підписати договір відступлення (купівлі-продажу) прав вимоги