ПРИЛОЖЕНИЕ

АЛФА КЕПИТАЛ АД

Изводи и бележки:

- **констатации за свързаност**

Акционери: Сентрал Техно Инвест ЕАД и Сентрал Техно Пропъртис ЕАД
Дружеството притежава 28,85% от акциите в Петрол АД.
Сентрал Техно Инвест ЕАД притежава 67% в Научно Технологично Обслужване НТО ООД
Сентрал Техно Пропъртис ЕАД притежава 50% в Афлик Енерджи ООД

Друга свързаност:

ТЦ ИМЕ ВЕСТ АД (едноличен собственик на Сентрал Техно Инвест ползва кредити от КТБ

- **основни рискове и индикации за обезценка**

Дружеството е новосъздадено и няма дейност
Към 30.06.2014 нетните активи на дружеството са отрицателна величина в размер на 1.489 х. лв.

- **предоставена информация и др.**

Единствената предоставена от дружеството информация е финансов отчет (без оповестявания) към 30.06.2014 г. и прогнозен отчет за паричните потоци за периода юли-декември 2014 г

Описание на заеми, обезпечения и др.:

- **заеми**

Кредитна линия за 120 млн. лв. от 12.2013 г. за покупка на акции в дружества, конкретно изброени в договора за кредит или на недвижими имоти. През 12.2013 г. са закупени акции за 63,172 хил. лв., представляващи 28.85% от капитала на Петрол АД и са преведени 32,000 хил. лв. покупка на акции. С усвоени 5,6 млн. лв. от кредита, са погасявани лихви по същия кредит. Усвоени са и 2.5 млн.лв. и са преведени на фирма в Дубай по договор за посредничество за продажба на акциите в Петрол. Заемът следва да се погаси по схема: до 02.04.2015 г. главницата да бъде сведена до 80 млн.лв., до 02.05.2015 г - до 40 млн.лв. и окончателно погасяване на 02.06.2015 г.

- **погасяване, просрочия и др.**

Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви за 2,277 х. лв. (за 97 дни)

- **обезпечение**

Особен залог на 31,516.746 бр. обикновени акции в Петрол АД, представляващи 28.85% от капитала на Петрол АД.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания

Дружеството не осъществява оперативна дейност, не е предоставило бизнес-план или прогноза за източници за генериране на парични потоци за погасяване на заема и лихвите по него.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

- оценени обезпечения

Заложените 31 516 746 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас. представляващи 28.85% от капитала на „Петрол“ АД с номинална стойност на всяка акция 1 лв. са оценени на база средна пазарна цена за м. септември 2014 г. 2,50лв на акция

- Заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 24.684 х. лв. към 30.09.2014 г.

АВАРИКЕ ЛИМИТЕД

Изводи и бележки

Индикации за обезценка и други идентифицирани рискове в Аварике

- Съгласно предоставеният отчет за 2012 г. са установени финансови затруднения на Кредитополучателя, като през 2012г. регистрира оперативна загуба от приблизително 577 хил. лв.

- Собствения капитал на Дружеството е отрицателен през 2012 г.

-Дружеството не е предоставило бизнес план, финансови отчети за 2013 г. и междинни финансови отчети към юни 2014 г. или друга детайлна информация.

Домо Ритейл. Румъния (дъщерно на Аварике)

-Съгласно предоставената историческа финансова информация за последните 2 години и към 30.06.2014 г. дружеството регистрира загуби и отрицателни ППЛДА.

-Дружеството има отрицателен собствен капитал.

- Предвид историческата финансова информация, предоставената прогноза съдържа значителен риск – предвижда се 40% нарастване на приходите до края на 2014г. спрямо 2013 г. Предвижда се значителна положителна ППЛДА за второто шестмесечие на 2014 г. и положителен резултат за цялата 2014 г.

Заеми

Към 30.09.2014 г. Дружеството има един кредит към КТБ.

-Заеми № 11723 с брутна експозиция към 30.09.2014 от 55.527 хил. лв. Експозицията е отпусната на 25.03.2013 г. и падежира на 10.03.2018 г. Целта на заема е: а) закупуване на 100% обикновени поименни акции с право на глас от капитала на Домо Ритейл С. А. и б) придобиване на вземанията на Домтех Холдинг от Домо Ритейл С.А., Румъния да сумата от 8.997 хил. лв. (4.600 хил. евро съгласно договор за цесия между Домтех Холдинг и Аварике от дата 13.03.2013).

- Експозицията има гратисен период 36 месеца и предстои да бъде изплатена на 24 равни вноски от по 1.250 хил. евро всяка.

-Кредитът е първоначално с лимит до 29. 337 хил. лв. (15 млн. евро), като впоследствие на кредитът е увеличен на 43. 028 хил. лв. (22 млн. евро), а с полседващ анекс и на 58. 674.9 хил. лв. (30 млн. евро). Причината за увеличаване на лимита са увеличаване на капитала на Домо Ритейл С.А. Към 30 септември 2014 г. 4.8 млн. лв. от одобрения размер на заема остава неусвоен.

- Към 30.09.2014 г. дружеството има 0 дни просрочие на главницата и 97 дни на лихва.

- Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателните сметки на дружеството в Банката е 20 лв.

Обезпечения

- Обезпечението по кредита представлява.

а) Залог на закупените в Домо Ритейл С.А Румъния акции (като няма налична оценка на Домо в кредитното досие, наличен е само договор за покупка на акциите за 8 млн. евро)

b) Залог на всички настоящи и бъдещи вземания по сметки в КТБ и

c) Залог на всички вземания на Аварике Лимитед от Домо Ритейл С.А. (цедирани от Домтех Холдинг АГ към Аварике Лимитед) в раземр на 4.6 млн. евро. Залогът е валидно учреден, но липсва информация за актуална стойност на вземанията към 30.09.2014 г.

Метод

Имайки предвид дейността на Дружеството и неговата категория (холдингова компания с основна инвестиция в Домо Ритейл С.А. Румъния), както и посочените рискове, обезценката е изчислена на база на непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Разгледаните обезпечения включват:

- Залог на 100% от акциите на Домо Ритейл С.А. Румъния. За целите на обезценката е използван предоставения бизнес план на база на който е оценена стойността на собствения капитал на Домо Ритейл, подлежащ на разпределение към акционера Аварике. Стойността на собствения капитал на Дружеството е изчислен на приблизително 8.2 млн. лв. Въпреки горното, към 28 септември 2014г. не са намерени данни за физическата наличност на Домо Ритейл в Банката, което прави залога невалиден. Следователно, стойността на обезпечението е нула.

- Залог на всички вземания на Аварике Лимитед от Домо Ритейл С.А. (цедирани от Домтех Холдинг АГ към Аварике Лимитед) в размер на 4.6 млн. евро. Залогът е валидно учреден, но липсва информация за актуална стойност на вземанията към 30.09.2014г., поради което обезпечението е взето със стойност нула.

Заключение

- На база гореизложеното, обезценката следва да достигне приблизително 55.257 хил. лв. или 100% от експозицията на Кредитополучателя.

АВИОНАМС АД

Изводи и бележки:

- Хедж Инвестмънт България АД притежава 99.97% от капитала на Авионамс АД и също така е собственик на 100% от Кемира ЕООД, която от своя страна притежава 99.4% от капитала на Дунарит АД. 99.93% от капитала на Велдер Консулт ООД, дружество свързано с КТБ (информация от АПИС).

- Авионамс АД (правоприемник на Телеком АД) е съдлъжник по договор за кредит на Хедж Инвестмънт България АД (ХИБ АД) в КТБ за сумата от 19.444.000 евро (ХИБ АД сключва анекс, с който главницата по заема се увеличава с 19.550.000 евро, по който няма данни Авионамс да е встъпил като съдлъжник – вероятността съдът да приема, че с анекса е извършена новация не е голяма).

- Преглед на съществените движения по сметките на дружеството през 2013 и 2014г. показва признаци на икономическа свързаност с други кредитополучатели в КТБ и лица свързани с тях:

19.11.2013г. постъпления : 24.448 хил. лв. превод от Пасифик Инвест АД:

плащания: 15.564 хил. лв. превод на Хедж Инвестмънт България АД – 7.228 хил. лв. превод на ИПС АД 1.250 хил. лв. превод на ТЦ-ИМЕ Вест АД: 362 хил. лв. превод на Елтауър ЕООД

нетно: ръст от 47 хил. лв. (включва и редица нематериални движения от същата дата) в наличностите по сметките на дружеството в КТБ:

15.01.2014 г. плащания: 2.000 хил. лв. превод на ТЦ-ИМЕ Вест АД
15.01.2014-20.05.2014 г. постъпления: 989 хил. лв. преводи от ТЦ-ИМЕ Вест АД.

Основни рискове и индикации за обезценка.

- ниска динамичност и висока зависимост от изпълнение на специфични проекти, които пряко влияят на финансовото представяне на дружеството;

- негативни последици от кризата в Украйна поради риск от забавяне изпълнението на договорите за ремонт и доставка на продукция от Русия, Украйна и региона.

Заеми

Кредитополучателят има 4 заема с брутна експозиция към 30.09.2014 г. в размер на 19.785 хил. лв. (заем № 10725 – 4,274 хил. лв., № 11661 – 8,336 хил. лв., № 11674 – 4,966 хил. лв., № 12963 – 2,055 хил. лв.). Кредите са сключени през 2012 и 2013 г. Кредит № 11661 и кредит № 11674 имат предеговаряния във връзка с отлягане на датата на падеж, увеличаване на кредитния лимит и промяна на погасителните вноски. Към 30.09.2014 г. заем № 10725 има 67 дни просрочие по лихвата, заем № 11661 има 97 дни просрочие по лихваа и 15 дни по главницата, заем № 11674 има 71 дни просрочие по главницата и 97 дни просрочие по лихвата и заем № 12963 има 97 дни просрочие по лихвата.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 76.26 лв.

Обезпечения

Обезпеченията представляват залог на вземанията по сметки на дружеството в КТБ залог на ДМА собственост на дружеството и залог на 100% от капитала на ТЕРЕМ-Георги Бенковски (дружеството е слято с кредитополучателя).

Метод

Дружеството е предоставило индивидуални финансови отчети, като последният е към 30.06.2014 г. Авионамс АД е представило бизнес план за 2014 г., но на база на официално писмо, не е в състояние да предостави достоверни финансови прогнози след 2014 г. към настоящия момент. Предвид посочените обстоятелства, приложеният метод на оценка е базиран на историческа и прогнозна ППЛДА и множител.

Пазарен подход:

Използваната информация и допускания включват
- информацията от ГФО за 2013 г. и междинен отчет към 06.2014г. (Терем Г. Бенковски се слива през 2013 г. в Авионамс и резултатите за 2012 г. не са показателни за бизнеса).
– представен е бизнес план за 2014 г. и е разработен сценарий за второто шестмесечие на 2014 г. отчитащ забавянето в реализацията на приходите.
- използвана е и допълнителна предварителна информация относно състоянието на бизнеса към 08.08.2014 г. На база предоставената информация, оценката на компанията е приложен множител от 4 според методологията, като са отчетени следните фактори:

- наличие на индикации за влошаване на финансовото състояние (отчети намаляващи приходи водещи до неизпълнение на заложените резултати през първата половина на 2014 г.).
- повишен оперативен риск от негативни последици от кризата в Украйна водещи до забавяне изпълнението на договорите за ремонт и доставка на продукция от Русия, Украйна и региона.

Заключение

Използваният оценителски подход до потенциал за обслужване на дълга от 27.123 хил. лв. В допълнение, тази стойност може да бъде подкрепена и от евентуалната стойност при продажба на основния актив на дружеството. – Пловдивския авио завод „Терем Георги Бенковски“ ЕООД, напълно приватизиран в края на 2012 г. с приватизационна цена от 8 900 хил. лв. за последните 34% държавно участие в капитала на дружеството (- 26,176 хил. лв. за 100% от капитала).

АРВЕН АД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност

- Прегледа на съществените движения по сметките на дружеството през 2013 и 2014 г. показва налично платежно нареждане от страна на „Арвен“ АД към „Нафтекс Петрол“ ЕООД на стойност 61 000 хил. щатски долара, предназначени за рефинансиране на инвестицията на „Нафтекс Петрол“ ЕООД в два танкера за химически и петролни продукти, както и договор за заем между страните. Използването на средствата, както и фактът че Нафтекс Петрол е съдлъжник индикира свързаност с Банката

Индикации за обезценка и други идентифицирани рискове

- Кредитополучателят Арвен АД е усвоил средствата по експозицията с цел да предостави заем по договор от 12.02.2013 г. на Нафтекс Петрол ЕООД за сумата от USD 60,000 хил лв.

- Дружеството не отчита приходи през 2012 и 2013 г. Дружеството е предоставило прогнозни отчети за финансовото състояние за периода 2014г – 2019 г. като прогнозните приходи всички периода са 0 (бизнес планове не са изготвяни)

- Размерът на отпуснатия заем не съответства на дейността на дружеството, което не отчита оперативни приходи в печалбите му за 2012 г. и 2013 г. са съответно 194 хил. лв. и 293 хил. лв.

- Коефициентът за обща ликвидност и този за покритие на дълга за под 1

Заеми:

Дружеството има една кредитна експозиция от Банката (договор за USD 62 млн.) с главница от 87,063 хил. лв. с цел оборотни средства. към 30.09.2014 г.

Обезпечения

Като обезпечение по кредита са предоставени особен залог на настоящи и бъдещи вземания по сметки на дружеството в Банката, както и по договор с Нафтекс Петрол ЕООД, особен залог на транспортни средства, сключен между банката и Петрол Транс Експрес ЕООД, особен залог на машини и съоръжения със залогодател Нафтекс Петрол ЕООД и договорна ипотека върху недвижим имот собственост на Нафтекс Петрол ЕООД

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателните сметки на дружеството в Банката е 40 50 лв.

Метод

Дружеството е неоперативно и възстановимата стойност е определена на база на непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие) като сума на стойностите на обезпеченията съгласно методологията.

Обезпечения:

За обезпеченията ДМА собственост на Нафтекс петрол АД и Петрол транс експрес е предоставена независима оценка от КПМГ към 30.06.2013 г. Прегледът на оценката, използваните подходи и ключови допускания, показва, че са приети стойности определени в оценителния доклад с корекция за амортизация за периода 06.2013 г. – 06.2014 г.

- Особен залог на ДМА (петролната база на Нафтекс петрол в Пловдив) включително заеми, сгради, съоръжения

- ПС на съоръжения от 90,7 млн. лв. или около 340 лв. на м3 резервоар (резервоари с вместимост около 233 хил. м3 представляват над 80% от стойността на съоръженията). Възстановима стойност (ВС) на база 60% от ПС

- ПС на 173 хил. м2 индустриална земя в Пловдив от 16 0 млн (или около 92 лв. на м2), която е намалена със сумата на евентуална претенция за 9,1 млн. лв., която е обезпечена с възбрана на имотите. ВС на база 60% от ПС

- ПС на индустриални и административни сгради с РЗП 4,816 м2 от 1 1 млн. лв. или около 224 лв. на кв. м. РЗП. Сгради с РЗП от 2612 м2 не са оценени поради липса на информация за техническите им характеристики и физическо състояние. ВС на база 60% от ПС - поради уникалността на имота - голяма петролна база в центъра на страната е възприет по-висок коефициент от предвидения за индустриални имоти

- ПС на превозни средата – 0, 5 млн. лв. ВС на база 30% от ПС съгласно методологията.

- Особен залог на материални запаси - 52,000 тона дизел и бензин А-95 са заложени по валидно сключен договор за залог, който обаче не е вписан в ЦРОЗ. Същите наличности са заложени като обезпечение и по заем на Нафтекс Петрол ЕООД в Банката. Залогът в полза на Нафтекс Петрол е с приоритет тъй като е вписан в ЦРОЗ, и поради тази причина обезпечението е взето със стойност нула във възстановимата стойност.

Заключение:

Експозицията надвишава възстановимата стойност и предполага необходима обезценка от 22,107 хил. лв. Съдлъжници (поръчители) по заема са Нафтекс петрол ЕООД и Елит Петрол АД. Тъй като оценките на заемите на съдлъжниците към Банката също предполагат обезценка, не са взети парични потоци от съдлъжниците при анализа на Арвен АД.

АРЕСКОМ ЕООД

констатации за свързаност

Въпреки липсата на документална свързаност има индикации за икономическа свързаност чрез дъщерни дружества съвместни участия в инвестиции с Бромак и други свързани лица и транзакции.

Индикации за обезценка и други идентифицирани рискове

Има съществени индикации за обезценка, вкл.

- Влошено финансово състояние и загуби от дейността вкл липса на оперативна дейност

- Няма индикации, че инвестициите на Дружеството имат възможност да генерират съществени парични потоци, които да могат да обслужват заемите

- Дейността на Дружеството за 2012 и 2013 г. Е била в голяма степен финансирана с външни заеми

- Значителна задлъжнялост – заемите представляват над 90 % от активите

- Поради липса на информация в досиетата, не може да се установи напълно целесъобразността на използването на заемите. Имайки предвид относително ниските балансови стойности на инвестициите и липсата на (значим) оборотен капитал, вероятно заемите не са били използвани за целите в договорите и са прехвърлени към дъщерни дружества, където е трудно да се установи тяхното действително използване.

Предоставена информация

Дружеството не е представило бизнес план или друга детайлна информация според изпратения списък. Също така не е предоставена актуална декларация за свързаност

Заеми

- Дружеството има 2 кредитни експозиции към Банката – кредит № 9938 с договорена сума 8,018 хил. лв. и кредит № 11366 с договорна сума от 23, 581 хил. лв. Кредитите са е цел финансиране на оборотни средства и финансиране на покупката на търговски дялове в предприятие, но няма информация за реалното използване на средствата.

- Графикът на изплащане е променян миогократно и по двата договора

- Има особени условия в договорите за кредит вкл.липса на определени такси и комисионни към КТБ, както и едноседмичен срок за погасяване на задълженията и пристъпване към изпълнение при предсрочна изискуемост на кредита. Тези условия създават риск за осуетяване на изпълнението при предсрочна изискуемост.

- Към 30.09.2014 просрочието по кредит № 11366 е 97 дни по лихва и 15 дни по главница, а по кредит № 9938 е 67 дни по лихва и 7 дни по главница.

Обезпечения

Основни разгледани обезпечения включват:

- Залог на материални запаси (пропан-бутан), за които обаче няма информация или документи (вкл. във финансовите отчети) да са налични. Залога е валидно учреден.

- Залог на търговско предприятие (свързано лице „СИ ДИ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД), който не е валидно учреден.

Към 30.09.2014, дружеството има незначителни средства (под 100 лв.) в разплащателни сметки в Банката.

Метод

Имайки предвид липсата на дейност на Дружеството и неговата категория липсата на бизнес план и посочените рискове, обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция действащо предприятие (недействащо предприятие)

Оценени обезпечения

Разгледаните обезпечения включват

- залог на дялове дъщерно дружество „СИ ДИ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД. Според правния анализ, залогът на дяловете не е валидно учреден. В допълнение въпросното дружество е разгледано като кредитополучател - липсва информация за дейността и активите му (предимно инвестиции и вземания), категоризирано в група Г и няма индикаця за съществена стойност. Поради тези фактори, стойността на обезпечението е приета за нула.

- материални запаси (пропан-бутан). Стойността им е определена на база цени на едро към момента, като поради липсата на информация за тяхната собственост, наличност е баланса или по документи - е дисконтирана до нула според Методологията.

- Следва да се отбележи, че към 31/12/2013 г нетните активи на Дружеството са отрицателни, като основните активи са инвестиции и вземания по заеми. Доколкото липсва информация за част от инвестициите, както и за предоставените заеми и възможността те да генерират допълнителни парични средства, които да удовлетворят КТБ по общ ред, тяхната стойност не е взета предвид при изчисляването на обезценката.

Заключение

На база на гореизложеното, обезценката следва да достигне 23,1 млн. лв. или 100% от заема.

Допълнителна информацая за наличност, проверка и удостоверяване на други валидни обезпечения биха намалили обезценката.

АЙ ТИ ДИ ГРУП ЕООД

Изводи и бележки

констатации за свързаност:

Дружеството е еднолична собственост на Иван Драшков.

На 23.03.2009 Ай Ти Ди Груп е продала на Велдер-БГ (кредитополучател) 75 обекта от жилищната сграда, като покупката е финансирана от Банката. На 21.12.2012 са продадени 91 бр. самостоятелни обекта на Евробилд 2003 ЕООД (кредитополучател). Частично заличаване е извършено на 06.02.2013, 14.05.2013, 23.04.2014, 28.04.2014 в/у 51 самостоятелни обекта.

Велдер-БГ ЕАД е едноличен собственик на Велдер Пропъртиз ЕАД и Велдер Билд ЕАД, които са кредитололучатели на Банката към 30.06.2014. В Съвета на директорите на Велдер-БГ ЕАД е Георги Методиев Гюверджелиев, който фигурира в списъка със служителите на Банката (юрисконсулт в Управление „Правно"). По време на отпускане на кредитите на Велдер-БГ от КТБ, в Съвета на директорите на Велдер БГ е бил Георги Костадинов Зяпков, началник Управление „Кредитиране" в Банката. От 2013 Георги Зяпков не фигурира в Съвета на директорите на Велдер БГ.

Едноличен собственик на Евробилд 2003 ЕООД е Аквафинанс ЕООД. В периода 06.02.2013 до 25.06.2014 управител на Евробилд 2003 ЕООД е била Теодора Петрова Танева.

Теодора Петрова Танева е член на Съвета на директорите на следните дружества: ИПК Родина, Техно резиденшъл парк 3 АД, , Техно Резиденшъл Парк ЕАД, Си Ди Дивелъпмънтс ЕАД, Кловил АД, ПМ Проджект ЕООД, ТЦ Име АД. Техно резиденшъл парк 3 АД притежава 50% от капитала на Принт Инвест 1 ЕООД, което Дружество има кредити към КТБ към 30 юни 2014. Си Ди Дивелопмънтс ЕАД има кредити към 30 юни 2014 към КТБ. Вписвания за заличавания като член на Съвета на директорите на следните дружества: от 22.08.2014 в Кен Трейд ЕАД, от 25.06.2014 в Евробилд 2003 ЕООД и Евробилд София АД, от 09.05.2014 в Техно Резиденшъл Парк 2 АД, от 01.07.2013 от Болкан Глас АД, която е свързана с ИПК Родина, Родина Тауър ЕООД.

- основни рискове и индикации за обезценка - Дружеството оперира на загуба;
- индикации за влошено състояние - загуба за последните финансови периоди, отрицателен капитал;

Множество предоговаряния на кредита с цел отсрочване на плащанията по главницата.

- предоставена информация и др. - няма предоставена информация за 2014 както и за бъдещи финансови периоди;

Описание на заеми, обезпечения и др.:

- **заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.)** - Отпуснатият кредит е в размер на 7,625 млн. евро и е целеви - за придобиването на терен, върху който ще се изгради жилищен комплекс. Към 30.06.2014 комплексът е построен.
- проблеми с погасяване, просрочия и др. - има 8 сключени анекса към договора за банков кредит с цел предоговаряне на погасителен план предвид затруднения в плащането на вноските от кредитополучателя.
- начислени провизии - към 30.06.2014 начислената обезценка е в размер на 4,111 хил.лв.
- обезпечения - обезпеченията са идентифицирани по справка от имотния регистър. Извършена е физическа проверка за състоянието на обектите в Дружба 1, София:

36 апартамента от жилищен комплекс Езерото, Дружба 1, София
15 офиса от жилищен комплекс Езерото, Дружба 1, София
23 магазина от жилищен комплекс Езерото, Дружба 1, София
67 подземни гаражи от жилищен комплекс Езерото, Дружба 1, София

Изводи за обезценка:

Налице са основания за предсрочна изискуемост според предвидените хипотези, заложени в договора. Особен залог върху разплащателна сметка на кредитополучателя в банката в размер на 800 000 евро, включително чрез блокиране на посочената сума, до окончателното издължаване на всички суми по договора за кредит, е допълнително уговорено обезпечение съгласно Анекс №1/24.10.2008 към Договора за кредит. Към 30.09.2014 по разплащателната сметка на клиента на Банката няма налични средства. Дружеството е във влошено финансово състояние, оперира на загуба и е декапиталитизирано последните няколко финансови периода. При калкулацията на обезценката е взета като база реализируема стойност на обезпеченията, съгласно Методологията.

Съгласно кредитен портфейл на Банката всички просрочени лихви към 30.09.2014 в размер на 482 хил. лв. са заведени задбалансово и не са включени в брутната стойност.

<u>АКВАНАДА ЕООД</u>

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност:

С вписване от 27 август 2014 като управител и едноличен собственик на капитала на Дружеството е заличена Надежда Деянова Ананиева и на нейно място е вписан Горан Ристович.

Сана Спейс Хотел Хисаря АД (кредитополучател на КТБ) е правоприемник. Акванада е отчуждител - направено е частично прехвърляне на предприятие на 19 юли 2011.

В Съвета на директорите иа Сана Спейс Хотел Хисаря АД е Васил Илиев Дончев, който е също в Съвета на директорите на Корси Маунтин Рисорт АД, Телиш АД (кредитополучатели на КТБ), Рема Трейд ЕООД гр. София.

Преди вписването на 27 август 2014 на промяна в управителя и едноличния собственик, Акванада ЕООД има директна свързаност чрез Надежда Деянова Ананиева с Хидропонт М ООД, дружество, което е кредитополучател на Банката.

По заем № 9926 от 16 март 2011 на Акванада ЕООД е учреден реален залог на 450 поименни акции с номинална стойност 1,000 лв., всяка, представляваща 90% от Кимпекс Енерджи АД (също кредитополучател съм 31 май 2014), собственост на Кимпекс Инвест АД.

Няма данни оригинала на книгата на акционерите да е предадена в КТБ, което е нарушение на договора за реален залог, а видно от копие на книгата на поименните акционери, Кимпекс Инвест АД е вписан като акционер, но няма данни за вписване на залога в книгата, т.е. той е непротивопоставим по отношение на дружеството. Това не прави залога недействителен, но може да попречи на изпълнението, тъй като е възможно да възникне спор с Дружеството и с други акционери.

- основни рискове и индикации за обезценка: Нецелево използване на средства от заемите. Няма информация за дейността на дружеството, няма оперативна дейност. Единствените приходи са финансови приходи, чийто източник не е ясен. Дружеството е с отрицателен капитал в размер на 2,596 хил. лв. към 31 декември 2013. Дружеството отчита други заеми е размер на 28,377 хил. лв., други вземания - 23,353 хил. лв. от общо активи в размер на 53,543 хил. лв. към 31 декември 2013, за които няма информация на кои контрагенти са предоставени и с каква цел.

Към 30 септември 2014, Дружеството е в просрочие по главница и лихви по три от кредитите си, по четвъртия кредит има просрочена лихва и е в гратисен период за изплащане на главницата.

- предоставена информация и др.: В досието е наличен прогнозен паричен поток на „Акванада" ЕООД за периода 2011 - 2017, но не са представени актуализирани данни; прогнозните цифри не отговарят на реално изтеглените заеми от дружеството от КТБ. Не са предоставените финансови отчети за 2014, а наличните исторически финансови отчети са без приложени пояснителни бележки към тях.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и г.н).

1. заем от 15 май 2009 за частично заплащане на поземлени имоти от Универсиада ЕАД - хотел Шанс, намиращ се в к.к. Златни пясъци; одобрена сума: 2 млн. лв.; брутна балансова експозиция към 30 юни 2014: 1,275 хил. лв. дата на падеж: 25 декември 2018.

2. заем от 29 декември 2010 за покупка на недвижим имот в гр. София, хотел Монтана „Б" - база за обучение, находящ се в гр. София, район Витоша, кв. Симеоново, одобрена сума: 4.1 млн. евро; брутна балансова експозиция към 30 юни 2014: 4,958 хил. лв.; дата на падеж: 10 октомври 2017;

3. заем от 16.03.2011 за закупуване на активи; одобрена сума: 10.5 млн. евро; брутна балансова експозиция към 30 юни 2014: 10,360 хил. лв.; дата на падеж, 10 декември 2015;

4. заем от 16 май 2013 за закупуване на дълготрайни активи (акции и дялове от капитала на трети лица и др.), одобрена сума: 20.5 млн. евро; брутна балансова експозиция към 30 септември 2014: 27,603 хил. лв.; дата на падеж- 10 август 2020;

- проблеми с погасяване, просрочия и др.: Към 30 септември 2014 Дружеството е в просрочие по главница и лихви по три от кредитите си, по четвъртия кредит има просрочена лихва и е в гратисен период за изплащане на главницата;
- начислени провизии: Обезценка е изчислена само на портфейлна база, съгласно методиката на Банката;
- **обезпечения и др.:** ипотека върху недвижим имот; солидарен длъжник: Сана Спейс Хотел Хисаря по част от експозицията (възможността за погасяване от страна на солидарния длъжник не е взета под внимание, тъй като в голямата степен е предвидена при преглед на кредитите на Сана Спейс и на Корси Маунтин).

Изводи за обезценка:

- използван метод и допускания: Класифицирахме кредита като Клас Г: Дружества без оперативна дейност - новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специална цел и други, чиито приходи, ако има такива, са генерирани по-скоро от трети лица, отколкото от оперативна дейност. Приложен анализ за обезценка при презумпцията за недействащо предприятие
- риск и корекции на прогнозата. Съгласно правното становище по кредити на Акванада са учредени ипотека върху недвижим имот, както и е възможно да се приеме, че Сама Спейс Хотел Хисаря АД отговаря солидарно по договори за кредити от 15 май 2009 на 29 декември 2010 и 16 март 2011, или поне по договор за кредит от 15 май 2009, тъй като е налице прехвърляне на обособена част от търговско предприятие и изрично е предвидено, че ще се отговаря за задължения, свързани с обособената част на търговското предприятие.

По финансовите отчети и правното становище за Сана Спейс Хотел Хисаря АД. Дружеството има задължения към банки в размер на 14,898 хил.лв. към 31 декември 2013. По данни от кредитния портфейл на КТБ, към 31 август 2014, Дружеството дължи 13,525 хил. лв. и е в просрочие по лихви 65 дни. Освен имотите ипотекирани в полза на КТБ по кредити на Дружеството притежава и недвижими имоти, върху които няма тежести, но не е взета корекция за тях, поради риска, че имотите може да бъдат продадени преди тяхната изискуемост от Банката.

Заключение за допълнителна обезценка 43240хил.лева.

АРКУС АД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност
Основни акционери в дружеството са Аркус България АД (74.32% от акциите), Банко Георгиев Банков (12.77% от акциите); Дочо Георгиев Караиванов (12.68% от акциите). Членове на Съвета на директорите на кредитополучателя са Дочо Георгиев Караиванов, Банко Георгиев Банков и Маргарита Иванова Станева.

Аркус България АД притежава 100% от капитала на Дунав Лизинг АД.

Дочо Георгиев Караиванов е член на надзорния съвет на Аркус България АД, изпълнителен директор и член на Съвета на директорите в Американски колеж Аркус АД, съдружник в Хеликом ООД.

Банко Георгиев Банков е едноличен собственик на капитала в Аркус-Строй ЕАД и Аркус Агро ЕООД. Банко Банков е изпълнителен директор на Дом Стара Планина АД и член на Съвета на директорите в „Автомотор-Велико Търново" АД и „Автомотор Корпорация" АД, както и член на Надзорния съвет в „Дунав Лизинг" АД.

Маргарита Иванова Станева е едноличен собственик на капитала и управител на „Одит 2007 МС" ЕООД, член на Надзорния съвет в Аркус България АД и в Дунав Лизинг АД.

Аркус АД е акционер в „Американски колеж Аркус" АД и Медицински център Аркус Медикъл АД, както и еднолиен собственик на ОК Олимп ЕООД, гр. Омуртаг, Частна Профилирана Гимназия АК-Аркус. Аркус АД е член на НС на Армимекс АД (с решение от 16.05.2003 г. по т.д. 878/1998 г. на СГС дружеството е обявено в несъстоятелност).

основни рискове и индикации за обезценка:

Основните рискове са свързани с достатъчността на паричните потоци, генерирани от Дружеството за изплащане на задълженията му към Банката. Според представените междинни финансови отчети към 30.06.2014 и прогнозния финансов отчет към 31.12.2014 Дружеството завършва с по-ниска печалба спрямо печалбата от 2013 година. По погасителен план за втората половина на 2014 година Дружеството трябва да изплати главници по двата заема на стойност над 30 млн. лева.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Към 30.06.2014 и 30.09.2014 кредитополучателят има два отпуснати кредита в Банката със следните характеристики:

1) Кредит № 12866/28.10.13 - предоставен за оборотни средства; договорен размер - 5,000,000 евро; фиксирана годишна лихва - 11%;

срок за погасяване -25.09.2014;

Анекс 1/08.01.14 - удължава се крайният срок за усвояване на суми по кредита - от 31.12.2013 на 10.01.2014 г.

Анекс 2/25.04.11 - изменя се погасителният план - договаря се втората вноска от 2,1 млн. евро, дължима според оригиналния договор на 25.04.2014, да бъде изплатена заедно с третата вноска - на 25.06.2014;

Към 30.06.2014 година по този кредит има просрочена главница в размер на 4,107 хил. лева, представляваща вноската за месец юни по погасителен план; няма просрочени лихви.

Към 30.09 2014 година по кредита се наблюдават следните просрочия:

- просрочена главница (97 дни просрочие) в размер на 8,410 хил лева, представляваща целия размер на непогасената главница то тази кредит

- просрочена лихва (67 дни просрочие) в размер на 346 хил. лева.

2) Кредит № 12907/27.11.2013 - предоставен за оборотни средства; договорен размер на кредита. 34,000,000 USD (оригинално договорен размер - 30,000,000 USD);

фиксирана годишна лихва - 11%;

срок за погасяване - 25.05.2015;

Анекс 1/15.05.14 - предоставя се допълнителен кредит в размер на 4,000,000 USD; променя се погасителния план съобразно новата стойност на кредита, като се запазва крайния срок за погасяване.

Към 30.06.2014 година по този кредит има 5 дни просрочена лихва в размер на 250 хил. лева.

Към 30.09.2014 година по кредита се наблюдават следните просрочия:

- просрочена главница (67 дни просрочие) в размер на 15,543 хил. лева (представляваща вноската, дължима в месец юли по погасителен план);
- просрочена лихва (97 дни просрочие) в размер на 1,959 хил. лв.

Обезпеченията и по двата кредита представляват залози на настоящи и бъдещи вземания по открити сметки в Банката, бъдещи вземания по договори за изпълнение на поръчки, заложени материални запаси, както и блокиран депозит в Банката.

Изводи за обезценка:

- използван метод и допускания

Дружеството е класифицирано в група А: Дружества с оперативна дейност, за които няма съществени индикации за влошаване на финансовото състояние или за висока степен на бизнес зависимост/концентрация от малко на брой свързани лица.

Анализът за обезценка е базиран на презумпцията за действащо предприятие и се базира на установяване на потенциала за обслужване на дълга на кредитополучателя на база прогноза за парични потоци, след направени корекции за съответствие с историческите показатели на фирмата кредитополучател, както и с останалата налична информация.

Заключение за допълнителна обезценка 13637хил.лева

БАЛКАН БЪЛГАРСКА ТЕЛЕВИЗИЯ ЕАД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност

- При прегледа на движенията по сметките на Дружеството в системата на Банката (W6) се наблюдават индикации за сравнително висока зависимост от свързано лице Краун Медия ЕАД (едноличен собственик на капитала на Дружеството), което е предоставило над 25 млн. лв. през последната година и половина. Също така е установена и индиректна свързаност с Банката, поради факта, че Дружеството изплаща значителни суми на Бромак Финас ЕАД, което е собственост на Бромак ЕООД (акционер в КТБ).

Производство по несъстоятелност/изпълнителни дела

- Според данни на Апис Регистър, Дружеството е подало молба за откриване на производство по несъстоятелност на 3.07.2014 г. Образувани са няколко търговски дела по обявяване на несъстоятелност с молители „Интерактив Медия Сървисис“ ЕООД, „Ноу Фрейм Медиа България“ ЕАД и „Краун Медиа“ ЕАД. Назначен е и временен синдик, като в последствие е заменен с друг. Не е установено да е предявена молба от КТБ.

В допълнение, срещу Кредитополучателят има започнати изпълнителни производства. Подробна информация за размера и характера на изпълнителните дела не се намира в предоставените документи.

Индикации за влошено финансово състояние, други идентифицирани рискове.

- Има стартирало производство по несъстоятелност срещу Дружеството

- Собственият капитал на Дружеството е отрицателен от 2012 г. насам

- Разходите са многократно по-високи от приходите на Дружеството през 2012 г., 2013г. и първото шестмесечие на 2014 г., което резултира във финансовата загуба и през 3те периода.

- Значителна задлъжнялост – заемите представляват близо 90% от активите на Дружеството.

Заеми:

Дружеството има една кредитна експозиция с договорена сума от 9,779 хил. лв. и с брутна експозиция към 30 септември 2014 г. в размер на 9 164 хил. лв. като размера на заема е сравнително висок спрямо дейността на Дружеството. Съгласно последния анекс към договора, извършени са промени в срокът на изплащане и сумата на месечните вноски (заемът се изплаща на 71 равни месечни вноски по 70.90 евро). В резултат гратисният период за изплащане на кредита се увеличава и ефективното изплащане започва почти 2 години след подписването на договора за кредит.

Към 30.09.2014 г. просрочените дни главница са 71 дни, докато просромената лихва е 67 дни.
Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателните сметки на дружеството е 56.88лв.

Обезпечения:

Обезпеченията по кредита представляват:

a) Особен залог на ДМА – телевизионно оборудване

b) Особен залог на настоящи и бъдещи вземания по сметки на Дружеството в Банката.

Метод

Имайки предвид започнатото производство по несъстоятелност както и посочените рискове, обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Оценени обезпечения

Разгледаните обезпечения включват:

- Особен залог на ДМА-телевизионно оборудване съгласно Опис. За целите на изчисляване на провизията за обезценка сме използвали метода на амортизираната възстановима стойност, при които е изведен процент -стойност на оборудването е 80%, като е изведен на база актуални изчисления, направени през 2014г. относно

потенциално физическо износване на активи (в този случай телевизионно оборудване) придобити през 2013г.

Заключение

На база на гореизложеното, обезценката следва да достигне 1 785 млн. лв. или 19% от експозицията на Кредитополучателя.

БИЛДИНГ РИСОРТ ЕООД

Изводи и бележки:

- основни рискове и индикации за обезценка

- Загуби от дейността, вкл. отрицателен собствен капита. Няма информация и индикации, че инвестициите на Дружеството имат възможност да генерират съществени парични потоци, които да обслужват заемите.

- Налице е значителна задлъжнялост - заемите представляват над 100% от активите (Дружеството има отрицателен собствен капитал)

констатации за свързаност

- Дружеството е с висока степен на свързаност от свързани лица. Получавало е средства от свързани лица които е използвало за издължаване на свои задължения по кредити към КТБ АД.

- Въпреки липсата на документална свързаност има индикации за икономическа свързаност чрез свързани дружества и съвместни участия в инвестиции и сделки с други свързани лица. Дружеството е собственост (100%) на Ареском ЕООД (кредитополучател), което е свързано пице с БИ АР ДИ ООД, Орфеас ООД, Жарден ООД (50% собственост). Ареском ЕООД е акционер с 0,11 % в Банката. В допълнение се наблюдава, свързаност, произтичаща от факта, че Александър Радев, който е управител в Си Ди мениджмънт ЕООД, собственост на Ареском ЕООД, също така е част от съвета на директорите и представлява Си Ди Дивелопмънтс ЕАД, което е собственост на ТЦ ИМЕ АД.

- предоставена информация и други

- поради липса на информация в досието, не може да се установи напълно целесъобразността на използването на заемите (с изключение на един от заемите от 2009г.свързан със строителни работи за 2 млн. лв.)

- Дружеството не е представило бизнес план или друга датайлна информация според изпратения списък.

Заеми

- Дружеството има 3 кредитни експозиции към Банката. Кредитните експозиции са с инвестиционна цел - изграждането на хотелски комплекс в гр. Царево и прилежащата инфраструктура. Две от кредитните линии са със срок на падеж през 2017 и 2018 г. Договор за кредит, сключен на 04.01.2010 г. в с краен срок на изплащане 25.12.2014 г.

Към 30.09.2014г., дружеството има 97 дни просрочена главница по кредит 8703, и 67 дни просрочена лихва по всички кредити.

- Всички експозиции на дружеството са предоговаряни множество пъти, като предоговарянията са свързани главно с удължаване на матуритета или увеличаване на размера на предоставените средства.

- Има особенн условия в договорите за кредит, вкл. липса на определени такси и комисионни към КТБ АД, както и едноседмичен срок за погасяване на задълженията и пристъпване към изпълнение при предсрочна изискуемост иа кредита. Според заключението на юристите, тези условия създават риск за осуетяване на изпълнението при предсрочна изискуемост.

Обезпечения

Идентифицирани съществени като стойност обезпечения включват:

- Залог на търговското предприятие (самото Дружество) с опис на заложеното имущество. Според заключението на юристите има рискове за идентифицирането на заложените активи и съответно тяхното реализиране. В допълнение изглежда заложените активи в описа (басейни, обслужваща инфраструктура и подобрения) не включват ключовите активи за дейността иа хотела (самите сгради на комплекса и др.) Няма информация за големината и използването на заложената земя (идентификатор 48619.505.356).

- Според юридическия анализ има информация за значителен брой прехвърлителни сделки непрецизни залози и др., които създават риск за обема и възможностите за реализиране на обезпеченията.

Към 30.09.2014г. балансът на дружеството по разплащателни сметки е по-малко от 70 лв. Поискана е проверка (инвентаризация) на състоянието иа Дружеството и активите към момента.

Метод

Предвид влошеното състояние на Дружеството, задлъжнялостта, категорията, липсата на информация и др., обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Оценени обезпечения

- Разгледаните обезпечения включват залога на търговското предприятие (самото Дружество). Няма предоставена информация за наличните активи и техните характеристики в Дружеството. Хотелският комплекс, доколкото е наличен в Дружеството и банката може да се разпорежда с него би имал значителна стойност. Поради липса на детайла информация, за целите на обезценката е отчетена балансовата стойност на ДМА и материални запаси в Дружеството (изключвайки предоставените заеми на свързани лица и други вземания), които биха могли да послужат за обезпечение на заемите. Приложен е и 50% отбив, отчитайки споменатите рискове и Методологията (50% е нормата за търговски имот).

-Към 31.12.2013г. нетните активи на дружеството са отрицателни, като основните активи са инвестиции и вземания по заеми.

Заключение

На база на гореизложеното обезценката следва да достигне 9,562 хил. лв. или 94% от кредитите.

Следва да се отбележи, че поради пилса на информация във възстановимата стойност не са отчетени предоставени заеми и други вземания, акции и дялове в асоциирани предприятия с балансова стойност 11.1 млн. лв.

БОЛКАН ГЛАС АД

Изводи и бележки:

- Констатации за свързаност

Дружеството е индиректно свързано с КТБ чрез „ТЦ-ИМЕ“ АД, което е собственик на 50% от капитала на дружеството. Другите 50% от капитала се държат от Технотел Инвест АД, от което „ТЦ-ИМЕ“ АД има собственост от 94.9%, ТЦ-ИМЕ АД е бивш акционер в КТБ, собственик на 24.22% от капитала на Банката към 19.07.2007 г. (по данни на Апис). КТБ АД от своя страна притежава 9.43% от акциите на ТЦ-ИМЕ АД към 22.03.2013 г.

- Основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството е характеризирано с висока степен на зависимост от свързани лица, поради факта, че е новосъздадено и не отчита никакви приходи. В същото време, дружеството има 2,438 хил. лв. разходи за лихви и 83,468 хил. лв. като Други активи(заеми) в счетоводния баланс към 30.06.2014 г. След проверка в системата на Банката е установено, че над 82 млн. лв. от усвоените 85 млн. лв. са преведени на Глас Индъстри АД от Болкан Глас АД. В кредитното досие е приложен договор от 05.07.2013 г. за необезпечен заем отдаден на Глас Индъстри АД от Болкан Глас АД за сумата от 30 млн. евро. Дружеството не е спазило едно от условията по договор с КТБ, да се сключи допълнително обезпечение. В допълнение, предоставените договори за покупка на активи със средствата на кредита, представят намеренията за покупка, но документи за същинската такава, не са налични.

- Предоставена информация и други

Дружеството е предоставило ФО за 2012 и 2013 г., както и междинен отчет към 30.06.2014г. На 11.09.2014 г. дружеството е предоставило „Бизнес план за Инвестиция в Изграждането на ПЕЦ 03 в Цех Машинно Стъкло в „Сръбска Фабрика за Стъкло“ АД Паричин, Сърбия. В допълнение, дружеството е предоставило и Проект за изграждане на комплексна инсталация за преработка на отпадъци от стъкло и за добив и преработка на кварцов пясък.

Заеми

Дружеството има една кредитна експозиция на договорена стойност от 97,205 хил. лв., като размера на кредита е значително по-висок спрямо дейността на дружеството (дружеството няма оперативна дейност). По данни от последния анекс към договора за кредит. Анекс 2, главницата по кредита трябва да бъде изплатена чрез 60 месечни погасителни, първата от които е в размер 828 353 евро и 59 в размер на 828 333 евро за периода 5.09.2014 – 5.07.2019 г.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 32,68 лв.

Обезпечения

Като обезпечения по договора са залог на бъдещи вземания на компанията по разплащателни сметки в Банката.

Към 30.09.2014 г. просрочието по лихвата е 97 дни като двете първи погасителни вноски с падеж 5.08.2014 и 05.09.2014 са просрочени и не са платени.

Метод

Експозицията е оценена при непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие), тъй като от ФО е видно, че Дружеството няма оперативна дейност. Основните активи са вземанията от Глас Индъстри АД, по отпуснати необезепечени заеми за инвестиции в СФС. Експозицията на Глас Индъстри АД в КТБ

е предложена за обезценка на 100% и това прави принципа на действащо предприятие на Болкан Глас АД неприложим (за повече детайли относно експозицията на Глас Индъстри АД виж приложение към доклада)

Възстановима стойност

По договор е предвидено да се учреди в полза на Банката залог върху дълготрайни активи и/или ипотека, но липсват документи да е налице такова. Поради този факт обезпечението е взето със стойност 0.

Единственото валидно обезпечение е залог на средства в разплащателни сметки на Дружеството в Банката, които са незначителни към 30.09.2014 г.

Заключение

На база на горното, обезценката следва да достигне приблизително 88,542 млн. лв. или 100% от експозицията на Кредитополучателя. Представянето на допълнителна информация за други валидни обезпечения би довело до значително намаляване на обезценката.

БЪЛГЕРИЪН УАЙН ЕДН СПИРИТС АД

Изводи в бележки

Свързаност

Собственик Афлик България 99% и Ралица Панайотова (1%)

- Според Търговския Регистър собственик на Афлик България ЕАД е Афлик Лимитед Великобритания. До август 2013г. В Съвета на Директорите са били Бисер Пазов (в съвета на директорите на Бромак Телеком Инвест АД, което се притежава от Бромак ЕООД) и Никола Киров (участващ в управлението на Фина-С АД, Дунарит АД). Афлик България ЕАД участва в капитала на още няколко кредитополучатели на КТБ – Велес Груп АД, Порт Инвест АД, Оптима Интертрейд АД, Финанс Инженеринг АД и Алфа Кепитъл АД, като всички са кредитополучатели на КТБ.

-Установена е свързаност с Телиш АД- дружеството е дало заем на Телиш АД за над 17 млн. лв., изкупило е продукция и акционерът Ралица Панайотова (1%) също е в съвета на директорите на Телиш АД. Заемът към Телиш АД е обезпечен със залог на складови наличности от вино, договорът за който е предоставен.

Основни рискове и индикации за обезценка:

- Малък обем на приходите от продажби (448 хил. лв. за 2013 и 658 хил. лв. за първата половина на 2014) на фона на размера на задълженията по банкови кредити.

- Отрицателна ПЛДА в размер на 66 хил. лв. за първата половина на 2014 и 148 хил. лв. за 2013

- Отрицателен собствен капитал в размер на 2,5 млн. лв.

- Справка в системата на КТБ за движенията по разплащателните сметки на клиенти показва, че компанията е усвоявала средства по заема от КТБ и веднага ги е превеждала на свързани лица, което е индикация, че заемът не е използван по предназначение.

1) на 9.12.2011г. 5,3 млн. лв. са усвоени и преведени както следва - на Афлик България ЕАД (0,5 млн. лв.), Юлита 2002 АД (1,2 млн. лв.) и Телиш АД (3,6 млн. лв.). В периода 2013-2014 се усвояват 17,2 млн. на траншове и в същия ден се превеждат на Телиш АД.

- Към 30.06.2014 г. Българиън Уайн енд Спиритс АД има вземане от Телиш АД за 17.3 млн. лв. с цел да се финасира авансово доставка на вино; В момента тази продукция стои в складове на Телиш АД, защото кредитополучателят не може да я реализира и поради липса на средства за финансиране на плащанията по ДДС.

-Телиш АД е кредитополучател на КТБ (8,6 млн. лв.) и е имитирало облигации, като КТБ притежава част от тях на стойност 26 млн. лв. към 30.06.2014 г. Телиш АД има отрицателен собствен капитал. Освен това дружествсто е в неизпълнение по облигационната си емисия. В полза иа облигационерите има учреден залог на търговското предприятие на Телиш АД.

- В кредитното досие не са налични документи за целевото усвояване иа заема

Предоставена информация:

- Дружеството е предоставило ФО към 31.12.2012, 31.12.2013 и 30.06.2014 г.

Заеми:

- Дружеството има една експозиция към КТБ с брутна стойност от 30,436 хил. лв. към 30.09.2014 г. – 22.5 млн. лв. редовна главница. 7 млн. лв. просрочена главница, 42 хил. лв. редовна лихва и 893 хил. лв. просрочена лихва.

- Експозицията е под форма на кредитна линия и се използва за оборотен капитал иа дружеството и финансиране на Телиш АД.

Предоговаряна е 7 пъти като всеки един от тях е свързан с удължаване на матуритета и лимита на кредитната линия.

- Последният анекс е от 25.02.2014 г., като той определя нов погасителен план – кредитната линия падежира на 25.12.14г., като лимитът за използване започва да намалява от края на септември и по този начин изплащането става на няколко вноски без те да са твърдо фиксирани.

Към 30.09 2014г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 37.34 лв.

Обезпечения:

- Валиден особен залог върху налични стоки на склад без предаване на владението за минимум 13 млн. лв., Направено е вписване на 30.09.2014г., като приложеният опис показва наличност от продукция за 8,454 хил. лв. (себестойност) към 29.09.2014 г.

Стойността по актуални пазарни цени към 29.09.2014 г. е 14, 782 хил. лв. Залогът обезпечава вземане от 30 млн. лв.

- Договор за особен залог на стоки, вино, собственост на Телиш АД на стойност 15,6 млн. лв. в полза на Българиън Уайн енд Спиритс АД според договор за особен залог от 26.03.2014 г. Няма актуална информация за наличността на състоянието на заложените стоки, няма доказателства за вписване на залога в ЦРОЗ.

Метод

- Предвид отрицателната ППЛДА (-66 хил лв. за първата половина на 2014 и – 148 хил. лв. за 2013) отрицателния собствен капитал и липсата на прогнози, няма база данни за прилагане на анализ на база презумпцията на действащо предприятие.

Оценени обезпечения

А. Договор за особен залог по реда на ЗОЗ на готова продукция в оборот без предаване на владението на заложеното имущество. Има валидна застрахователна полица със срок от 9 юни 2014 до юни 2015 г. за материални запаси на застрахователна стойност в размер на 8, 193 хил. лв. (стоката се съхранява в данъчен склад на Телиш АД в гр. Харманли и с. Коларово). Според описа приложен към вписването в ЦРОЗ заложената продукция е на стойност 8,454 хил. лв. (себестойност). На база актуална информация на пазарните цени към 29.09.2014 г. , стойността на материалните запаси в размер на 14, 782 хил. лв. и възстановима стойност в размер на 30% от нея.

Б. Договор за особен залог на стоки, вино, сственост на Телиш АД на стойност 15.6 млн. лв. в полза на Българиън Ъайн енд Спиритс АД според договор за особен залог от 26.03.2014 г. Българиън Уайн енд Спиритс АД е предоставило на Телиш АД – заем в размер на 17,3 млн. лева. Заемът е обезпечен със залог на складови наличности вино на стойност 15.6 млн. лв. по договор за залог от 26.03.2014 г. между Телиш АД и компанията. Копие до ДОЗ е предоставено, към него има актуален опис към 03.2014 на стоките, които се съхраняват в складове на Телиш АД в с. Коларово и гр. Харманли. Няма актуална информация за наличността на състоянито на заложените стоки, няма доказателства за вписване на залога в ЦРОЗ. Залогът е учреден след учредяването на особен залог на търговското предприятие на Телиш АД в полза на КТБ във връзка с емисия облигации от 2010 за 24 млн. евро и според юридическия анализ залогът на

търговското предприятие има предимство и няма сигурност дали дружеството Българиън Уайн енд Спиритс АД ще може да събере своето вземане, ако КТБ (основен инвеститор в облигациите) започне действия по събиране. На базата на това, възстановимата стойност на това обезпечение е приета за 0. (Стойността на нматериалните запаси на Телиш АД от продукция към 31.12.2013 са за 37.2 млн.)

Заключение

- На база извършения анализ обезценката достига 26.001 хил. лв. или 85 % от заема.

БАГИАНА ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

Едноличен собственик на капитала е Еленка Димитрова Маринова

Ей Ес Си ЕООД - 100% собственост на Еленка Маринова

Холдинг Кооп Юг АД - Багиана участва в капитала с 22 %

- **основни рискове и индикации за обезценка**

Дружеството е новоучредено, няма дейност. Кредитът е използван не за целта, за която е отпуснат (покупка на дълготрайни активи) - предоставен е на трети лица. Единствените активи по баланса към 30.06.2014 г. са други вземания в размер на 20.263 х. лв. и акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия - 1,248 х. лв. (превод към Холдинг Кооп Юг АД с основание „закупени акции", съгл. данни от CSoft). Собственият капитал е отрицателен - 47 х. лв., при основен капитал 500 лв. Кредитът не е обезпечен.

- **предоставена информация и др.**

Дружеството е предоставило единствено финансови отчети, но без оповестявания към тях и прогнозни финансови отчети до 2019 г. без пояснение и обосновка на използваните предположения

Описание на заеми, обезпечения и др.

- **заеми**

Един заем за 10 млн. евро по договор от 15.05.2014 г. Цел на кредита – покупка на дълготрайни активи. По данни от счетоводната система CSoft, кредитът е усвоен, като средствата са превалутирани в лева и преведени (с основание „по договор") на следните фирми: Порт Инвест Русе АД – 1, 730 х. лв.; ТЦ ИМЕ ВЕСТ АД – 2,775 х.лв.; Рубин

Индъстри ООД – 9,002 х. лв. и ВИП Пропъртиз ЕООД – 5,878 х. лв. В брой са изтеглени 90 х. лв. Сумите са отчетени като други вземания в баланса на дружеството.

Погасяване, просрочия и др.

Просрочени лихви към 30.09.2014 г. - 570 х.лв.(за 97 дни).

- **обезпечение**

Договорът за кредит предвижда сключване на залог върху дълготрайни активи, но такъв не е учреден (в баланса няма дълготрайни активи). Учреден е залог върху вземания, който не е вписан в ЦРОЗ.

Изводи за обезценка

- **използван метод и допускания**

Дружеството няма дейност. Предвижда изплащането на кредита да става чрез събиране на вземанията си (възникнали в резултат на предоставяне на средствата от кредита). Прогнозира отчитане на отрицателен собствен капитал и загуби за следващите години, няма валидно учредени обезпечения по заема.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

Заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 19,984 х. лв. към 30.09.2014 г.

БГ КОРПОРЕЙШЪН ЕООД

констатации за свързаност

Едуард Миланов - едноличен собственик и управител на Кредитополучателя;
Мария Тихомирова Илиева
Свързаност/Индикатори за свързаност с други кредитополучатели:
-ЕМ СТЕЙТ ЕООД, с еднол.собственик Мария Тихомирова Илиева. На 01.08.2014 собствеността и управлението са прехвърлени на Игор Тодоров Тодоров:
-ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС АДСИЦ - чрез Божидар Бориславов Миладинов : От м.08.2014 изп. директор е Васил Иванов Гунчев.
-Технотел Инвест АД- чрез Мартин Илчев Апостолов :

-Рубин Инвест АД. Технотел Инвест АД е акционер във Витро Инвест АД, А Витро Инвест АД в Рубин Инвест АД- чрез Технотел Инвест АД :
-Рубин Инвест АД. Акционер в Рубин Инвест АД е Витро Инвест АД. Здравко Живков Босаков е член на СД- чрез Здравко Живков Босаков;
-Консулт АВ ЕООД- чрез Финансово консултиране ЕАД
-Алфа Кепитъл АД - от 22.08.2014 Едуардо Милано е вписан като изп. директор и член на СД :

-основни рискове и индикации за обезценка
Дружеството не осъществява стопанска дейност, респ. няма парични потоци от оперативна дейност за обслужване на заемите. Заемите не са обезпечени. Дружеството няма достатъчно материални активи, върху които би могло да се учреди обезпечение в полза на банката. В баланса на дружеството към 30.06.2014 г. са включени вземания и инвестиции в смесени и асоциирани дружества, за които не е получена информация.

-предоставена информация и др.;
Предоставени са фин.отчети за 2012 и 2013 г. и към 30.06.2014 г., но без необходимите оповестявания (приложения). Не са представени прогнози/бизнес планове.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

-заеми

Дружеството ползва четири заема от КТБ, от които три са с инвестиционна цел и един – за оборотни средства. Заемите са по договори от 2010, 2011 и 2012 г. При прегледа на усвояването на кредитите, по данни от счетоводната система SCoft са установени извършвани преводи към: ТЦ ИМЕ, Интегрирани пътни системи АД, Юлита 2002, Карне М и др.

-предоговаряния, просрочия и др.

Условията по заемите са продоговаряни – удължаван е гратисния период, промени в погасителните планове и увеличаване на главницата по заема от 2011 г. от 6 000 х. евро на 16 800 х. евро. Съгласно договорите и анексите от м. 06. 2014 г. по три заема погасяването на заемите следва да започне от м. 09.2014 и с краен срок през 2015 г.

Към 30.09.2014 има просрочени главници в размер на 4, 433 х. лв. (от 7 до 82 дни) и просрочените лихви – 1,351 х. лв. (97 дни).

-обезпечения

Не са учредени договорените обезпечения на ДМА и ипотека на имот и не са вписани в ЦРОЗ залози на краткотрайни активи и вземания.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания

Дружеството няма дейност. Не е предоставило прогнози и бизнес-планове. За 2012 г. и 2013 г. отчита отрицателен собствен капитал и загуби, няма валидно учредени обезпечения по заемите.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея. последните не са взети предвид при изчисленията.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

-заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 42, 179 х. лв. към 30.09.2014г.

БУЛИТ 2007 ЕООД

Към датата на сключване на договорите за кредит и датите на последващите им изменения с Анекси, не се установяват свързаности на дружеството, членовете на съвета на директорите и акционерите с администратори на банката.

Според одитирания отчет към 31.12.2013 приложен в кредитното досие, Булит 2007 ЕООД има 2,9 млн. материални запаси и 1,4 млн. лв. дълготрайни материални активи от общо 67 млн. лв. активи на дружеството. Вземанията са 55 млн. лв., а от тях 52 млн. лв. са класифицирани като други вземания. В отчета няма допълнителни пояснителни бележки с повече информация за тези вземания. В отчета на доходите са отчетени приходи от основна дейност в размер на 1,473 хил. лв., както и финансови приходи в размер на 6,197 хил. лв. Кредитното досие не съдържа анализ на очакваните парични потоци на кредитополучателя и източниците за погасяване на кредита.

Всички пет договора за заем са преструктурирани с удължаване на погасителния план, като за кредитната линия са сключвани и анекси за увеличение на лимита до достигането на 51 млн. лв.

По кредит 7879 трябва да се изплатят 30 млн. лв. в рамките на 3 месеца - август - октомври 2014.

Загуба за 2013 в размер на 2,7 млн. лв., а за 2012 в размер на 1,5 млн. лв. Всички кредити са в гратисен период с изключение на кредит 8744, по който има просрочие от 5 дни към 30.06.2014 и 36 дни към 31.07.2014.

Оперативните приходи към 2013 и 2012 са съответно 1,5 млн. лв. и 1,7 млн. лв.

С писмо от 19.06.2014, ръководството на Булит 2007 ЕООД уведомява квесторите, че не е в състояние да предостави изисканата информация, тъй като документацията е била иззета от органите на следствието и прокуратурата.

Към 30.06.2014 има 5 дни просрочена главница в размер на 24 хил. лв. по кредит 8744 и 404 хил. лв. просрочена лихва общо по всички кредити.

Към 30.09.2014 има между 7 и 97 дни просрочена главница в размер общо на 21,2 млн. лв., като 20 млн. лв. са по кредит 7879/26.08 2008 и са 36 в дни просрочие. Лихвата по всички кредити е в 97 дни просрочие и е на стойност общо 1,752 хил. лв.

Експозицията на кредитополучателя е съставена от пет договора за кредит, включващи: 1) кредитна линия и лимит за гаранции до 51 млн. лв., (договор номер 7879); 2) инвестиционен кредит, отпуснат за частично плащане за покупка на недвижими имоти с разрешен размер 2,000,000 лева (договор номер 8744), 3) два инвестиционни кредита, отпуснати за развитие на притежавани недвижими имоти с общ разрешен размер 4,400,000 евро (договор номер 9262 и 9217), 4) инвестиционен кредит с разрешен размер 4,900,000 евро за покупка на 189 обикновени акции с номинална стойност 50,000 всяка (50% от капитала) на „ТЕЦ Хасково" АД от „Афлик-България" ЕАД (договор номер 10123).

Всички пет договора за заем са преструктурирани с удължаване на погасителния план, като за кредитната линия са сключвани и анекси за увеличение на лимита до достигането на 51 млн. лв. Всички кредити са в гратисни периоди до август или септември 2014. В кредитното досие не са налични документи удостоверяващи дали инвестиционните кредити, свързани с развитие на закупени недвижими имоти, са използвани по предназначение съгласно договорите за кредит.

Повечето от обезпеченията не са вписани в ЦРОЗ. Освен това, повечето обезпечения са особени залози върху банкови сметки. Обезпечение също е и ипотека на поземлени имоти и сгради в тях.

Поради непредоставяне на бизнес план, прогнозна финансова информация и детайли за оперативна дейност на дружеството, както и поради просрочията по лихви и главници, обезценката изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

Повечето от обезпеченията не са вписани в ЦРОЗ, което поражда съмнения за надлежно и прецизно обезпечаване на всички задължения. Договореното обезпечение - реален залог на акции, не е валидно учредено. Заключение за допълнителна обезценка 43995хил.лева

БУРГАС МИЙТ ЕООД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност:

Свързани предприятия: Протокол на УС на КТБ от 16.05.2013 отбелязва, че Бургас мийт ЕООД е свързано дружество с Ню Бизнес Адвайзърс ООД като съакционери в Сити пропъртис АД (Ню Бизнес Адвайзърс ООД и Сити Пропъртиз АД имат кредити съм Банката). Бургас Мийт притежава 47% от Сити пропъртиз АД, където Мадлен Трайкова е член на УС. Също така, Бургас Мийт има 51% участие в Као Какао Бул ООД, като г-жа Трайкова е управител в последното. Као Какао Бул ООД има кредити към Банката.

Индикации за друга свързаност:

Има индикации за икономическа свързаност със следните дружества: Синектик ЕООД, ТЦ-Име АД, Кен Трейд, Инвест Мениджмънт, Карне-М, Сентръл Техно Инвест ЕАД и Рубин Индъстри. В съвета на директорите на Рубин Инвест влиза Христо Бочев - кредитен инспектор в Банката.

Предоставена информация и др.:

Съгласно e-mail от Кредитополучателя, в отговор на Искане за информация от Квесторите на КТБ: Допълнителна финансова информация не може да бъде предоставена, поради предсрочно едностранно прекратяване на договора за счетоводно обслужване.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

1. Инвестиционен кредит (2,000,000 лв.) - предоставен за закупуване на машини и оборудване, свързано с производството в с.Морава, Свищов.

2. Инвестиционен кредит (4,100,000 евро) - предоставен за покупка на недвижим имот в с. Морава, община Свищов, както и за осъществяване на инвестиционен проект за доизграждане на свинекомплекс (проектиране, СМР, закупуване на машини, съоръжения, оборудване и др.)

3. Инвестиционен кредит (14,300,000 евро) - за закупуване на машини и оборудване, което да се имплементира в свинефермата и по-специално в производството на месните продукти.

4. Инвестиционен кредит (4,466,656 евро) - средствата от който са използвани за увеличаване капитала на дъщерно дружество и други инвестиционни цели.

5. Кредит за оборотни средства (5,223,750 евро) - предоставен за закупуване на стоки и други разходи, свързани с дейността. Налични в кредитното досие са 7 анекса за увеличаване на размера, удължаване на крайния срок, както и промяна на погасителния план.

- Начислени провизии, проблеми с погасяване, просрочия и др.

Към 30.06.2014 и 30.09.2014 по експозицията на Бургас Мийт ЕООД има начислена провизия в размер на 78 хил. лв.

Към 30.06.2014 по експозицията на Бургас Мийт има просрочие от 5 дни по главницата на кредит № 8523, и просрочия по лихвите по останалите четири кредита.

Към 30.09.2014 по всички кредити има 97 дни просрочия по лихвите с общ размер на 813 хил. лв.

Към 30.09.2014 просрочията във връзка с главниците са в размер на 4,086 хил. лв., като по кредит № 8523 е брутна стойност от 1,311 хил. лв. към 30.09.2014 дните просрочия по главницата са 97.

Обезпечения

Договорите за кредит не са обезпечени. Има договорени обезпечения, които не са учредени, а част от имотите, които е следвало да послужат като обезпечения, вече не са собственост на кредитополучателя.

Единственото надлежно учредено и вписано обезпечение е залогът върху ДМА по първия договор за банков кредит. Вещите, обаче, не са надлежно индивидуализирани, което може да породи спорове относно това кои вещи са заложени, съответно ще доведе до затруднения относно противопоставимостта на залога и изпълнението върху вещите.

Другите обезпечения по всички договори за кредит (с изключение на първия) са залози на вземания по сметки в КТБ, но тези залози не са вписани в ЦРОЗ.

Първоначалната стойност на заложените активи е 2,400 хил.лв., като балансовата им стойност към 31 декември 2013 е 142 хил. лв.

- Особени условия

Първоначално е уговорен гратисен период за изплащане на главницата по инвестиционен кредит - на 25.01.2012, т.е. близо 32 месеца за сключването на договора и от крайната дата на усвояване.

Изводи за обезценка:

Дружеството реализира отрицателен резултат от дейността и има отрицателен капитал за последните две години.

Финансовите му показатели не свидетелстват за възможност за погасяване на дълга.

Не са учредени всички обезпечения по договор, а учредените не са достатъчни, за да покрият експозицията. Заключение за допълнителна обезценка 25390 хил.лева

БИОКЕМИКЪЛ АД

Изводи и бележки

констатации за свързаност

-Пайм Кемикълс ООД и Пирин Голф Пропъртиз ООД (акционери);

Чрез ключов управленски персонал:

- Кристал Химия Трейдинг - БГ ЕООД
- „Българска смола" ООД
- „М и Е“ ООД
- ВИП Пропъртиз" ЕООД,
- Карне М 1 АД
- „Ню Бизнес Адвайзърс“
- Пирин Пропърти Инвестмънтс АД

основни рискове и индикации за обезценка

По време на отпускането на кредита дружеството е новосъздадено. Не осъществява оперативна дейност, отчита загуби. Кредитополучателят има открита имотна партида а Служба по вписванията – Разлог. Данните по нея показват, че на 29.12.2011 г. дружеството е закупило недвижими имоти, които е продало на 06.06.2014 г. Солидарният длъжник „Кристал Химия Трейд" ЕООД няма открити имотни партиди в имотен регистър

предоставена информация и др.

Дружеството не е предоставило финансова информация за целите на оценката. Няма прогнози, бизнес план, парични потоци.

Описание на заеми, обезпечения и др.;

заеми

Първоначално кредитът е отпуснат в размер на 1.350 х. евро за покупка на недвижими имот и машини в Разлог за производство на биодизел. Впоследствие е предоговарян 4

пъти, като отпуснатия кредит се увеличава до 16,304 х. евро, без да има обосновка за увеличението. Дружеството е усвоило 11,550 х. евро само през 2014 г,, като (по данни от счетоводната система CSoft) сумите са превеждани на различни фирми (ТЦ ИМЕ, Критие, Дивал 59. Фина Ц, Глобални пътни системи) с основание „по договор". Не са предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита. Отчетените в баланса на дружеството земи и сгради са на много по-ниска стойност от размера на предоставения кредит.

предоговаряния, просрочия и др.

Съгласно последния Анекс от 17 юни 2014 г. гратисният период е удължен до 20.09.2014 г. и след това се погасява на 21 равни вноски, като крайният падеж е 20.09.2016 г.

Към 30.09.2014 г. има просрочена главница в размер на 1,422 х. лв. и просрочени лихви са 799 х.лв. (за 97 дни)

обезпечения

Предвидените в договора за кредит ипотека на недвижими имоти и залог на машини не са учредени, с изключение на солидарен длъжник Кристал Химия Трейд ЕООД върху дълг за 7,350 х. евро. Не е предоставена информация за съдлъжника, поради което не е взет предвид при оценката.

Изводи от обезценка

използван метод и допускания

Дружеството няма дейност. Не е предоставило прогнози и бизнес-план. За 2012 г. и 2013 г., отчита загуби, няма информация за финансовото състояние на съдлъжника и не разполага с др. валидно учредени обезпечения по заемите. При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

Заключение

На база установените индикатори, направените дапускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 30.657 х. лв. към 30.09.2014 г.

ВИТЕНДА АД

Констатации за свързаност

- Дружеството Ем Стейт ЕООД, което е акционер във Витенда АД е кредитополучател на КТБ с 5 експозиции на стойност 52,7 млн. лв. към 30.06.2014 г. През август 2014 г., Ем Стейт сменя собствеността си – Мария Илиева го прехвърля на Игор Тодоров, който става и управител.

- Нели Андонова Стоянова, която е управител на Витенда АД, е свързана с дружество Жарден ООД, където е управител и притежава 50 % от капитала, останалите 50 % се притежават от Ареском ЕООД (кредитополучател на КТБ със заеми за 22,6 млн. лв.) Жарден ООД също има кредити за 4,5 млн. лв. от КТБ.

- Дружество Спираеа ЕООД, което е предоставило ипотека на собствени имоти в полза на КТБ, се притежава от Шато Рушен АД, което, от своя страна, се притежава от две физически лица

- Витенда АД притежава 44 % от Виноюг ООД, няма информация за дейността и активите на това дружество.

Основни рискове и индикации за обезценка

- Дружеството не е представило отчети за 2014 г. (в 2014 г. винарската изба няма дейност). За 2013 г. и 2012 г. продажбите намаляват (115 хил. лв. през 2013). Освен това в баланса липсват и значителни запаси от готова продукция към 31.12.2013 г.

- ППЛДА за 2013 и 2012 е отрицателна;

- Дружеството отчита отрицателен собствен капитал в размер на 7,873 хил. лв. към 31.12.2013 г.;

- Персоналът на дружеството според справка в АПИС е 2 човека, като намалява от 8 в началото на 2012 г.

- От справка по разплащателните сметки в КТБ става ясно, че погасявания по кредита не са извършвани в последните две и половина години

Съдебни производства

1) Към 03.09.2014 г. има вписана молба за откриване на производство по несъстоятелност с молител КТБ;

2) Онлайн справка в системите за отдалечен достъп на СГС и СРС показва, че дружеството е страна по висящи 7 съдебни производства (като ответник) в различни съдилища и е ищец по 1 дело;

3) Срещу Дружеството има 5 изпълнителни производства от ЧСИ

Предоставена информация

В досието на дружеството са предоставени финансови отчети за 2012 г. и 2013 г. договори за ипотека и описание на заложените имоти. Отчети за 6 месеца за 2014 г. са изискани.;

Заеми

- I Договор за банков кредит от 18.07.2007. Размер на заема: по договор 900 хил. лв. към 30.09.2014 – 300 хил. лв., 10 % лихва; дата на погасяване на усвоената главница и на кредитното задължение – 20.08.2014. Целта е закупуването на Поземлен имот с идентификатор № 87374.532 30 и 8 сгради, винарска изба.

- II Договор за банков кредит от 15.09.2007. Размер на заема: по договор 6,434 хил. лв. главница към 30.09.2014, 6,424 хил. лв.; 10 % лихва на годишна база. Дата на погасяване на усвоената главница и на кредитното задължение – две вноски на 25.07. и 25.08.2014 г. Целта на кредита е оборотни средства

- III Договор за банков кредит от. 21.01.2008 г. Размер на заема: 1 000 хил. лв. главница към 30.09.2014 333 хил. лв. 10% лихва на годишна база; Дата на погасяване на усвоената главница и на кредитното задължение – 25.06.2014. Цел: за оборотни средства – за отглеждане на селскостопански култури /пшеница, ечемик, царевица/

- IV Договор за банков кредит от 21.08.2008. Размер на заема: EUR 2 400 000 евро главница към 30.09.2014 4,596 хил. лв. 10 % лихва на годишна база. Дата на погасяване на усвоената главница и на кредитното задължение – 25.09.2014. Целта е рефинансиране на стари задължения и инвестиционна програма

- V Договор за банков кредит от 01.07.2008. Размер на заема: 2 000 хил. лева към 30.09.2014 – 1,360 хил. лв.; 10 % лихва на годишна база. Дата на погасяване на усвоената главница и на кредитното задължение – 25.06.2014. Цел за покупка на ДМА – селскостопанска техника и земеделски земи в землището на с. Гранитово.

Обезценка към 30.09.2014 г. – 9,116 хил. лв. Плащанията по главница за 2 от експозициите са с 158 дни просрочие към 30.09.2014 г.

Към 30.09.2014 г. кредитите на дружеството са със статус предсрочна изискуемост.

Обезпечения

- валидните обезпечения са ипотеки върху 4 имота, както следва:

(1) Поземлен имот с идентификатор № 87374.532 30 с площ 12,515 кв. м. и 8 сгради върху него – в полза на КТБ са учредени първа, втора, трета, четвърта и пета по ред ипотеки. Върху този имот се намират складовете на избата. Има две възбрани, вписани след ипотеките – една от „Агростарт“ ООД от 09.09.2010 г. и втора от ЗПК „Напредък“ от 16.01.2012 година

(2) Поземлен имот с идентификатор № 87374.532.31 с площ от 3 237 кв. м. заедно с построените в него 5 броя масивни сгради с идентификатори - в полза на КТБ са учредени първа, втора, трета, четвърта и пета по ред ипотеки. Върху този имот се намира производствената сграда на избата. За тези имоти са водени три дела – гр. д. № 121/2009 на VII състав на ОС Ямбол и във връзка с него гр. д. № 261/2010 г. на X състав на ОС Ямбол и дело от ТП НАП гр. София – насрещен иск, оспорващ публичната продан, с която кредитополучателя е придобил имотите, вероятно за неплатени данъчни задължения на „Стара изба 1924“ АД. Във връзка с делата са вписани: а) искова молба на ТД НАП – София град Офис „Център“ вписана на 02.06.2009 година; б) искова молба на „Витенда“ АД, вписана на 02.06.2009. Според правния анализ и мнението на юрисконсулта на КТБ, не съществува спор за собствеността на Витенда АД върху имота, въпреки делата, които са водени в миналото. Освен това молбата на КТБ за несъстоятелност вероятно ще бъде удовлетворена, като по този начин ще отпаднат възбраните и банката ще може да упражни правата си на ипотекарен кредитор

(3) Имот № 013061 – земя, находящ се в село Веселиново, Област Ямбол, с ЕКАТТЕ 10776, с площ от 44,816 дка, трета категория, находящ се в месността „До село“ – първа и втора по ред ипотеки в полза на КТБ.

(4) Кравекомплекс – сгради и съоръжения, общо 19 на брой, построени и находящи се върху поземления имот в точка (3) – първа и втора по ред ипотеки в полза на КТБ

Изводи за обезценка

- Влошеното финансово състояние прави използването на презумпцията за действащо предприятие неприложима

- В полза на КТБ има учредени ипотеки върху терена и сградите на винарска изба, намираща се в Ямбол, както и върху имот и намиращите се върху него сгради, представляващи кравеферма в село Веселиново, община Ямбол

Оценени обезпечения

- Два съседни имота в град Ямбол, заедно със построените сгради на винарската изба. Имотите са с обща площ 15,752 кв. м., а сградите 3,010 кв. м. РЗП Стойността по пазарния подход е 1,421 хил. лв. като земята струва 214 хил. лв., а сградите 1,205 хил. лв.

- Земеделска земя в село Веселиново с площ 44,8 дка, заедно с построените върху нея сгради, представляващи кравеферма и спомагателни постройки. Стойността по пазарния подход е 502 хил. лв.

- След прилагане на дисконт от 50% според изискванията на методологията възстановимата стойност на обезпеченията е 96 хил. лв.

Заключение

- На база на възстановимата стойност на обезпеченията обезценката достига 12,062 хил. лв. или 93 % от брутната експозиция, като необходимата допълнителна обезценка е 2,946 хил. лв.

ВИТРО ИНВЕСТ АД

Индикации за обезценка:

- Дружеството е учредено през февруари 2013 г. и няма приходи от оперативна дейност през тази година. Отпускането на средствата по кредит №1205/13.03.2013г. е подкрепено с инвестиционния бизнес план на Рубин Инвест АД за увеличение на капацитета на действащите пещи. Според кредитния анализ при отпускане на кредита, очакванията на Банката са паричните потоци, генерирани от бизнеса на Рубин Инвест АД да обслужват вноските по собствените кредити на дружеството и отпуснатия кредит на Витро Инвест АД. Кредит №13284/21.03.2014 г. е отпуснат за оборотни средства на Витро Инвест АД.

- „ТЦ ИМЕ“ АД притежаваща 50% от капитала на кредитора (компанията е бивш акционер в КТБ притежавал 24.22% от нейния капитал към 19.07.2007 г., а към настоящия момент е предоставило част от подчинения срочен дълг).

- Изпълнителния директор на дружеството Здравко Живков Босаков е свързан с „Бромак Финанс“ ЕАД, „Бромак“ ЕООД, „Сагара Трейд“ АД и „Кен Трейд“. Останалите членове на съвета на директорите са свързани със „Сагара Трейд“ АД;

- Не е предоставен бизнес план или отчет към 30.06.2014г. на Витро Инвест АД, поради смяна на обслужващата счетоводна компания според предоставено обяснение.

- Анализ на движенията по сметките на дружеството показва, че от усвоен кредит в размер на 15,6 млн. лв. на 21.03.2014г., 10.8 млн. лв. са преведени на Синектик ЕООД (собственост на Евробилд Проект ЕООД) и по 1.4 млн. лв. са преведени на Вип Пропъртиз ЕООД и Аквафинанс ЕООД в рамките на 5 дни. В допълнение се наблюдават изходящи преводи през 2014г. към други кредитополучатели на банката или свързани с тях лица (Булит 2000 ЕООД – 2 млн. лв., Рема Трейд ЕООД – 1.2 млн. лв., Хедж Инвестмънт България АД - 0.8 млн. лв.) и изплатени на каса 0.5 млн. лв.

Заеми

Към 30.09.2014 г. има 2 експозиции към КТБ. Експозиция 1 с редовна главница от 19,558 хил. лв., падежираща на 20.03.2017 г. и използване за оборотен капитал и експозиция 2 с редовна главница от 50,852 хил. лв. падежиращи на 25.02.2021г. и използвана за закупуване на 100% от капитала на Рубин Инвест АД от Афлик България ЕАД, Рематрейд ЕООД, Сън Сити 03 АД и Евробилд Проект ЕООД. Двете експозиции не са предоговаряни.

Към 30.09.2014 г. просрочие по главницата е 0 и 97 дена по лихва.

Към 30.09.2014г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 30,21 лв.

Обезпечение

Залогът върху акциите на Рубин Инвест АД не е вписан в книгата на акционерите, няма информация за временните удостоверения, което прави залогът невалиден.

След сключването на договора за заем за 26 млн. лв. през март 2013 г. – 20% от капитала на Рубин Инвест АД е прехвърлен на Риск Инженеринг Д ЕАД през август 2013г. Рубин Инвест АД е съдлъжник по тази експозиция.

Метод

Витро Инвест АД е неоперативно дружество, чиито основни активи са 80% от акциите на Рубин Инвест АД и 99.9% от акциите на Сагара Трейд АД. Няма информация за дейността на Сагара Трейд (изглежда новоучредено дружество, няма публикувани финансови отчети), което предполага, че Рубин Инвест АД би могъл да бъде основният източник на средства за покриване на задълженията, като съдлъжник по едната експозиция. Обезценката е изчислена на принципа на непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие)

Оценка на обезпеченията

- Експозиция 1 за оборотни средства е обезпечена единствено със залог на вземания по сметки на дружеството в банката. Няма налични парични средства в банката, което предполага 100% обезценка на заема.

- Експозиция 2 е обезпечена със залог на вземания по сметки на дружеството в банката (нулева стойност) и залог върху 100% от акциите на Рубин Инвест АД, оперативно дружество, което е и съдлъжник по експозицията. Юридическият доклад показва, че има значителен риск при изпълнение на спрямо заложените акции на Рубин Инвест АД, поради липса на вписването му в книгата на акционерите. В допълнение 20% от капитала на Рубин Инвест АД е прехвърлен на Риск Инженеринг Д ЕАД след учредяване на залога. Оценката на експозицията е направена на база на принципа на действащо предприятие на Рубин Инвест АД на база предоставена прогноза за парични потоци до 2018 г., където в разработен сценарий за реализиране на марж на ППЛДА за прогнозните години от около 15% и допускане на терминална стойност, за да се получи оценка на експозицията от около 58,1 млн. лв. Оценката съответства на множител на прогнозна ППЛДА за 2014г. от 8,8 х. и множител на ДМА от 1,7 х., което попада в диапазона от множител на компании от индустрията (за ППЛДА резултатът е в горните граници). За изчисление на обезценката са взети предвид нетния дълг на Рубин Инвест АД(около 30,8 млн. лв.) и дълговете на Евробилд проект ЕООД (6.7 млн. лв.) обезпечени с ДМА на Рубин Инвест АД, за които е приета възстановима стойност. В допълнение, активи на Рубин Инвест АД служат за обезпечение и на дълговете на Сън Сити АД (42.2 млн. лв.), но за тях не е приета възстановима стойност. Представената прогноза за парични потоци на дружеството до 2018г., показва възможност за

обслужване на 34 млн. лв. от съществуващите кредити (т.е. само главницата и лихва на Рубин Инвест АД) и нужда от нов оборотен кредит за 6 млн. лв. през 2015 г., което индикира риск от рефинансиране и предоговаряне на експозицията на Витро Инвест.

- Дружеството е оповестило вземания по предоставени заеми с балансова стойност от 26.9 млн. лв. към 06.2014г. Не е предоставена информация ,анализ на вземанията и анализ на събираемостта им на база прегледа на движенията по сметките на дружеството, около 10.8 млн. лв. са преведени на Синектик ЕООД, което е собственост на Евробилд Проект ЕООД. Предвид липсата на информация и значителна несигурност по отношение на събираемостта на предоставените заеми, стойността на вземанията е приета за несъществена.

Заключение

В заключение, възстановимата стойност от Рубин Инвест АД 64.6 млн. лв. е намалена с дълговете на ниво Рубин Инвест АД и Евробилд проект ЕООД (общо 37.7 млн. лв.), за да се определи обща ВС по експозиция на Витро Инвест АД от 26.9 млн. лв. или индикация за допълнителна обезценка от 43.9 млн. лв.

ВЕЛДЕР – БГ ЕАД

Изводи и бележки

основни рискове н индикации за обезценка

- Има редица предоговаряния по сключените договори за заем чрез допълнителни анекси, с които се измества крайният срок на погасяване на главницата.

- индикации за влошено състояние - Финансовите показатели на кредитополучателя сочат за влошено състояние и невъзможност за обслужване на кредита - Дружеството не генерира положителни парични потоци, с които да погасява заемите си; има множество анекси, с които е договорено да се отсрочи плащането на вноските по главницата.

предоставени информация и др., - предоставени ни бяха финансовите отчети за 2012 и 2013 г. Няма предоставена информация за 2014 г., както и бизнес план за бъдещи периоди.

Описание на заеми, обезпечения

заеми

- Предоставените кредити са за оборотни средства и за придобиване на 74 апартамента от Ай Ти Ди Груп ЕООД Инвестиционният договор за кредит (8371) е предоговарян 4 пъти, като съгласно анекс 4 следва да се погаси чрез една вноска на 15 септември 2014,

докато договора за кредит за оборотни средства (6728) е предоговарян 7 пъти, като съгласно анекс 7 лимитът на кредитополучателят е увеличен и е договорена нова погасителна схема.

Съгласно кредитен портфейл към 30 юни 2014 експозицията има просрочие на лихва от 5 дни, докато към 30 септември 2014 просрочието на лихвата е от 97 дни (565 хил. лв.), а на главницата - 15 дни (9,732 хил. лв.).

- проблеми с погасяване, просрочия и др.

- начислени провизии - Начислените провизии са в размер на 13 хил. лв.

- обезпечения и др.

Обезпечение по предоставените заеми са, както следва.

По договор за заем 11617 - залог върху всички бъдещи вземания на клиента (вписан в ЦРОЗ);

По договор за заем 6728 - първи по ред особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания по търговски договори от 2007 година с „JSC Rustavi Metallurgical Plant, Georgia“ (вписан в ЦРОЗ).

По договор за заем 8371 - първа по ред ипотека върху 53-те закупени имота.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания - Дружеството е във влошено финансово състояние за последните отчетни периоди. Използваният подход за обезценка е на база възстановима стойност на обезпеченията, съгласно Методологията, вземайки предвид първа по ред ипотека в полза на Банката на 53 жилищни апартамента, находящи се в гр. София, ж.к. Дружба -1 комплекс Езерото. Заключение за допълнителна обезценка 10705хил.лева.

<u>В И ВГД ОРАНЖЕРИИ ПЕТРИЧ ООД</u>

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

ВГД Комерс ЕООД с ЕИК 101155862 - 83.69% от капитала на оранжериите (според декларация към 13.12.2013). Галина Димитрова Георгиева е едноличен собственик на капитала. Министерство на земеделието и храните - 12.43% от капитала на оранжериите (според декларация към 13.12.2013)

<u>Велин Николов Георгиев (управител на оранжериите) участва в:</u> Газ Трейдинг 2002 ЕООД с ЕИК 101618506; ЕТ Орхидея – сем. Георгиеви с ЕИК 101071179; Земед Кооперация Цар Самуил с БУЛСТАТ 101658073; Агро Ин 2001 с БУЛСТАТ 130860035.

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството реализира загуби от дейността си поне в последните 4 години (2010 г,: загуба 1,880 х. лв.; 2013 г. загуба 6,772 х. лв.). Към 31.06.2014 г. собственият капитал на дружеството е отрицателен в размер на 10.530 х. лв.

Падежите на кредитите са предоговаряни многократно. С анекси към договорите са увеличавани и размерите на главниците. През годините са допускани просрочия на кредитите.

Съществена част от кредитите са с наближаващ падеж (през 2015 г. следва да се погасят 25 млн.лв.), без ясна схема за погасяване на същите и аргументи за източниците на финансиране.

- **предоставена информация и др.**

Дружеството не е предоставило финансова информация за целите на оценката. Няма прогнози, бизнес план. парични – потоци.

Описание на заеми, обезпечения и др.

- **Заеми**

Дружеството ползa единадесет кредита с общ договорен размер 56 млн. лв. Основната част от заемите (38 млн. лв.) са отпуснати за оборотни средства. Има два инвестиционни кредита за общо 17 млн. лв.

- **Погасяване, просрочия и др.;**

Падежите по заемите са предоговаряни многократно. С анекси към договорите са увеличавани и размерите на главниците. През годините са допускани просрочия по заемите.

Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви за 1,949 х. лв. (97 дни)

Обезпечения

Използва се едно и също имущество като обезпечение по заемите – има 3 залога на търговско предприятие, с което се обезпечават 7 договора за кредит, като отделно изброените активи по договори за особен залог на търговско предприятие се припокриват. Единият от залозите (от 14.04.2008г.) е изтекъл и не е подновен. Залозите на вземанията също са върху едни и същи вземания – по няколко договора за кредит се използва за залог вземания по Договор с НЕК (няма данни промяната в залогодателя (кредитор по обезпечените вземания става „Топлофикация Петрич“ ЕООД) да е вписана в ЦРОЗ), залог на вземания срещу трети лица по търговски договори, както и залог на вземания по договор за субсидии с Държавен фонд „Земеделие“ (фактът, че залогът не е първи по ред е отбелязван при разглеждане на съответното обезпечение).

Не са учредени обезпеченията по два от договорите за кредит на обща стойност 15.329 х. лв.

Изводи за обезценка

Използван метод и допускания

Дружеството не е предоставило цялата изискана финансова информация, вкл. бизнес-план, прогнози и очаквани парични потоци. През последните години генерира съществени по размер загуби и има отрицателен собствен капитал към 30.06.2014 г. в размер на 10.530 х. лв. При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за „действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банките към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 34,492 х. лв. към 30.09.2014 г.

ВЕЛДЕР БИЛД ЕАД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност

По декларации за свързаност в кредитното досие

- Съвет на директорите: Мариела Стефанова Радкова, Валентин Киров Киров и Мария Здравкова Паунова-Смилянова

- ВЕЛДЕР-БГ ЕАД - едноличен собственик. Членове на СД на едноличния собственик на капитала на кредитополучателя Велдер - Бг ЕАД са били Татяна Гинчева Стойчева и Иван Петров Джиджев

-Универсиада ЕАД - дъщерно дружество на Велдер билд ЕАД

-СЪКСЕС ИНВЕСТ АГ Женева, Швейцария - собственик на ВЕЛДЕР-БГ ЕАД

-Други свързани лица: Чрез представляващата дружеството Мария Здравкова Паунова-Смилянова -Конти ООД и Л и Д ООД

Свързаност/Индикатори за свързаност с други кредитополучатели

Съгласно информация, оповестена в ГФО на дружеството за 2013 г.;

Велдер БГ ЕАД - компания-майка има дълг към КТБ;

Велдер пропъртис ЕАД -дъщерно на Велдер БГ ЕАД;

Хедж Инвестмънт България АД - Членът на СД Валентин Киров Киров понастоящем е съдружник във Велдер Консулт ООД заедно с Хедж Инвестмънт България АД

Във финансовия отчет за 2013г., са оповестени и следните свързани лица:

ПБК Левски АД - дъщерно на Велдер билд ЕАД;

Велдер Експорт импорт ООД Македония - дъщерно на Велдер билд ЕАД;

Велдер Инвест ООД Македония - дъщерно на Велдер ЕАД;

Велдер Инженеринг ООД, свързаност чрез управленски персонал;

Велдер Консулт ООД, свързаност чрез управленски персонал.

Индикатори за други саързаности

СЪКСЕС ИНВЕСТ АГ Женева, Швейцария - едноличен собственик на ВЕЛДЕР-БГ ЕАД

Георги Методиев Гюверджелиев - юрисконсулт на КТБ е член на СД на Велдер Билд ЕАД и член на СД на компанията-майка Велдер Билд-БГ ЕАД

Георги Костадинов Зяпков - началник Управление Кредитиране в КТБ е бил член на СД до 21.06.2013 г. на Велдер Билд ЕАД

Юли Тодоров Попов и Илиан Атанасов Зафиров - администратори а КТБ

- **основни рискове и индикации за обезценка**

По отчет за 2012 г. дъщерното дружество Универсиада ЕАД, чиито акции са заложени в полза на банката отчита загуба в размер на 464 х. лв. (за 2011 г. - загуба 406 х. лв.)

В одиторското мнение върху отчета на Велдер Билд ЕАД за 2013 г. е включена квалификация (ограничение) относно оценката на инвестицията в Универсиада ЕАД поради продължаващо отчитане на загуби от това дружество.

През периода юни-септември 2014 дружеството не е погасявало задълженията си по лихви по заемите.

Дружеството генерира минимални приходи от оперативна дейност (по 86 х. лв.), които са недостатъчни за обслужване на задълженията по заемите. Отчита големи загуби и е напълно декапитализирано.

Заемите са погасявани с получени средства от други дружества. Към 30.06.2014 г. в баланса са посочени „Други задължения“ общо 11 860 х. лв. Няма аналитична информация за това кои са кредиторите.

- предоставена информация и др.

Дружеството не е предоставило прогнози и бюджети за дейността си, вкл. информация как ще генерира приходи и в какви размери за обслужване на кредитите и лихвите по тях.

Описание на заеми, обезпеченией и др.;

- заеми

Предоставени два заема:

1/ Заем от 08.03.2006 за 3800 х. лв. + 2 анекса за рефинансиране на стари заеми към КТБ и за текущи нужди.

2/ Заем от 19.12.2008 + 1 анекс - за 16 200 х. лв. от тях 10 млн. лв. – за покупка на 3 670 000 бр. акции от капитала на Универсиада ЕАД и 6.2 млн лв – инвестиционни цели.

- погасяване, просрочия и др.

Просрочените лихви към 30.09.2014 г. са в размер на 273 х. лв. (за 97 дни), а просрочената главница е в размер на 27 хил. лв. (15 дни). Заемите са погасявани със средства, получени от други дружества с основание „по договор".

- обезпечения и др.

Заемите са обезпечени с реален залог на акции в Универсиада АД, но не са налични временни удостоверения и заложни джира за реалния залог. Поради това не може да се потвърди дали залогът е бил учреден. Липсата на оригинал на временните удостоверения означава, че банката не може да упражнява правата си по залога - не може да продаде акциите, посочени във временните удостоверения и да се удовлетвори от цената.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания

Дружеството осъществява силно ограничена по обем дейност. Не е предоставило финансова информации, няма бюджети и прогнози за дейността и погасяването на заемите. Няма валидно обезпечение на заемите.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата "непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла ма МСФО на заема в размер на 7.148 хил. лв. към 30.09.2014 г.

ВЕЛДЕР ПРОПЪРТИС ЕАД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

Велдер билд-БГ ЕАД – компания майка

Велдер билд ЕАД – дъщеро на Велдер БГ ЕАД;

ПБК Левски АД – дъщерно на Велдер билд БГ ЕАД;

Велдер Експорт импорт ООД Македония - дъщерно на Велдер билд ЕАД;

Велдер Инвест ООД Македония - дъщерно на Велдер ЕАД;

Велдер Инженеринг ООД, свързаност чрез управленски персонал;

Велдер Консулт ООД - свързаност чрез управленски персонал;

СЪКСЕС ИНВЕСТ АГ, Женева, Швейцария - едноличен собственик на ВЕЛДЕР-БГ ЕАД

Юлита 2002 АД

Налице са и индикатори за свързаност с администратори на КТБ – Георги Костадинов Зяпков и Илиан Атанасов Зафиров, но за периоди преди датата на подписване на договора за кредит.

Основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството няма дейност, която да генерира регулярни парични потоци. Не са учредени адекватни обезпечения върху заема. Заемът не е ползван целево.

Дружеството е с нетни активи в размера на 10.125 х. лв., в резултат на високия си основен капитал (10 980 хил. лв.), който е формиран с апорт на недвижими имоти (отчитани като стоки в баланса) – апартаменти в блок в ж.к. Дружба. През 2014г. има продажба на имоти, от която е реализирана загуба в размер на 769 х. лв.

Предоставена информация и др.

Дружеството е предоставило частична информация. Не е предоставило бизнес-план и прогнози за погасяване на кредита.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Заеми: Един заем по договор от 12.2012 г. за 20 млн. лв. за покупка на дълготрайни активи. В баланса на дружеството няма дълготрайни активи, а са отчетени вземания в размер на 20.085 хил. лв. Няма информация за контрагента по тези вземания. По данни от счетоводната система CSoft сумата от 20 млн. лв. е преведена на Велдер БГ ЕАД на 09.12.2013 г. с основание „по договор". На същата дата е установено, че със същото основание Велдер БГ ЕАД превежда общо 17.384 хил. лв. на БГ Корпорейшън ЕООД и Карне М ЕООД.

Погасяване, просрочия и др. На 28.04.2014 г. има предсрочно погасяване на главница в размер на 777 х. лв. Сумата е генерирана в резултат на средства, получени от дружеството по неговата РС от Велдер БГ ЕАД.

Обезпечение: Предвиденото по договор за кредит обезпечение във вид на залог на дълготрайни активи не е учредено, а учреденият залог върху настоящи и бъдещи вземания не е вписан в ЦРОЗ.

Изводи за обезценка

Използван метод и допускания:

Дружеството не осъществява дейност, която да генерира регулярни приходи: не е предоставило бизнес-план или прогноза как и откъде ще генерира средства за погасяване на заема и лихвите по него. Заемът не е обезпечен.

Няма информация на кого са предоставени отчетените в баланса към 30.06.2014 г. вземания.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията .

Заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 18.593 х. лв. към 30.09.2014 г.

ВЕЛЕС ГРУП АД

констатации за свързаност

Регистрирано на 15.07.2013, акционери: Гипс Трейд АД акционер - 50%, Афлик - България ЕАД - 49.99%, Пламен Кирилов Василев 0,01%

Допълнително идентифицирани индикации за свързаност:

Порт Инвест Русе ЕАД, Алфа Кепитъл АД и Шип Инвест АД - през акционера Афлик България ЕАД;

Русенска корабостроителница Запад АД - през акционера Гипс Трейд АД;

Гипс АД притежава 99% от капитала на Гипс Трейд АД (данни от 2013 г.), с адрес София, бул."Цар Борис III", 159, ет.7.

Афлик-Лимитед Великобритания е едноличен собственик на Афлик-България ЕАД. Гипс Инвест АД притажава 99.52% от Гипс АД.

„Сайга Консулт" ЕООД; „Про Вижън Транс" ЕООД, „Евробилд 2003" ЕООД; „Хедж Инвестмънт България" АД. „Хидроенергийни Проекти" ЕООД.

основни рискове и индикации за обезценка:

Дружеството не осъществява стопанска дейност, не е предоставена информация относно събираемостта на вземанията по баланс. Заемът не е обезпечен.

предоставена информация и др.

Няма финансова информация (освен отчет за 2013 г.), Не са предоставени прогнози/бюджети и бизнес-план.

Описание на заеми , обезпечения и др.;

заеми:

Договорът за банков кредит е подписан с „Алкианел Лимитед", акционерно дружество, създадено и регистрирано на Британски Вирджински острови. На 13.08.2013г. е сключен договор за заместване в дълг между КТБ, Алкианел Лимитед и „Велес Груп" АД, по силата на който последното замества кредитополучателя в задължението му към банката. В договора за заместване на дълг е посочено, че към 13.08.2013 г. усвоената главница е в размерна 34 136 346,76 евро, като е дадена възможност на „Велес Груп" АД (кредитополучател) да усвои разликата до 40 000 000.00 евро до 23.12.2014 г, Заемът е отпуснат с цел закупуване на участия от капитала на трети лица и за други разходи по сделката.
Част от заема (7 млн. лв.) е усвоена през 2014 г. От проверката в счетоводната система CSoft се установи, че сума в размер общо на 6 млн. лв. е преведена към Сентрал Техно

Инвест ЕАД и Дивал 59 ЕООД (кредитополучател в КТБ) с основание "по договор". Не са ни предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита. По кредитното досие е представен документ на английски език с дата 22.02.2013 г., наречен Letter of agreement about equity swap transaction. Страни по него са Алкианел Лимитид и „Бромак Телеком Инвест“ АД. Страна не е кредитополучателя, нито документът урежда задължения в полза на „Велес Груп" АД.

погасяване, просрочия и др.:

Към 30.09.2014 просрочените лихви са в размер на 1.984 х.лв. (97 дни).

обезпечения;

Не са учредени уговорените с договора за кредит обезпечения. Кредитът е обезпечен единствено със залог на настоящи и бъдещи вземания, който обаче не е вписан в ЦРОЗ.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания
Дружеството не осъществява оперативна дейност, не е предоставило прогнози, бизнес-план. Заемът не е обезпечен.
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията.
Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. в банката са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно предоставената информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 79.746 х.лв. към 30.09.2014 г. 100%

ВРАЧАНСКИ ТЕРИТОРИАЛЕН КАДАСТЪР ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
По декларации за свързаност към 04.02.2014 г.

Петър Сергеев Станков - едноличен собственик и управител, които придобива дяловете си от Рема Трейд АД и Вивес АД
Сливенски териториален кадастър ЕООД - едноличен собственик и управител е Петър Сергеев Станков
Разградски териториален кадастър ЕООД - едноличен собственик и управител е Петър Сергеев Станков

основни рискове и индикации за обезценка
Наличната финансова информация показва, че дружеството няма дейност и парични потоци, (не е реализирало приходи от стопанска дейност през последните четири години и за периода януари-юни 2014 г). Няма налична информация за източниците на приходи и парични потоци, планове и разчети за погасяване на кредита.
Не са учредени адекватни обезпечения върху заема. Съществуват индикации за нецелево използване на средствата по заема. Дружеството е декапитализирано, с отрицателни нетни активи на съществена стойност (към 30.06.2014 г.: 4,476 х.лв.).

предоставена информация и др.
Приложеният отчет за 2013 г. и към 30.06.2014 г. не е пълен. Няма информация за другите вземания и задължения, които са на съществена стойност. Не е предоставена прогнозна финансова информация.

Описание на заеми, обезпечения и др.

Заеми

Дружеството ползва един заем за оперативни цели по договор от 12.2011 г. С анекс 1 от 07/06/2013 г. договореният размер на заема е увеличен от 5,200 х.евро до 11,700 х.евро. Крайният срок за погасяване е 12.2016 г. Съгласно счетоводната система CSoft средствата са усвоени и преведени на „Интегрирани пътни системи“ АД.
Установено е несъответствие между салдото на главницата (редовна и просрочена) съгласно данните от кредитния портфейл към 30.09.2014 г. - 19,705 х. лв. и очакваното салдо към 30.09.2014 г. (на база погасителен план в последен наличен анекс) - 17,159 х. лв.

погасяване, просрочия и др.
Посрочените към 30.09.2014 г. лихви са в размер на 587 х. лв. (за 97 дни). Към 30.09.2014 г. има и просрочие на главница - 704 хил. лв. за 15 дни. Погасяването на лихви и главници, до момента, до който е имало такива, е извършвано със средства, получени обратно от Интегрирани пътни системи АД.

обезпечения и др.
Не са договорени адекватни обезпечения. Кредитът е обезпечен само със залог на парични средства по разплащателни сметки на дружеството в банката.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството няма оперативна дейност, не е предоставило бизнес-план или прогноза. Няма договорени съществени обезпечения. При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 20.215 х. лв. към 30.09.2014 г.- 100%

ГЕНИМЕКС ИНВЕСТ ЕАД

Изводи и бележки

констатации за свързаност

Не е налична актуална декларация за свързаност по ЗКИ.

Според последна предоставена декларация от 2012 г. свързани лица са:

Генимекс Ойл ЕАД - притежава 100% от капитала на Генимекс Инвест ЕАД, чието ново име е Генимекс Корп. Генимекс Ойл ЕАД притежава 98% от акциите на Интерхотели АД.

Има индикатори за свързаност с Джи Еф Груп (предишното име на Генимекс Груп), също кредитополучател на банката.

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството отчита отрицателен собствен капитал последните три години като към 31.12.2013 г. той е в размер на 4,071 х. лв. Съгласно баланс към 31.12.2013 г. общият размер на задълженията към финансови институции е в размер на 23.275 х. лв. кредитополучателят не генерира достатъчно печалби и съответно парични потоци за покриване на дълга.

предоставена информация и др.

Дружеството не е предоставило прогнози, бизнес-план и очаквани парични потоци,

както и финансов отчет и финансова информация към 30.06.2014 г.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми

Дружеството ползва три заема. Погасяването на заемите е на база погасителни планове, като падежите на два от тях са изцяло през 2015 г., а другият следва да се погаси до 31.12.2014 г. Целта на заемите е финансиране изграждането на апартаментен корпус на „Интерхотел Велико Търново", закупуване на два броя офиси в София (бул. „Джеймс Баучър") и закупуване на терени с цел строителство на бензиностанции.

погасяване, просрочия и др.

Договорена сума за заем по договор от 22.11.2013 г. е 3.000 х. евро. а по данни от кредитния портфейл същата е в размер на 2,500 х. евро. Не е наличен в досието и не ни беше предоставен допълнително анекс за промяната в размера на кредита.
Заемите са предоговаряни многократно. Към 30.09.2014 г. няма настъпил падеж на главници, просрочените лихви са в размер на 421 х.лв. (127 дни),

обезпечения и др.

По кредита има валидно учредени ипотеки, които са ползвани за целите на оценката на заема към 30.06.2014 г. Не е взета предвид оценка на ипотекирано УПИ в гр. Велико Търново, тъй като ипотеката е втора по ред и е само 569.05/от 1873 идеални части. Голямата идеална част е ипотекирана в полза на Джи Еф Груп (кредитополучател на банката). Не е предоставена информация за финансовото състояние на съдлъжниците Генимекс Ойл и Георги Георгиев, поради което обезпечението не е взето предвид при оценката. По кредит от 22.11.2013 г. на стойност 4,761 х. лв., към 30.09.2014 г. не са учредени предвидените в договора обезпечения - ипотека върху недвижим имот и първи по ред особен залог върху движими вещи. В досието са налични нотариални актове за покупко-продажба и за замяна на недвижими имоти от 2013 г. и март и април 2014 г., от които е видно, че кредитополучателят е придобил няколко недвижими имоти. В нотариалните актове няма означение, че имотите се придобиват със заемни средства по договор за кредит, което прави невъзможно учредяването на законни ипотеки по реда на Закона за кредитните институции.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството не е предоставило прогнози и бизнес план, поради това, при определянето на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга на дружеството е извършена на база историческа ППЛДА (определена, съгласно Методологията) и множител, определен на база на пазарни данни за този вид бизнес.
Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети прелета при изчислението.

оценени обезпечения
Оценени са само валидните обезпечения по заемите и е определена възстановима стойност в размер на 177 х. лв.
Възстановимата стойност на оценените имоти, ипотекирани по заемите, не покрива брутната стойност на дълга към 30.09.2014 г.
Поради липса на достатъчно информация за финансовото състояние и прогнози за съдлъжниците, договорът за поръчителство и записите на заповед не са взети предвид при оценката на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на заемите.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 6.880 х.лв. към 30.09.2014 г.- 82%

ГИПС АД

Изводи и бележки

Индикации за обезценка

- Влошаване на оперативните и финансиови резултати относително ниска рентабилност (пр. ЕВ.ТВА марж нетен резултат).

- Няма индикации, че инвестициите на Дружеството имат възможност да генерират съществени парични потоци, които да могат да обслужват заемите - има едно новосъздадено дружество

- Значителна задлъжнялост - заемите представляват между 75%-85% от активите. На база на индикативна оценка (пазарен подход), при тези нива на продажби и рентабилност стойността на предприятието изглежда в малка част (напр. 20%) от стойността на заемите.

- За 2013 г. в 01.06.2014г., Дружеството генерира отрицателни парични потоци от оперативна дейност като дейността се поддържа основно със заемни средства.

Индикации за свързаност

- Има индикации за свързаност с Банката чрез ТЦ ИМЕ АД и икономическа свързаност (сделки със свързани лица).

Предоставена информация

- Дружеството не е представило бизнес план или друга детайлна информация

Заеми

Дружеството има 8 кредитни експозиции към КТБ. Кредитните експозиции се използват основно с инвестиционна цел (покупка на дълготрайни активи, изпълнение на оперативна програма „Развитие на българската икономика по процедура Енергийна ефективност и зелена икономика", както и за оборотни средства.

- Кредитите са с различен период на падеж, като са предимно дългосрочни задължения, падежиращи през 2017 и 2018 г. През 2014 г. трябва да бъде изплатен един кредит с главница от 200 хил. лв.

Кредитните експозиции на дружеството не са предоговаряни с изключение на револвиращ кредит от 2008 г. с лимит от 5 050 хил. лв. Кредитът е предоговорен като е увеличен размерът на предоставените средства, удължен е периодът на усвояване на средствата, както и месечните вноски по кредита.

- Към 30.09.2014 г. се наблюдава просрочие по дължимата лихва - до 97 дни. Към 30.09.2014 г. просрочието по дължимата главница по експозициите на клиента варира между 5 и 97 дни.

- Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 28,400 лв.

- „Съгласно чл. 44 от договора за кредитна линия в размер на 5,050 хил. лв. при обявяване на предсрочна изискуемост дава едноседмичен срок за погасяване на всички задължения и едва след изтичането на този срок може да пристъпи към принудително събиране. Клаузата е нетипична за банковата практика и може да е рискова, тъй като всяко забавяне може да позволи на кредитополучателя да се освободи от значителна част от своето имущество и да осуети изпълнението. .

Обезпечения

Основните обезпечения включват:

- Особен залог на ДМА (върху индивидуално определена движима вещ) - минен комбайн с опис „Mining Harvester KSP_32 Rodaheader". Според юридическия доклад в кредитното досие не са налични данни, от които да се направи извод , че багерът е бил собственост на залогодателя или че той е придобил собствеността върху него към момента на учредяване на залога. Следва да се отбележи, че стойността на придобиване на комбайна (1.5 млн. евро) изглежда висока, ако се съпостави с измерените пазарни аналози. Комбайнът е придобит не от производителя, а от офшорна компания, което поражда съмнения за пазарните условия на сделката.

- Залог върху търговско предприятие. Поради навлизане на особения залог в имотния регистър, той е непротивопоставим на трети лица, които са придобили и ще придобият права върху недвижимите имоти, които са описани в договора за залог и ако

тези имоти не бъдат открити в рамките на търговското предприятие на кредитополучателя, КТБ няма да може да изпълнява спрямо тях.

- Други обезпечения като например особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания по Договор № ТМГ -02-11 от 09.07.2009 г. сключен с Изпълнителна агенция за насърчаване на малките и средните предприятия залог на трошачно-пресовна инсталация.

Метод

- Предвид липсата на информация, значителната задлъжнялост, категорията и посочените рискове, обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Оценени обезпечения

Оценените обезпечения включват:

- минен комбайн с опис „Mining Harvester KSP_32 Rodaheader" остойностен на база на анализи и амортизирана възстановима стойност

- търговското предприятие Гипс АД, оценено индикативно (поради липса на информация) по пазарен приходен и разходен подход със 70% дисконтирана стойност на база Методология.

Следва да се отбележи, че дружеството има значителни ДМА, които при историческите оперативни резултати изглежда не могат да бъдат възстановени (има риск от обезценка).

Трошачно-пресовна инсталация не е оценена отделно, при допускане, че стойността й е отразена в стойността на търговското предприятие.

Други залози: настоящи и бъдещи вземания по Договор № ТМГ-02-11 от 09.07.2009 г., сключен с Изпълнителна агенция за насърчаване на малките и средните предприятия, други вземания и т.н. са дисконирани до нула поради съществени рискове, старост на вземанията и др.

Налични средства по сметки в размер на 28 хил. лв. са взети без дисконотране.

Заключение

На база на гореизложеното, обезценката достига 44,715 хил. лв. или 90% от заема.

Следва да се отбележи, че поради липса на информация във възстановимата стойност не са отчетени предоставени заеми и други вземания, акции и дялове в смесени предприятия на обща балансова стойност 26.6 млн. лв.

ГЛАС ИНДЪСТРИ АД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност:

- Дружеството има индикации за свързаност с Банката. Елена Инджева, която е в съвета на директорите на „Глас Индъстри" АД е главен експерт Дирекция „Мониторонг и администриране на кредитни сделки „Управление кредитиране" в КТБ.

Собственост и свързаност с други кредитополучатели:

- Вивес АД притежава 41% от акциите на Глас Индъстри, Рема трейд ЕООД и Ауто Инвестмънт ЕООД – по 25%, Снежин 2003 ЕООД – останалите 9%. Финансирането на Глас Индъстри АД идва не само от заемите от КТБ АД и собствениците на капитала. Почти всички средства усвоени от Болкан Глас АД са прехвърлени на Глас Индъстри АД.

- Вивес АД се притежава от Александър Цветков (90%) и Бисер Лазов (10%). Бисер Лазов участва в управлението на Бромак Телеком Инвест АД, което е 99% собственост на Бромак ЕООД. Александър Цветков е представител и на кредитополучателя Сън Сити 03 АД (Към 8.9.2014 г. собствеността на Вивес АД е променена; 100% собственост на капитала е Венета Николова)

- Рема трейд ЕООД е еднолична собственост на Емил Атанасов Пелтеков

- Ауто Инвестмънт ЕООД е било собственост на Николай Михайлов Сотиров и е прехвърлено на Драголюб Симеонович на 08.07.2014г. Към 24.09.2014 г. за едноличен собственик на капитала в Търговския регистър е посочен Славица Стоянович.

- Снежин 2003 ЕООД е еднолична собственост на Марио Кирилов Николов. Дружеството е било собственост на Ареском ЕООЗ.

- Анализ на движенията по сметките на дружеството в КТБ показват, че над 82,000 хил. лв. изтеглени от „Болкан Глас" АД, като кредити от КТБ са прехвърлени на „Глас Индъстри" АД. В частност, през 2013г. „Болкан Глас" АД е възложил на „Глас Индъстри" АД изграждане до ключ на инсталация за производство на домакинско стъкло, добив на кварцов пясък. Общата стойност на инвестицията възлиза на приблизително 90,000 хил. лв. като Болкан Глас АД има сключени договори със СФС относно оперирането на новите съоръжения в замяна на което, заводът е длъжен да предостави сумите необходими за възстановяване на инвестицията в срок от 8 години до 2021г.

Основни рискове и индикации за обезценка са:

- Дружеството отчита счетоводна загуба през историческия период (2012 г.-06.2014г.) и има отрицателен собствен капитал към 06.2014г. дружеството е без оперативна дейност.

Становището на юристите от Сърбия е, че договорите за поръчителство със СФС са невалидни и Банката няма правно основание да изисква паричните потоци да отиват за погасяване на кредита.

- Също така залога на акциите на СФС в полза на Банката е невалиден, поради факта, че не е регистриран в Регистъра в Сърбия, което на практика означава, че Банката няма права върху акциите на фабриката.

Предоставена информация

Дружеството е предоставило счетоводни отчети към 12.2012 г., 12.2013 г. и 06.2014г. Не са предоставени детайлна финансова информация и скорошни финансови прогнози за групата на Сръбска фабрика за стъкло АД.

Заеми

Дружеството има 6 кредитни експозиции към КТБ с настояща брутна експозиция от 139,552 хил. лв.

1) Кредит № 10959 с брутна стойност 7,006 хил. лв. Цел на кредита – Инвестиционен кредит за покупката на 5,352,166 акции на „Сръбска Фабрика за Стъкло“ на база договор за приватизация. Договорът не е преструктуриран или предоговарян.

2) Кредит № 11187 с брутна стойност 47,125 хил.лв. Цел на кредита – Инвестиционен кредит за покупка на 5,352,166 акции на „Сръбска Фабрика за Стъкло“ на база договор за приватизация. Договорът не е преструктуриран или предоговарян.

3) Кредит № 11691 (от 1.02.2013) с брутна стойност 41,884 хил. лв. Цел на кредита – инвестиционен заем за финансиране изграждането на Пещ L5 и прилежащата инфраструктура. Договорът е преструктуриран, като е увеличена сумата на кредита и е променен планът на погасяване.

4) Кредит № 12893 с брутна стойност 449 хил. лв. Цел на кредита – инвестиционен кредит с цел финансиране, придобиването на оборудване свързано с производството на стъкло в „СФС“. Договорът е преструктуриран, като е променен крайният срок на изплащане на заема.

5) Кредит № 11270 с договорена стойност 36,285 хил. лв. Цел на кредита – инвестиционен заем за финансиране изграждане на Пещ за стъкло L5 и прилежаща инфраструктура. Договорът е преструктуриран, като е променен крайният срок на изплащане на заема и планът на изплащане.

6) Банката е изплатила по сключен акредитив сумата от 6,803 хил.лв.

Към 30.09.2014 г., дружеството има просрочена лихва по кредит № 10959 (67 дни) и по кредит №11187, 11270, 11691, 12893 от 97 дни. В допълнение има 85 дни просрочена главница по кредит №11187 и 55 дни по № 1127.

Към 30.09.2014 г., общия баланс по разплащателните сметки на дружеството в банката е 29,68 лв.

Обезпечение

За обезпечение на всички кредитни експозиции служат особен залог на безналични 5,355,208 акции на „СФС“ (около 40% от акциите), залог на бъдещи вземания на дружеството в Банката и четири броя договори за поръчителство от страна на „СФС“ по кредити (с изключение на кредит 4). Двете обезпечения са невалидни и следователно са взети със стойност 0.

Метод

- Експозицията е оценена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие), тъй като основното обезпечение договора за поръчителство на СФС е невалиден и Банката няма правно основание да изисква паричните средства от фабриката да отиват за погасяване на заемите. Ако договорът беше валиден експозицията щеше да бъде оценена при презумпция за действащо предприятие на СФС и разгледано в контекста и на експозицията към Болкан Глас АД и Глас Индъстри АД.

- В допълнение Глас Индъстри АД регистрира загуби и има отрицателен собствен капитал към 30.06.2014г на база на предоставен финансов отчет, което прави принципа за действащо предприятие неприложим.

Възстановима стойност

- Според юристите в Сърбия всички договори за поръчителство са невалидни, тъй като са подписани от един Генерален Директор представляващ СФС, който е имал ограничение да подписва сделки над 50 хил. евро, към момента на сключване на договорите е Следователно обезпечение е взето със стойност нула.

- Според юристите в Сърбия, залогът на акции на СФС в полза на КТБ е невалиден, тъй като не е вписан в Регистъра в Сърбия. Банката няма права върху акциите. Следователно обезпечението е взето със стойност нула при изчисляване на възстановимата стойност.

- Единствено валидно обезпечение е залог на средства по разплащателни сметки в КТБ, които към 30.09.2014 г. са незначителна сума.

Заключение

- На база на горното, обезценката следва да достигне приблизително 139,5 млн. лв. или 100% от експозицията на Кредитополучателя.

ГЛОБЪЛ ЮНИОН АД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност

Дружеството има установена свързаност с Кен Трейд ЕАД, като собственик на 39.99% от капитала му. Кен Трейд се притежава от Трелекс Инвестмънт, Кипър. Според декларация за свързаност от дата 07.11.2013г. Глобални Пътни Системи АД е собственик на останалите 50% от капитала на дружеството (няма настоящ кредит към Банката). Глобални Пътни Системи АД се притежава от Интегрирани пътни системи (кредитна експозиция към 30.06.2014г. 94,496 хил. лв.), което чрез Евробилд проект ЕООД (кредитна експозиция към 30.06.2014 г. – 6,698 хил. лв.) се притежава от Юлия Илиева.

Индикации за свързаност

- Предприятието е новосъздадено (дата на записване в ТР 1.07.2013г.). Има една кредитна сделка с КТБ, сключена на 8.11.2013г. На базата на анализ на движенията по сметките на кредитополучателя Глобал Юниън в КТБ, в деня на усвояване на средствата по кредита, те са прехвърлени по сметки на Интегрирани пътни системи АД (21,122 хил. лв. на 8.11.2013г. 4,890 хил. лв. на 11.11.2013г. и 5,867 хил. лв. на 14.11.2013г.) и ТЦ ИМЕ АД (24,839 хил. лв. на 8.11.2013г.)

- След преглед на наличните финансови отчети към 31.12.2013г. е идентифицирано, че Дружеството отчита Вземания в размер на получения кредит. Собствения капитал на компанията към края на 2013 г. е 0,8 млн. Вземанията са в размер на 58 млн. лв. Установява се, че 31.9 млн. лв. са прехвърлени на Интегрирани Пътни Системи АД – компанията има кредитна експозиция към 30.06.2014г. в размер на 94.5 млн.лв., провизирана над 90%.

- Дружеството няма оперативна дейност (отчита само разходи и приходи за лихви)

- Кредитът не е обезпечен с договор за особен залог на търговското предприятие, както е предвидено в договорка за кредит. В случай, че такъв договор е сключен, ще бъде непротивопоставим на трети лица, претендиращи вземания от кредитополучателя, тъй като липсва вписване в ЦРОЗ и ТР.

Предоставена информация

- Предоставени са единствено ОПР и Баланс за 2013 г.

- Не са предоставени ФО за 2014г., прогноза, разшифровки към ФО, информация за учредяване на обезпечнията.

Заеми

Предприятието има една кредитна експозиция по договор № 12709/8.11.2013 г. в размер на 58,130 хил. лв. Има гратисен период от година и седем месеца и изплащането на главницата трябва да започне от 10.06.2015г. Средствата по кредита са предназначени за финансиране изпълнението на инфраструктурни проекти, осъществявани самостоятелно от кредитополучателя или съвместно с трети лица. Има индикации, че кредитът не е използван по предназначение, а вместо това е предоставен на трети лица. Това е и причината предприятието, което не извършва оперативна дейност, да реализира приходи от лихви в размер равен на разходите за лихви (791 хил. лв., приходи от лихви и 741 разходи за лихви през 2013г.)

На база на анализ на движението по сметките на кредитополучателя Глобял Юниън в КТБ, в деня на усвояване на средствата по кредита те са прехвърлени по сметки на Интегрирани пътни системи АД (21,122 хил. лв. на 8.11.2013 г., 4,890 хил. лв. на 11.11.2013 г. и 5,867 хил. лв. на 14.11.2013 г.) и ТЦ ИМЕ АД (24,839 хил. лв. на 8.11.2013 г.)

Към 30.09.2014 г. просрочието на лихвата по кредита е 97 дни.
Към 30.09.2014 г. общият баланс по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 29,68 лв.

Обезпечения

Според предоставената информация реално кредитът не е обезпечен:

Договорът предвижда два залога:

1) на настоящи и бъдещи вземания

2) залог на търговското предприятие Глобал Юниън АД

Залогът на предприятие не е учреден. В кредитното досие към 28.08.2014г. не се съдържат данни да е сключен договор за особен залог върху търговското предприятие на кредитополучателя. Не се съдържат и данни от ЦРОЗ такъв договор да е вписан.

Метод

Компанията е предоставила само отчети за 2013г. Презумпцията за действащо предприятие при обезценката не може да бъде приложена поради липса на оперативни приходи. Предприятието не е предоставило прогноза за финансови резултати и парични потоци.

На база най-актуален предоставен ФО собственият капитал на компанията към края на 2013г. е 0.8 млн. лв. Към тази дата реално компанията не притежава активи извън вземанията към свързаните лица, на които е предоставен заемът. Вземанията са в размер на 58 млн. лв. от които 31,9 млн. лв. са прехвърлени на Интегрирани Пътни Системи АД и предвид фактът, че тази компания има кредитна експозиция към 30.06.2014г. в размер на 94.5 млн. лв. провизирана над 90%, това вземане не се очаква да има възстановимата стойност.

Особени обезпечения

На база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие) трябва целият размер на кредита да бъде обезценен, тъй като Банката има действителен ОЗ само върху средствата на предприятието по сметките му в КТБ, които са незначителни, под 100 лв.

Заключение

Въз основа на това, допълнителната необходима обезценка следва да достигне 59.244 млн. лв. или 100% от заема.

ГЛОБАЛ АГРО ТРЕЙД ЕООД

Изводи и бележки;

констатации за свързаност:
По декларация за свързаност в кредитното досие
Айтен Юсуф Ибрямова - собственик и управител, Идеал България ЕООД - дъщерно дружество. Асен Русенов Манев - пълномощник чрез Асен Русенов Манев - „Оптима интертрейд" АД кредитополучател на КТБ (член на СД), „Професионален футболен клуб Ботев" АД (до 11.07.2013 г. член на СД) - член на СД е бил и Юли Тодоров Попов, (прокурист в КТБ), Содибул ООД (съдружник).

основни рискове и индикации за обезценка
Дружеството няма приходи от стопанската си дейност. Нетните активи са отрицателни. Има индикации, че кредитите не са използвани целево. Съществена част от активите към 31.12.2013 г. (94%) представляват други вземания, но няма информация за състава и събираемостта им.

предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило информация към 30.06.2014 г., поради промяна на обслужващата счетоводна фирма. Предоставени са единствено финансовите отчети за 2012 г. и 2013 г. Не е предоставена прогноза/бизнес план.

Описание на заеми, обезпечения и др.:
заеми
Дружеството ползва пет заема по договори от 2011 и 2012 г. - четири за покупка на дълготрайни активи и недвижими имоти и един за оперативни разходи. Брутната балансова стойност на заемите към 30.09.2014 г. е 42.531 х. лв. Три от заемите са анексирани през юни 2014 г., като се уговаря нов погасителен план за непогасената част от главницата, като крайният падеж не се променя.

По данни от счетоводната система CSoft суми са превеждани на: Кен Трейд, Аква Финанс, Вивес, Рема Трейд, ТЦ ИМЕ, Елизер, Бромак Телеком Инвест, Рауар Овърийз СА, Принтинвест, Евробилд Проект, Корект Фарм, Юлита 2002.

погасяване, просрочия и др.
Съгласно договори и анекси към тях, два от заемите (заем № 10874 от 22/03/2012 и заем № 11264 от 25/07/2012 г.) общо в размер на 23.274 х. лв. са падежирали към 30.06.2014 г. В кредитния портфейл, обаче, те се водят редовни и са с падеж съответно август 2014 г. и септември 2014 г. Към 30.09.2014 г. по единия от кредитите е погасена сума в размер на 4,450 х. лв. (сумата е получена по сметка на дружеството в банката от Хремес Солар ООД с основание „final payment of contract"), а остатъкът от главниците е просрочен. Към 30.09.2014 г. общо просрочените главници са в размер на 20,569 х. лв. Просрочените лихви към 30.09.2014 са в размер на 892 х. лв. (36 дни).

обезпечения и др.
Всички заеми са обезпечени със залог на настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя по открити в КТБ разплащателни сметки, депозитни и други сметки, включително по разплащателни сметки. Учредените залози не са вписани в ЦРОЗ. Съгласно правен анализ договорите за особен залог са валидно сключени. Всички други договорени обезпечения не са учредени.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания
Дружеството няма оперативна дейност, не е предоставило информация към 30.06.2014 г., в т.ч бизнес-план или прогноза, няма учредени валидни обезпечения, дружеството е декапитализирано.
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата "непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

Заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 42.232 хил. лв. към 30.09.2014 г -100%

ДЖИ ЕФ ГРУП ЕООД

Изводи и бележки

констатация за свързаност - в декларациите за свързаност в досието не е посочена свързаност на едноличния собственик и управител на капитала на Джи Еф Груп ЕООД, Стела Петкова Иванова и Генимекс Оил АД, в чийто Съвет на директорите е Стела Иванова. Генимекс Оил АД, от друга страна, е едноличен собственик на капитала на Генимекс Инвест ЕАД (БУЛСТАТ 11463644) Генимекс Ойл е и мажоритарен акционер в Интерхотели АД, БУЛСТАТ 104055707. Генимекс Оил, Генимекс Инвест и Интерхотели АД са кредитополучатели на Банката.

Един от членовете на Съвета на директорите на Интерхотели АД (виж по-горе) - Рангел Румянов Стойчев фигурира в списъка на служителите на КТБ - експерт в Управление Кредитиране, Дора Георгиева, която също е член на Съвета на директорите на Интерхотели АД, е и едноличен собственик на капитала на Джи Еър ЕАД - кредитополучател на Банката.

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството няма оперативна дейност, кредитът е предоговарян 11 пъти основно с цел отсрочване на плащанията по главницата. Към 30 септември 2014, просрочието по плащанията по главницата е 77 дни.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н):

1 заем от 22 март 2007 за рефинансиране на кредитните задължения на трети лица - Генимекс Оил АД и Априлци Холидеиз ООД и ремонт и реконструкция на хотелската база на ИнтерХотел Велико Търново АД; одобрена сума 4,198,875 54 евро; брутна балансова експозиция към 30 септември 2014: 8,556 хил. лв; дата на падеж: 15 юни 2015.

проблеми с погасяване, просрочия и др.:

начислени провизии – Към 30 септември 2014 кредитът е класифициран като „Загуба“, без да са начислени провизии.

обезпечения и др.

Според предоставения ни правен анализ, ипотеките върху апартамента в Лозенец и УПИ и хотел в Априлци са втори по ред. След ипотеката, имота в Априлци е възбранен с вписвания във връзка други вземания. Тези възбрани не засягат привилегията на ипотекарния кредитор, но могат да доведат до принудително изпълнение върху имотите, което ще наложи изискване на допълнително обезпечение или преструктуриране на кредита. Налагането на възбрани е основание за обявяване на предсрочна изискуемост на кредита. Върху заложените безналични акции е наложен

запор от НАП, който е вписан на 5 август 2014 и не а заличен. Ако запорът е във връзка с публично изпълнение по ДОПК, КТБ ще се смята за присъединен кредитор.

особени условия;

Според полученото правно становище, клаузите в договорите за банкови кредити предоставят широки възможности на Банката за обявяване на предсрочна изискуемест и са в съответствие с обичайната банкова практика. С оглед липсата на заличаване на ипотеките в полза на ОББ АД, наложените възбрани върху имотите, предмет на ипотеката в Априлци, липсата на действащи застраховки на ипотекираните недвижими имоти и налагането на запор от НАП върху безналичните акции, би могло да се обяви за предсрочна изискуемост.

Изводи за обезценка

Използван метод и допускания - като Клас Г: Дружества без оперативна дейност - новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специална цел и други чиито приходи, ако има такива, са генерирани по-скоро от трети лица, отколкото от оперативна дейност.

Заключение за допълнителна обезценка 5605хил.лева

ДИВАЛ 59 ЕООД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност
- основни рискове и индикации за обезценка
- индикации за влошено състояние
- предоставена информация и др.

Дружеството се представлява и управлява от Емил Иванов Галов, Дружеството притежава акции от капитала на „Велинград Пропъртиз“ АД. ЕИК 17544240, което фигурира като кредитополучател в кредитния портфейл на Банката.

При анализа на движенията по разплащателни сметки на Дружеството, идентифицирахме значителен брой транзакции със следните дружества: Рубин Индъстри (Собственост на Рама Трейд ЕООД и Вивес); Интегрирани пътни системи;

Във физическото кредитно досие са приложени одитирани финансови отчети на длъжника към 31 декември 2013 г. В тях са посочени други вземания в размер на 65

млн. лв. и краткотрайни активи в размер на 8,9 млн. лв., от които 2,6 млн. лв. представляват предоставени аванси без движение спрямо предходния период. През 2013 финансовият резултат е отрицателен, като според финансовите отчети значителният спад в приходите се дължи на намаления в други приходи.

Има индикации за влошаване на финансовото състояние на Кредитополучателя, които могат да затруднят изплащането на експозицията му към Банката.

Кредитното досие не съдържа анализ на очакваните парични потоци на Кредитополучателя и източниците за погасяване на кредита. Съгласно писмо, получено от Кредитополучателя с дата 29 август 2014 г., исканата счетоводна и финансова информация е иззета от Следствен отдел при СГП и не може да бъде предоставена

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.)

Кредитополучателят има 6 експозиции с общ брутен баланс от 49,556 хил. лв. Кредитите са отпуснати основно с инвестиционна цел (за увеличение на капитала на дъщерно дружество, за покупка на дълготрайни материални активи), както и за оборотни средства и за закупуване на продукция.

проблеми с погасяване, просрочия и др.

На 11 декември 2013г., кредитополучателят е предплатил 17,1 млн. лв. по договор за кредит от 16 май 2013 г.

начислени провизии

Кредитите са класифицирани като редовни и обезценка в изчислена само на портфейлна база съгласно методиката на Банката.

обезпечения и др.,

След проверка в Имотния регистър е видно че ипотеките върху двете обезпечения са заличени. Сключените договори за особен залог на търговските вземания от „Аргус“ в размер на 32,962 хил. лв. и придобити ценни книжа от капитала на „Велинград Пропъртиз“ АД с номинална стойност 4,303 хил. лв. не са вписани в ЦРОЗ.

Всички кредити са обезпечени с особен залог на вземания по разплащателни и други сметки, като вписване в ЦРОЗ има само за първия договор за особен залог, служещ като обезпечение към договор за банков кредит от 30 септември 2009г.

Изводи за обезценка;

използван метод и допускания: Класифициран като Клас Г: Дружества без оперативна дейност - новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специална цели и други, чиито приходи, ако има такива, са генерирани по-скоро от трети лица. Отколкото от оперативна дейност.

Влошено финансово състояние. Липса на валидни обезпечения. Просрочие на лихви и главници. Заключение за допълнителна обезценка 50592хил.лева

ДОМТЕХ ХОЛДИНГ АГ

Изводи и бележки:

- Констатации за свързаност

По декларация за свързаност в кредитното досие с дата 16.07.2014 г.

Антон Даниел Вис – член на УС

Ренцо Занолари – член на УС

Маргарита Маринова Русева – пълномощник

Дъщерни дружества:

Техномаркет България ЕАД

Аудакс Консултинг Тръст Естаблишмънт. Вадуц – 100% дялове

Основни рискове и индикации за обезценка:

Дружеството е във влошено финансово състояние, генерира съществени по размер загуби – за първото полугодие на 2014г. е загуба (3.5 млн.лв.), съответно за 2013 г. загуба –(10.5 млн. лв.). Собственият му капитал е отрицателен в размер на 14, 171 х. лв. към 30.06.2014 г.

- Предоставена информация и др.

Дружеството е предоставило единствено счетоводен баланс и отчет за доходите към 30.06.2014 г. и към 31.12.2013г. Предоставените финансови отчети са непълни – липсва предоставен отчет за паричните потоци и оповестявания. За целите на оценката не е предоставена прогноза финансова информация и/или бизнес план. Предоставените елементи от отчета не са подписани.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми

Предоставен е един заем през 2012 г. с цел покупка на акции от капитала на К енд К Елетроникс ЕАД и на Домо Ритейл СА и покупка на вземания от К енд К елетроникс ЕАД цедирани от банката на Нубур Инвестмънт АГ и други оперативни разходи за двете дружества, както и на техни задължения и е с гратисен период от 3 години.

- предоговаряния, просрочия и др.

Към 30.09-2014 г. няма падежирали главници а просрочените лихви са в размер на 1,357 х. лв. (97 дни).

- обезпечения и др.

Заемът е обезпечен със залог на акции в Техномаркет България ЕАД.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Основните активи на дружеството са инвестиции в дъщерно дружество Техномаркет България ЕАД и вземания от свързани лица. Паричните постъпления на компанията - майка зависят от дейността на дъщерното дружество, поради което кредитните експозиции на двете дружества са разглеждани съвместно и и взаимообвързано, вкл., възможностите за тяхното погасяване. Общата сума на дълговете на двете дружества е в размер на 80,534 х.лв.

На база на направените допускания и предоставени прогнози, очакваните дисконтирани парични потоци за обслужване на дълга на Техномаркет България ЕАД са в размер на 48,046 х.лв. След покриване на дълга на Техномаркет, остават парични потоци, които е прието, че ще се използват за покриване на дълга на Домтех Холдинг ЕАД, в размер на 20.191 х. лв.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при определяне на възстановимата стойност на заемите.

- **заключение**

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема а размер на 31.273 хил. лв. към 30.09.2014 г.

ДОМО РЕТАЙЛ С.А.

Изводи и бележки:

Свързаност

Съгласно предоставената актуална декларация за свързаност от 27.08.2014 като собственик на 99,9% от капитала на дружеството е посочен Аварике Лимитид, чиято експозиция в КТБ към 30.06.2014 възлиза на 54,172 хил.лв. В декларацията за

икономическа свързаност установяваме, че Домо Ритейл С.А. е участник в капитала на следните дружества. Covalm S.A. (33,395%), Digistore S.R. L (99%) и K And K Electroinics Romenia S.R.L (100%).

Индикации за обезценка:

-Съгласно предоставената историческа финансова информация за последните 2 години и към 30.06.2014г. дружеството регистрира загуби и отрицателни ППЛДА (с тенденцията към намаляване на загубите).

- Дружеството има отрицателен собствен капитал.

-Предвид историческата финансова информация прогнозата съдържа значителен риск – предвижда се над 40% нарастване на приходите до края на 2014 г. спрямо 2013г. За първото шестмесичие растежът е по-нисък на база отчети на ръководството растежът на продажбите за първо шестмесечие 2014 г. спрямо същия период за 2013 г. е около 20%. За сметка на това ППЛДА се влошава и за този период продължава да е отрицателна. Прогнозата предвижда значителна положителна ППЛДА за второто шестмесечие и положителен резултат за цялата година (за първото шестмесечие загубата е около 6,5 млн. лв.)

Заеми

Дружеството има 6 експозиции с КТБ с обща брутна стойност на дълга 29. 072 хил. лв. Пет от кредитите са с цел финансиране на оборотно средства и един е с инвестиционна цел за реорганизация и оптимизация на търговската мрежа на компанията.

- Погасителният план е променян нееднократно и по шестте експозиции.

Към 30.09.2014 г. просрочията на главницата от 41 дни има единствено по експозиция № 12 678.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на Друвестшото в Банката е 25.87 лв.

Обезпечения

- По всички експозиции като залог е предоставен особен залог на стоките в оборот в редица изброени магазини в Румъния (стоките са оценявани на база цена на придобиване без ДДС). По всички експозиции е установен и особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания по сметки в обслужващи банки в Румъния. Има особен залог и на вземания по сключени договори за застраховка на стоките в оборот на дружеството.

Метод

Имайки предвид дейността на дружеството, обезценката е изчислена при допускане за действащо предприятие.

Оценки

Обезценката е изчислена на база на предоставения бизнес план.

Следва да се отбележи, че историческите печалби на Дружеството са отрицателни, така че не е възможно адекватното прилагане на пазарен подход. Оценката на обезпеченията, предвид дисконтите в Методологията би била по-ниска от настоящата стойност на CFADS.

Заключение

На база на анализите по-горе, обезценката следва да достигне 12.9 млн. лв. или 44% от заема.

ЕВРОБИЛД 2003 ЕООД.

Изводи и бележки

Констатации за свързаност:

- Собственик иа 100% от капитала на дружеството е Аквафинанс ЕООД притежавано от Синектик ЕООД (Синектик ЕООД притежава и 50% от капитала иа Метамодул ООД (кредит от 16.3 млн. лв. и 50% от Си Ен Джи Марица ООД (кредит от 12 млн. лв.) Синектик ЕООД е собственост на Евробилд Проект ЕООД (6.698 млн. лв.) като собствеността на дружеството е прехвърлена на Евробилд Проект ЕООД от Бромак ЕООД, мажоритарен акционер в КТБ АД. Евробилд Проект ЕООД се притежава от Юлия Илиева и има собственост в множество компании – кредитополучатели на КТБ АД.

- Също така на 20.12.2013 г. КТБ АД продава на Евробилд 2003 ЕООД административната сграда в София, ул. „Граф Игнатиев“ No 10, със ЗЛ от 776 09 кв. метра и с РЗП от 5021. 9 кв. м. за 43.3 млн. лв Впоследствие, Евробилд 2003 ЕООД предоставя същата сграда под наем иа КТБ АД с договор за наем от 10.02.2014 г. за срок от 10 години, с месечна наемна цена от 120,625 6 евро без ДДС (24 евро/кв. м. РЗП без ДДС).

- От протокол от заседание на Надзорния съвет на КТБ АД от 05.11.2013г. е установено че с договор от 13.12.2012 г. Евробилд 2003 ЕООД предоставя на банката поддчинен срочен дълг от 30 млн. евро за срок от 6 г. и половина при лихвен процент от 7% .

Основни рискове и индикации за обезценка:

- Дългът на компанията е висок спрямо обема на дейността. Приходите от продажби и ППЛДА на дружеството за шестте месеца на 2014 г. са 1.429 хил.лв. и 1млн. лв. съответно. Те отбелязват значителен спад спрямо предходната година.

- За шестте месеца на 2014 г. дружеството генерира загуба след данъци на стойност 2.744 хил. лв.

- Кредитополучателят не е предоставил прогнозни данни за паричните потоци, с които очаква да се изплащат заемите към банката.

- Размерът на обезпеченията е значимо по-малък от този на експозициите на дружеството към КТБ АД, голяма част от кредитите са обезпечени със залог върху бъдещи вземания.

Предоставена и изискана информация

• Дружеството в представило ФО (без съпътстващите оповестявания към ФО) за 2012 г. и 2013 г. както и финансови отчети към 30.06.2014 г.

Заеми

Дружеството има общо 11 експозиции с общ брутен дълг към КТБ към 31. 06.2014 г. на стойност 85,263 хил. лв. , както следва:

Заем 1 - № Сделка 7887 - Договор от 29.08.2008 г . - за оборотни средства с брутен дълг от 477 хил. лв.

Заем 2 - № Сделка 8529 - Договор от 20.05.2009 г. - за покупка на дялове от капитала на Пътстрой Пътища ЕООД - с дълг от 1,272 хил. лв.

Заем 3 - № Сделка 10310 - Договор от 15.09.2011 г. - заплащане на покупната цена по договори за покупко-продажба на вземания, сключен с Про лего АД и Синектик ЕООД и за оборотни средства - с брутен дълг от 2,029 хил. лв.

Заем 4 - № Сделка 11487 – договор от 11.10.2012 г. - за заплащане цената на недвижими имоти, които кредитополучателят предстои да придобие при участие в обявена от ЧСИ публична продан – с брутен дълг от 3,867 хил. лв.

Заем 5- № Сделка 11576 - Договор от 10.10.2012 г. - за придобиване на недвижими имоти от ЧСИ - с брутен дълг от 4,411 хил. лв.

Заем 6 - № Сделка 11753 - Договор от 26.04.2013 г. - за закупуване на 10% от капитала ка ЕВРОБИЛД СОФИЯ ЕАД - с брутен дълг от 21,184 хил. лв.

Заем 7 - № Сделка 11986 - Договор от 27.02.2013 г. - за закупуване на акции от капитала на ЛЕКС ПРОПЪРТИС АД - с брутен дълг от 6,160 хил.лв.

Заем 8 - № Сделка 12064 - Договор от 19.03.2013 г. - за закупуване на недвижими имоти, находящи се в гр. Велико Търново и в гр. Горна Оряховица - с брутен дълг от 6,249 хил. лв.

Заем 9 - № Сделка 12320 – 28.06.2013 г. - за закупуване на недвижими имоти, находящи се в гр. София, СО-район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ №113 - с брутен дълг от 14.789 хил.лв.

Заем 10 - № Сделка 12369 - Договор от 20.05.2013 г. - за закупуване на недвижими имоти находящи се в с. Самотино община Бяла. област Варна -с брутен дълг от 4,801 хил. лв.

Заем 11 - № Сделка 13054 - Договор от 15.04.2014 г. - за оборотни средства - с брутен дълг от 20,023 хил.лв.

Просрочията по лихвите на експозициите към 31.07.2014 г. са 61 хил. лв. (6 дни просрочие), а по главниците – 420 хил. лв.(21 дни по някои). Към 30.09.2014 г. просрочията нарастват до 67 дни по лихвите на някои експозиции и до 36 дни по други както и до 82 дни по главниците на някои от експозициите.

Към 30.09.2014г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 52.18лв.

Обезпечения

-Залози на акции на Лекс Пропъртис АД и Евробилд София ЕАД - невалидни, защото липсват оригинали на временни удостоверения в Банката:

- Неучредени ипотеки на недвижими имоти в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №113 по договор за кредит от 28.06.2013 г. и на 3 УПИ-та в с. Самотино по договор за кредит от 20. 05.2013 г.

- ОЗ по вземания на Евробилд 2003 ЕООД от ДП Строителство и възстановяване възникнали по договори за прехвърляне на вземания. В баланса към 31.12.2013 г. няма такива активи.

- ОЗ от 15 09 2011 г. на ДМА - предвид липсата на документи за собственост, наличност и стойност на обезпечението то не може да бъде оценено.

Изводи и обезценка

Обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие)

Анализът на възстановимата стойност на кредита на Евробилд 2003 ЕООД при презумпцията на действащо предприятие е неприложим на база изброените индикации за обезценка. Предвид неясната дейност на компанията, историческата финансова информация не е индикация за бъдещия обем на дейността. Компанията не е предоставила оповестявания към отчета към 30.06.2014 г., нито прогноза.

Поради това, възстановимата стойност на кредита се анализира при презумпцията на недейетващо предприятие. Валидните обезпечения на имоти и ДМА са оценени по възстановима стойност според методологията в размер на 5 361 млн. лв.

- Сградата иа КТБ на ул. „Граф Игнатиев“ в София е собственост на Евробилд 2003 ЕООД и е отдадена на КТБ под наем за 10 годишен период. Върху тази сграда не в учредено валидно обезпечение в полза на КТБ. но по справка в ИР върху нея няма други тежести от трети лица към 30.09.2014 г. Предвид факта, че това е голям актив към който би имало безспорен пазарен интерес, предвид местоположението му и уникалните му характеристики, неговата стойност е включена в оценката навъзстановимата стойност на кредита, според приетата методология. Пазарната стойност на сградата към 30.9.2014 г. е оценена на 28.5 млн. лв. по метода на капитализация на пазарния наем, съответно - стойността с която участва в оценката на възстановимата стойност на експозицията е 14.25 млн.лв

Заключение

Предвид горепосоченото, обезценката на заема на КТБ се изчислява към Евробилд 2003 ЕООД е в размер на 65.588 млн лв. или 77% от кредитната експозиция.

ЕВРОБИЛД ПРОЕКТ ЕООД.

Изводи и бележки

Констатации за свързаност:

- Дружеството притежава 100% без една акция от Интегрирани Пътнн Системи АД (94 млн. лв. кредит от КТБ, около 90%, както и 100% от Синектик ЕООД.

- Синектик ЕООД от своя страна притежава Евробилд 2003 (заем от 84 млн. лв. от КТБ), което притежава 10% от Евробилд София АД (заем от 39 млн лв. от КТБ, провизиран в голяма степен). Синектик ЕООД притежава и 50% от капитала на Мегамодуп ООД (кредит от 16.3 млн. лв. провизиран) и 50% от Си Ен Джи Марица ООД (кредит от 12 млн. лв.)

- От прегледа на движенията по разплащателните сметки в КТБ става ясно, че 7.5 млн. лв. от усвоените средства по кредита са преведени веднага на Ивайло Минчев - депозитар по ЗОЗ. Кредитът е използван по предназначение за закупуване на активи на Рубин АД, Плевен.

- От прегледа на движенията по разплащателните сметки се вижда още, че кредитополучателят получава през 2012, 2013 и 2014 г, над 160 млн. лв. от редица други кредитополучатели на КТБ, самата КТБ (не под формата на усвояване на кредит), Бромак ЕООД и г-н Ивайло Минчев.

- През същия период дружеството превежда над 170 млн. лв. на свързани компании и КТБ (не като погасяване).

Основни рискове и индикации за обезценка

- Дружеството има много големи вземания и инвестиции в други предприятия.

- Незначителна основна дейност, приходи от 176 хил. лв. и ППЛДА 6 хил. лв.

- Липса на информация за финансовите активи и пасиви извън заема от КТБ, като и за плановете на компанията за изплащане на заемите.

- 22 млн. лв инвестиции в компании, които също са кредитополучатели.

- Заложените по договор за особен залог ДМА, закупени от Рубин АД, Плевен, на търг по Закона за особените залози, вече не са притежание на дружеството.

- От справката за движенията по сметките на дружеството в КТБ се вижда, че почти всички получени и платени средства са към свързани фирми кредитополуичатели.

Предоставена информация

-Дружеството е представило ФО за 2012 и 2013г. Поискани са, но не са предоставени финансов отчет към 30 Юни 2014г., както и разбивки на вземания, задължения, инвестиции, и притежавани недвижими имоти.

Заеми

-Дружеството има един договор за кредит от 29.08.2012 г. за който има 3 анекса – Анекс № 1/17.09.2012, Анекс № 2/18.11.2013, Анекс № 3/17.06.2014. Към 30.09.2014г. дългът е 6,858 хил.лв. Погасителният план включва 36 равни вноски от 20.09.2014г. до 20.08.2017г. Целта на кредита е за закупуване на ДМА и недвижими имоти представляващи отделни активи от заложено в полза на КТБ търговско предприятие на Рубин АД, Плевен, при продажба по реда на чл. 37 от Закона за особените залози. Закупените активи са сгради с РЗП 30 х. кв. м. и иделни части от земята за 1.2 млн. лв. както и съоръжения на стойност 5.2 млн. лв.

Към 30.09.2014 г. има гсосрочив от 97 дни по дължимата лихва по кредита и 7 дни по главницата.

Към 30.09.2014г. , балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 29.80 лв.

Обезпечения

Особен залог на настоящи и бъдещи вземания.

Особен залог върху движими вещи и съоръжения (трета ванна пещ, палетизираща линия и др.), закупени на търг от Рубин АД, Плевен при продажба по реда на чл. 37 от ЗОЗ.

Метод

Оценка на експозицията при презумпцията за действащо предприятие не е приложима

Оценени обезпечения

- А. Особен залог на настоящи и бъдещи вземания по разплащателни сметки на Дружеството в банката (салдо под 100 лв.)

- Б. Особен залог върху движими вещи и съоръжения (трета ванна пещ. палетизираща линия и др.), закупени на търг от Рубин АД, Плевен, при продажба по реда на чл.37 от 303. През 2013 г. Евробилд Проект ЕООД апортира закупени сгради, машини и съоръжения в капитала на Рубин Иивест АД, като стойността на вноската е 6.560 хил. лв. Освен това дружеството Сън Сити 03 АД прави апорт на други активи за 25.760 хил. лв., които също се намират на терена на бившия завод Рубин в Плевен. Впоследствие Рубин Инвест АД е продадено на Витро Иивест АД.

Според договор, Рубин Инвест АД като предприятие и неговите активи служат за обезпечение на следните кредитни експозиции към КТБ - към 30. 09.2014 г.

-7.5 млн. лв. на Евробилд Проект ЕООД

- 44.1 млн. лв. на Сън Сити 03 АД. Има договор за залог на ДМА, обект на апорта, но е невалиден. Сън Сити 03 АД няма дейност според наличната информация

-51 млн. лв. на Витро Инвест АД, Витро Инвест АД, има 72.3 млн. лв.. кредитна експозиция, като от тях 51 млн. лв. са използвани за покупката на Рубин Инвест АД от Евробилд Проект ЕООД и Съм Сити 03 АД, като обезпечението е залог върху 80% акциите на Рубин Инвест АД (другите 20% са заложени в полза на Риск Инженеринг Д АД). Витро Инвест АД няма дейност според наличната информация.

- 30.8 млн. лв. на Рубин Инвест АД - компанията е получила кредити за оборотни средства (24 млн. лв.) и инвестиции за разширяване (7 млн. лв.) Рубин Иивест АД е действаща компания, завод за стъкло в Плевен, Потенциалът за изплащане на кредита на Рубин Инвест АД е оценен на 64.5 млн лв. към 30.09.2014г. При хипотеза за запазване на действащото предприятие на Рубин Инвест АД и прогнозни парични потоци, надхвърлящи обслужването на неговите задължения, е прието, че Рубин Инвест АД ще изплати заемът на Евробилд проект, който е обезпечен с трета ванна пещ. Това обезпечение е прието за съществен оперативен актив за Рубин Инвест АД и необходимо в хипотезата на анализирания бизнес план.

Заключение

На база гореизложеното, стойността на необходимата обезценка е нула.

ЕВРОБИЛД СОФИЯ АД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност

- Има индикации за свързаност с Банката Собственици са Сагара Трейд АД с 90 % и Евробилд 2003 ЕООД с 10% .Сагара Трейд АД се притежава от Витро Инвест АД, което също е кредитополучател на КТБ (с експозиция към 30.06.2014г. от 70,718 хил.лв.) и се притежава 50% на 50% от ТЦ ИМЕ АД и Гипс АД (с експозиция към 30.06.2014 г. от 48,631 хил.лв.) ТЦ ИМЕ АД не е кредитополучател на КТБ, но е една от компаниите, които според анализ на движенията на разплащателните сметки на длъжници в КТБ, прехвърлят средства между различни кредитополучатели на КТБ. Евролбилд 2003 ЕООД е с кредитна експозиция към КТБ 84,181 хил. лв. към 30.06.2014 г. и се притежава (чрез Синектик и Евробилд Проект ЕООД) от Юлия Илиева.

- Член на съвета на директорите и представител на Евробилд София АД Тихомир Иванов заема същите позиции и в друг кредитополучател на КТБ, Техно Резиденшъл Парк 2 АД, свързан с Бромак ЕООД.

Основни рискове и индикации за обезценка:

-Основата дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти. За времето от създаването си реализираните приходи не са достатъчни за обслужване на кредита. Липсва информация за приходи от отдаването на имотите под наем. Не е прадоставена прогноза за дейността.

- Ипотекираните в полза на КТБ имоти не са достатъчни за пълното обезпечаване на вземането на банката.

- Залогът иа вземания от разплащателни сметки в КТБ не представлява значимо обезпечение поради наличието на под 100 лева в сметките към 30.9.2014 г.

-Компанията е с отрицателна ППЛДА.

- Кредитополучателят има една брутна експозиция от 39,338 хил.лв. Според анализ на движенията по сметките на Дружеството в КТБ целият заем от КТБ е усвоен и прехвърлен на Евробилд 2003 ЕООД с превод, извършен на 09.12.2013 г.

Предоставена информация :

- Финансови отчети за 2013 г. и шестте месеца на 2014 г. без придружаващи бележки, одитираии от Николай Орешаров. Липсва бизнес план.

Поискана и непредоставена информация:

- Опис на активи към 30.06.2014г. както и детайлни разбивки на основни пера на ФО.

- Прогнози за приходи, вкл. от наеми.

Експозиция

-Кредитополучателят има една брутна експозиция от 40,218 хил.лв. към 30.09.2014г. във връзка с кредит, който е предоставен и усвоен на 9.12.2013г. в размер на 39.116 хил лв. Видът на кредита а инвестиционен, но реално средствата са приведени на друго дружество Евробилд 2003 ЕООД - според анализ на движенията по сметките на Дружеството в КТБ целият заем от КТБ е усвоен и прехвърлен на Евробилд 2003 ЕООД с превод, извършен на 09.12.2013 г.

- Кредитът има гратисен период за главницата до 10.01.2015 г., от 10.01. 2015 г. до 10.02.2019 г. се погасява на 50 равни вноски по 782 хил. лв. Лихвеният процент е 9%. Няма начислена обезценка.

Кум 30.09.2014 г. просрочието по лихвите на кредита е 97 дни.

Към 30.09.2014г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 52.02 лв.

Обезпечения

С договор за ипотека от 17.12.2013 г. е учредено обезпечение, което към датата на подписване се състои от 25 апартамента, 7 ателиета, 9 офиса, 67 паркоместа и 1 ресторант, намиращи се на ул. Панайот Волов и ул. Искър в София. Установена е продажбата на 4 апартамент , 1 ателие и 6 паркоместа.

Метод

- Презумпцията за действащо предприятие не е приложима (виж индикации за обезценка).

Оценени обезпечения

- С договор за ипотека от 17.12.2013 г. е учредено обезпечение, което към датата на подписване се състои от 25 апартамента, 7 ателиета, 9 офиса, 67 паркоместа и 1 ресторант, находящи се в София на ул. „Панайот Волов“ 33-37, ул. „Искър“ 69 и ул. „Искър“ 81. Ипотеката е валидна. Обезпечението е оценено по пазарен метод, на базата на офертни цени за сравними обекти. За целите на изчисляване иа възстановимата стойност се използва коефициент 50% за търговски имоти и 70% за жилищни имоти, според Методологията.

Заключение

- На база на гореизложеното обезценката следва да достигне 36.388 хил. лв. или 90% от размера на заема.

ЕЛИЗЕР ООД

Изводи и бележки:

Констагттвции за свързаност

- Съгласно направения анализ на движението по сметките на Кредитополучателя, се наблюдава значителна концентрация на парични преводи към/от сметки на Дружеството от/към сметки на компании близки до Банката (главно ТЦ-ИМЕ а Фина-Ц).

Индикации за влошено финансово състояние и други идентифицирани рискове

- Липса на оперативна дейност на Дружеството.

- Собствения капитал на Дружеството е отрицателен както през 2013 г. така и през 2012 г.

- значителна задлъжнялост - размера на заемите към финансови институции значително надвишава размера на активите на баланса на Дружеството за 2013 г.

- Няма индикации, че вземанията на Дружеството (94% от всички активи) ще генерират съществени парични потоци, които да могат да обслужват заемите.

- Поради липса на информация в досиетата, не може да се установи напълно целесъобразността на използването на заемите. Имайки предвид липсата на дълготрайни активи (които са предмет на договорите за заеми), вероятно заемите не са били използвани за целите в договорите и са прехвърлени към свързани дружества, където е трудно да се установи тяхното действително използване.

- Предвидените обезпечения не са учредени, в следствие на което и двете експозиции са напълно необезпечени.

Предоставена информация и други

Дружеството не е представило бизнес план, междинни финансови отчети към 30 юни 2014 г. или друга детайлна информация.

Заеми

Към 30.09.2014г. Елизер ООД има два заема към Банката

- Кредит No 9793 с брутна експозиция от 50,056 хил.лв. към 30.09.2014г. с цел осъществяване на покупка на плавателен съд"Аделаида", регистрирано по закона и

плаващ под флага на Малта. Краинят срок за издължаване на кредита е 25.10.2015г. като погашенията са на 57 равни месечни вноски в размер на 286 хил. лв. всяка.

- Кредит No.11198 с брутна експозиция от 2,833 хил.лв. към края на 30. 09.2014г. с цел финансиране покупката на дълготрайни активи.

Съгласно погасителен план, кредитът следва да бъде изплатен на 40 равни месечни вноски от 249 хил. лв. започващи от 15 октомври 2013г. до 15 януари 2017г.

До 30.09.2014 г. по експозиция № 9793 има 5 дни просрочие на главницата и 97 дни просрочие на лихвата и по двете кредитни експозиции.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни смети на дружеството е 34.38 лв.

Обезпечения

По кредит № 9793 представеното обезпечние е:

а) първа по ред морска ипотека върху кораб "Adelaida" регистриран по закона и флага на Малта.

По кредит № 11198 обезпеченията представляват:

а) залог на дълготрайни активи на стойност минимум 120% от размера на кредита;

б) залог на бъдещи вземания.

Метод

Имайки предвид неоперативната дейност на Дружеството и неговата категория, липсата на бизнес план и посочените рискове, обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Оценени обезпечения

Съгласно правния анализ няма валидни обезпечения. Разгледаните обезпечения включват:

- Първа по ред морска ипотека върху кораб "Adelaida", регистриран по закона и флага на Малта, IMO № 8026919. В предоставените документи не се съдържа нито един от предвидените в договора за кредит договор за покупко-продажба на кораб, сертификат за собственост на кораб, документ за липса на тежести върху кораба, копие от действаща застраховка на кораба. Съгласно направения правен анализ съществува удостоверение за морска ипотека, което обаче представлява твърде неясно копие и не може да се установи кой е издател, не може да се направи сигурен извод за обезпеченост на кредита, поради което предоставените документи не променят крайния извод, следователно обезпечението е прието за нула.

- Особен залог на дълготрайни активи на пазарна стойност минимум 120 % от размера на кредита. Според правния анализ залогът не е учреден, поради което стойността на обезпечението е прието за нула.

Заключение

На база на гореизложеното, обезценката следва да достигне близо 7.889 млн. лв или 100% от експозицията на Кредитополучателя.

ЕМ ПРОДЖЕКТ 1 ЕООД

Дружеството няма оперативна дейност за 2012 и 2013 година. Приходите в размер на 4,425 хил. лв. за 2013 (1,132 хил. лв. за 2012) са представени като финансови приходи и са генерирани от предоставени дългосрочни заеми.

Дружеството е учредено на 1 октомври 2012 г.

Към 30 юни 2014г. по двата кредита има 5 дневно просрочие по лихвени задължения в размер общо на 353 хил. лв. Към 30 септември 2014г. просрочието по лихвата е 97 дни в размер общо на 1,466 хил. лв., а просрочието по главницата по кредит 11476/03.10.2012 е 15 дни и е в размер 1,454 хил. лв.

Според приложения финансов отчет към 31 декември 2013 г. 92% от активите, или 44.424 хил. лв., са представени като „други вземания".

Дружеството няма оперативни приходи за 2012 и 2013 година. Приходите в размер на 4,425 хил. лв. са представени като финансови приходи, а разходите за лихви са 5,170 хил. лв. В досието не са налични пояснителни бележки към финансовия отчет.

Експозицията на Кредитополучатета в Банката се състои от два кредита, предоставени за инвестиционни цели.

а) По кредит № 11476 от 3 октомври 2012 г., за закупуване на дълготрайни активи има сключени два анекса.

- с Анекс № 1 от 27 септември 2013 г. размерът на кредита се увеличава от 12,300,000 евро на 25,650,000 евро.

- с Анекс № 2 от 12 юни 2014г. се променя погасителния план по кредита.

б) По кредит № 11473 от 1 октомври 2012 г. за финансиране покупката на акции и за увеличение на капитала на трети лица няма сключени анекси. Договорената сума е 10,230,000 евро.

Към 30 юни 2014 г. по двата кредита има 5 дневно просрочие по лихвени задължения в размер общо на 353 хил. лв. Към 30 септември 2014 г. просрочието по лихвата е 97 дни

в размер общо на 1,466 хил. лв., а просрочието по главницата на кредит 11476/03.10.2012 е 15 дни и е в размер 1,454 хил. лв.

Поради непредоставянето на прогнозна финансова информация и липса на оперативна дейност за 2012 и 2013, обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

Според становището на юристите, наличните обезпечения са валидно учредени Особените залози на вземания, макар да са учредени не са вписани в ЦРОЗ и ако залозите не се впишат, КТБ не може да упражнява правата си по извънсъдебен ред и не може да се удовлетвори предпочитателно, от заложеното имущество преди други кредитори на Кредитополучателя.

Според становището на юристите, обезпеченията, предоставени по договора за кредит от 3 октомври 2012, необезпечават пълния размер на главницата.

Според становището на юристите, с вписване в Търговския регистър от 5 август 2014г. на мястото на дотогавашния едноличен собственик и управител на Дружеството-кредитополучател, Марина Александрова Радева, е вписан нов едноличен собственик и управител Ванко Борисов Дошев, - лице, което участва в множество дружества, част от които в несъстоятелност.

С договор за встъпване в дълг от 18 януари 2013г. „НУРТС България“ АД, встъпват в дълга на Кредитополучателя по Договор за кредит от 3 октомври 2012 г., като солидарен длъжник при същите условия, при които се е задължил кредитополучателя до първоначалния размер на главницата (12,300,000 евро), както и лихви, комисионни, неустойки и наказателни лихви. С анекс 1/27.09 2013 размерът на кредита се вдига до 25,650,000 евро, но в досието не е наличен анекс към договора за встъпване в дълг за новият размер на кредита. С договор за встъпване в дълг от 16 януари 2013 г. „НУРТС България“ АД, встъпват в дълга на кредитополучателя по Договор за кредит от 1 октомври 2012 г., като солидарен длъжник при същите условия, при които се е задължил кредитополучателят до първоначалния размер на главницата (10,230,000 евро), както и лихви, комисионни, неустойки и наказателни лихви.

Според становището на юристите, по отношение на поемателя на дълга „НУРТС България“ АД не се откриват специфични рискове по справки в ТР, ИР

Заключение за допълнителна обезценка 17986хил.лева

ЕКЗОТИК 2000 ООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност:
По декларация за свързаност, налична в кредитното досие от 28.03.2014 г.:
1/ Димитър Стойчев Бонзов- съдружник с 50% участие.
Свързан е със следните фирми: Рино Мастер Клуб ООД. Доверие Ойл ООД. Тирол 98

ООД, Про Геймстър ООД, Сарая ЕООД, Троя 2002 ООД, Канако и сие ООД, Феникс Интернешънъл Геймс ООД, Визаж-Габрово ООД, Габровски хляб ООД.
Сдружение Аматьорски боксов клуб Чардафон Габрово, Карт-ДД ООД.
2/ Иван Кирилов Стойчев - съдружник с 50% участие.
Свързан е със следните фирми - Явис-66 ЕООД Троян, Кобра-08 ООД Габрово, Елен 4 ООД, Балкан Хънтър ООД, ЕТ Иван Стойчев, Акрундос ТНД ООД София. Сдружение Конен клуб - Буцефал Троян, Феникс Интернешънъл Геймс ООД Габрово, Габровски хляб ООД, Евро-мик ЕООД Габрово, Тирол-98 ООД, Рино Мастер Клуб ООД, Сдружение Ездови клуб Левски София, Про Геймстър ООД, Стив-98 ООД Габрово. Сдружение Бълг. федерация по бокс София, Сдружение Бълг.федерация по конен спорт София.
Свързани лица по справка от КТБ: Хлебопроизводство ООД Стара Загора, Хлебозавод ООД Габрово, Габровски хляб ООД Габрово, Хлебопроизводство и сладкарство ООД Троян.

основни рискове и индикации за обезценка - обемите на дейността на дружеството не съответстват на размера на задълженията по кредитите. Дружеството отчита загуби от дейността и е декапитализирано. Задълженията по заемите не са обслужвани през последните 4 месеца Дружествата-съдлъжници също са в лошо финансово състояние.

предоставена информация и др. - липсват приложения към финансовите отчети: прогнозите са нерелевантни към историческата финансова информация и не са обосновани и подкрепени с други документи.

Описание на заеми, обезпечения и др.

заеми
Екзотик 2000 ООД е имало заем от КТБ, който през 2011 г. е преструктуриран в два отделни заема: кредитна линия за оборотни средства и кредит за рефинансиране на стария заем към КТБ.

погасяване, просрочия и др.
Задълженията по заемите не се обслужват и към 30.09.2014 просрочените лихви са в размер на 323 х. лв., а просрочените главници – 5.292 х. лв.

обезпечения и др.
Учредени са обезпечения по заемите, както следва: ипотека на земя и сгради, залог на МЗ, залог на движими ДМА, солидарни длъжници - Хлебопроизводство ООД, Хлебозавод ООД, Габровски хляб ООД, Иван Кирилов Стойчев, Димитър Стойчев Бонзов (съдружници)

Изводи за обезценка
използван метод и допускания

Дружеството работи на загуба няколко поредни години и е декапитализирано.

Паричните потоци от оперативна дейност не са достатъчни за изплащане на задълженията по заемите към КТБ.
Финансовите показатели на дружествата - съдлъжници също са лоши.
Представените прогнози не са съотносими с историческа финансова информация, прогнозите не са обосновани.
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията.
Направена е оценка на валидно учредените обезпечения по заемите и в определена пазарна стойност в размер общо на 9.831 х. лв. Материалните запаси, заложени в полза на банката, са оценени по балансова стойност - 707 х. лв. Възстановимата стойност на обезпеченията е определена общо в размер на 4,426 х. лв.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 3.057 х. лв. към 30.09.2014 г. – 48%

ЕЛТАУЪР ООД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност
Светлозар Стоянов Атанасов - управител
Вивес АД - едноличен собственик
Има индикации и за свързаност и с други физически и юридически лица, вкл. кредитополучатели на КТБ, а чрез адреса за кореспонденция, посочен в ГДД по ЗКПО, приложена в кредитното досие - индикации за свързаност с Банката.

Основни рискове и индикации за обезценка
Наличната финансовата информация показва, че дружеството няма дейност и парични потоци. Няма налична информация за източниците на приходи и парични потоци, планове и разчети за погасяване на кредита.
Не са учредени адекватни обезпечения върху заема. Съществуват индикации за нецелево използване на средствата по заема. Дружеството е декапитализирано с отрицателни нетни активи на съществена стойност (към 31.12.2014: 5.530 х. лв.). Активите на дружеството към 31.12.2013г. са основно други (текущи и нетекущи вземания и заеми общо в размер на 20.006 хил. лв. и парични средства в брой на съществена стойност (1,010 х. лв.). Няма информация към кого и при какви условия за вземанията.

Предоставена информация и др.
Не е предоставен финансов отчет към 30.06.2014 г. Финансовите отчети за 2013г. и

2012 г. не са пълни, няма приложения. Не е представен бизнес план/прогнози.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Заеми

Дружеството ползва един заем от 2011 г. Договореният размер на заема е 9.250 х.евро. Предоставените средства са за покупка на дялове от капитала на ВАРНА ТАУЪР ООД, гр. София и за други разходи, свързани със сделката. Падежът на заема съгласно Анекс 1 от 2011г. е 20.10.2014 г.

При преглед на данните в счетоводната система CSoft, във връзка с усвояването на заема е установено, че дружеството е извършвало преводи към следните фирми; Бромак Инвест, ВИП Пропъртиз, Кен Трейд, ТЦ ИМЕ, Сайга Консулт и др.

погасяване, просрочия и др.

Установено е несъответствие между сумата на редовната главница по заема, съгласно кредитния портфейл към 30.09.2014г. (7.034 х. лв.) и очакваната сума на редовната главница по погасителния план (Анекс 1 от 2011 г.) - 532 х. лв. Не е предоставен друг анекс към договора, който да променя погасителния план, съгласно Анекс 1. Към 30.09.2014 г. дружеството има просрочени лихви в размер на 414 х. лв. (за 97 дни) и просрочени главници в размер на 7.034 х. лв.

обезпечение и др.

Заемът е обезпечен единствено със залог на настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя по разплащателни сметки в банката. Особеният залог не е вписан в ЦРОЗ.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството няма дейност. Не е предоставило прогнози и бизнес-планове. Дружеството отчита отрицателен собствен капитан и загуби, няма адекватни обезпечения по заемите.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемст на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. в банката са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

Заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предложения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по

смисъла на МСФО на заема в размер на 14,464 хил. лв. към 30.09.2014г. -100%

ЕМ СТЕЙТ ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Витенда АД - дъщерно дружество, в несъстоятелност; кредитополучател в КТБ
БГ Корпорейшън ЕООД
Алмар Инвестмънтс ООД - съдружник с 50% от капитала и управител на дружеството е Мария Тихомирова Илиева
чрез Мария Тихомирова Илиева - БГ Корпорейшън ЕООД :
чрез Мартин Милчев Апостолов - Технотел Инвест АД:
чрез Технотел Инвест АД - Рубин Инвест АД. Текиотел Инвест АД е акционер във Витро Инвест АД. А Витро Инвест АД в Рубин Инвест АД.
Стилиана Орлинова Белова - Цветонова - упълномощено лице;
Мартин Милчев Апостолов - лице за контакт по данни от Търговския регистър:
Фина С АД - домейна на електронна поща за контакт, публикуван в Търговския регистър;
Финансово консултиране АД - съставител на финансовия отчет към 31.12.2013 г., наличен в кредитното досие:
чрез Мартин Милчев Апостолов - Технологичен център - Институт по микроелектроника (ТЦ-ИМЕ) АД;
чрез ТЦ-ИМЕ АД - Кен Трейд ЕАД, И Еф Ви Интернешънъл Файненшъл Венчърс лимитид (EFV International Financial Ventures ltd), Британски Вирджински острови.
За периода 31.05.2014 г. - 12.08.2014 г има индикатори за свързаност на кредитополучателят с други кредитополучатели – „Евробилд София“ АД и „Евробилд 2003“ ООД. На 29.07. 2014 г. 100% от капитала на дружеството е прехвърлен на Игор Тодоров Тодоров (вписване от 01.08 2014 г.)

основни рискове и индикации за обезценка;
Дружеството не извършва стопанска дейност. Има влошено финансово състояние - реализира загуби и е с отрицателни нетни активи. Няма доказателства за целевото използване на кредитите. Няма предоставени прогнози за дейността и информация за източниците на погасяване на заемите.

предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило и прогнози и бюджети

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми: шест кредита, първият от които (9,700 х.евро) е отпуснат за частично финансиране покупката на кораб от Grayblock ltd. (купувач), на който Ем Стейт отпуска заем. В

кредитното досие не е наличен договор за заем от 01.06.2009 г., сключен с Grayblock ltd.
Останалите пет кредита са отпуснати за придобиване на дълготрайни активи. С изключение на един от тях, за всички останали 4 договора не е налични информация, доказваща придобиването на активите (няма такива активи и в баланса на дружеството към 31.12.2013 г.). С един от кредитите е закупен имот - ливада, като датите на нотариалния акт и на договора за кредит съвпадат, като в договора за кредит има данни за нотариалния акт за покупка. Съгласно данни от счетоводната система, средствата от кредита, отпуснат през май 2014 г. за 10 млн. евро, са преведени основно към следните фирми: Сентрал Техно Инвест ЕАД -11.107 х. лв.; Сайга Консулт ЕООД - 5.315 х. лв.; Сентрал Техно Пропъртис ЕАД -1.010 х. лв. и Ви Вест АД -1,010 х. лв.др. Като основание за плащане е посочено „по договор". Не ни е предоставена поддържаща документация, доказваща целевото използване на кредита.

погасяване, просрочия и др.: по два от кредитите все още няма настъпил падеж по главницата, а по останалите четири договора през юни 2014 г. е направено предоговаряне на погасителните планове, като е даден гратисен период за плащания на главница до септември 2014 г.
Към 30.09.2014г. просрочените лихви са е размер на 1,626 х. лв. а просрочените главници - 1,348 х. лв.

обезпечения: не всички предвидени в договорите обезпечения са учредени. Учредени са: залог върху дълготрайни материални активи по договор за заем за 2 млн.лв. и залози върху вземания на кредитополучателя по открити в КТБ разплащателни сметки. В кредитното досие не са налични данни, от които да се направи извод, че заложените активи са били собственост на залогодателя или че той е придобил собствеността върху тях. Учредена е и морска ипотека върху кораб „Caledonia", регистриран по закона и флага на Малта (заем от 11.06.2009 г. в размер на 9.700 х. евро (договорена сума). Доколкото, обаче, всички представени документи са съставени и се регулират от чуждо право (правото на Малта) не може да се направи категоричен извод дали обезпечението е учредено действително, дали все още е валидно, какъв е неговият ред, има ли други обезпечения върху това имущество и какви са правата на КТБ. За потвърждаване на тези факти е необходимо становище на малтийски юристи по малтийско право.

Изводи за обезценка
използван метод и допускания
Дружеството няма оперативна дейност, не е предоставило бизнес-план или прогноза. Няма учредени адекватни обезпечения за кредити със салдо към 30.09.2014 г. в размер на 53.946 х. лв. Дружеството отчита отрицателен собствен капитал и загуби. При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата ,,непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дъл-

га на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията.
Салдата по разплащателни сметки на дружеството към 30.09.2014 г. в банката са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

Заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 53.799 х. лв. към 30.09.2014 г.- 100%

ИНТЕГРИРАНИ ПЪТНИ СИСТЕМИ АД

Изводи и бележки

Индикации за свързаност:

- Влошено финансово състояние

- Значителна задлъжнялост; заемите представляват на 78% от активите.

- Кредитното досие не съдържа анализ на очакваните парични потоци на кредитополучателя и източниците за погасяване на кредита. Такъв не е представен и при изискването на допълнителна информация. На база последния изготвен от кредитните инспектори и наличен в кредитното досие финансов анализ от 30.09.2014г., е установено, че предприятието е поддържало относително стабилно финансово състояние до 2012г. през 2013г. има 46% ръст на приходите от основна дейност но предприятието регистрира оперативна загуба за годината (с включена амортизация) в размер на 466 хил. лв. в резултат на това е установено, че финансовата стабилност на предприятието е нарушена (2012г. е реализирана оперативна печалба в размер на 5,827 хил. лв.). Въпреки високите обороти на приходите с увеличение от 46% спрямо 2012 г., реализираната нетна печалба за 2013 г. 116 хил. лв., а за 2012 – 53 хил. лв.

- Във финансовия отчет за 2013 г. по- голямата част от задълженията на компанията към банката са посочени като краткосрочни. До голяма степен задължението по банкови заеми е отложено с една година с последния анекс №15 по кредитна сделка 6723. Чрез него се посочва краен срок за изплащане на заема 20.06.2014г. В допълнение на горепосоченото, през последните две години предприятието реализира значителни по размер обороти на финансови приходи и разходи. Приходите от лихви се дължат на предоставяне на заеми на други предоставяне на заеми на други предприятия в размер на 220,520 хил. лв. (88,187 хил. лв. за 2012г.)

Индикации за свързаност

- Членството в съвета на директорите или като управителни членове на СД на ИПС АД

- Членовете Юлия Илиева и Веселин Бушев на СД на ИПС имат следните свързаности „ПЕТРОЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, „ЕВРОБИЛД СОФИЯ“ АД – кредитополучятели на КТБ, „ГЛОБАЛНИ ПЪТНИ СИСТЕМИ“ АД

- Мажоритарен акционер в дружеството „ИНТЕГРИРАНИ ПЪТНИ СИСТЕМИ“ АД, „ЕВРОБИЛД ПРОЕКТ“ ЕООД – кредитополучатели на КТБ, „ЮЛИНОР“ ЕООД, ХИДРОЕНЕРГИЙНИ ПРОЕКТИ“ ЕАД - кредитополучатели на КТБ, „АРЕСКОМ“ ЕООД - кредитополучатели на КТБ; „ГЛОБАЛНИ ПЪТНИ СИСТЕМИ“ АД, „ВИНИ БЪЛГАРИЯ“ АД, „АСМ ИНВЕСТ“ АД, „КЕН ТРЕЙД“ ЕАД, „ИНФРАСТРУКТУРНА КОМПАНИЯ“ АД. Кредитополучател на КТБ „БИЛДИНГ РИСОРТ“ ЕООД - Кредитополучател на КТБ. „СОМАЛИ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ ГРУП“ ООД (бившо ОЛИСЛЕД) „АСМ КОНСУЛТ“ЕООД.

Управител на „БАЛКАНСКИ ЕТНО КЪЩИ“ ООД. Управител на „ЗАРА ТРЕЙД“ ЕООД.

- Има редица сделки индикиращи икономическа свързаност

Предоставена информация

Дружеството е предоставило одиторски финансови отчети (Баланс, Отчет за доходите, Паричен поток и Отчет за собствения капитал) за 2012 и 2013г. Дружеството не е предоставило бизнес план или друга детайлна информация.

Заеми

- Дружеството е клиент на банката от 2007 г. с кредит за оборотни средства (кредит №6723/22.06.2007 г.) в размер на 5,000 хил. лв. От 2007 г. до май 2014 г. кредитът е предоговарян чрез сключване на 15 допълнителни анекса. Основната промяна в анекса представлява увеличение на размера на кредита до 58,000 хил. лв. и промяна на крайния срок за погасяване – последно посочен като 20 юни 2015г.

Кредит №8322 от 22.01.2009 г. е с инвестиционна цел – покупка на транспортни средства. Кредитът не е преструктуриран, като в кредитното досие са налични документи (фактури от доставчици, документи за собственост), удостоверяващи целевото използване на средствата.

Кредит №10181 от 15.08.2011г. е с инвестиционна цел – покупка на дълготрайни активи и за изплащане на договор по цесия към трета страна.

Кредитът е преструктуриран, като е променен срокът на изплащане, стойността на вноските, както и гратисния период по кредита. В кредитното досие са налични документи удостоверяващи (договор за покупка на активи, договор за цесия, платежно нареждане) за целевото използване на кредита.

За кредити с номера № 11644/21.12.2012 г. оборотни средства и № 13281/20.03.2014 г. предоставени с инвестиционна цел, покупка на дълготрайни активи, няма налични документи в кредитното досие, които да удостоверят използването на отпуснатите средства по целево предназначение.

Към 30.09.2014 г. дружеството има просрочена главница по кредитни експозиции № 8322 (97 дни), № 10181 и № 11644 (15 дни). В допълнение дружеството има просрочена лихва от 67 по всички кредитни експозиции, с изключение на № 6723 (97 дни).

Към 30.09.2014г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 59,38 лв.

Обезпечения

Съществените валидни обезпечения включват

- Особен залог върху ДМА, собственост на компанията: багери, товарачи, автомобили и др.

- Особен залог върху активи – тракери Ивеко – закупени със средства по заемите.

Има залози върху вземания по договори за строителство/пътна поддръжка от 2006 г. на значима стойност, които паради изтекли срокове, липса на информация за текущото им състояние и относително стар период са приети за нула.

Метод

Въпреки липсата на съществени и валидни обезпечения, дружеството реализира значими оперативна дейност за 2012-2013 г. на база ФО, и е използвано допускане на действащо предприятие.

Обезценка

Няма значителни валидни обезпечения. Разгледаните обезпечения включват:

- Особен залог върху ДМА, собственост на компанията: багери, товарачи, автомобили и др. Поради липса на детайлна информация е извършена индикативна оценка по амортизирана възстановима стойност.

- Особен залог върху активи – самосвали Ивеко. Поради липса на детайлна информация е извършена индикативна оценка на амортизирана възстановима стойност.

Стойността на посочените залози е коригирана спрямо методологията, дисконтирана стойност 30%

Валидните залози на вземания по строителни договори са коригирани до нула поради висока вероятност срокът на действието има да е изтекъл, относително стария период на възникване на вземанията (по договор от 2006г.). В допълнение, на база публична

информация за контрагентите, въпросните вземания не фигурират в техните финансови отчети като задължения.

При тези допускания стойността на обезпеченията е под 1% от стойността на заемите.

При допускане за действащо предприятие и използване на множител на ППЛДА, обезценката би следвало да достигне 92% от заема на КТБ

Заключение

На база гореизложеното, обезценката следва да достигне 88,5 млн. лв. или 92% от заема.

ИНЕГРИРАНИ ПЪТНИ СИСТЕМИ АСФАЛТИ ЕООД

Изводи и бележки

Индикации за обезценка

Има съществени индикации за обезценка, вкл.

- Вложено финансово състояние и загуби от дейността
- Значителна задлъжнялост – заемите представляват над 120% от активите. Генерираните оперативни потоци са значително по-малко от паричните потоци за обслужване на заемите.
- Има задължения по заемите в просрочие.
- Поради липса на информация в досиетата, не може да се установи целесъобразността на използването на заемите.

Констатации за свързаност

- Няма информация за документална свързаност. Има индикации за икономическа свързаност чрез редица сделки с Афлик България ЕАД, Евробилд Проект ЕООД, Кен Трейд ЕАД, ТЦ-ИМЕ АД и др.

Предоставена информация

- Дружеството не е предоставило бизнес план или друга информация според изпратения списък.

Други

Дружеството е класифицирано в категория Г, поради съществени неоперативни вземания, съотнесени към общата стойност на активите. В допълнение оперативната дейност е несъотносима към общата стойност на дълга.

Заеми

Дружеството има 4 експозиции към банката с брутна експозиция от 47,811 хил. лв.

- Експозиция №7646 с брутна стойност от 38,959 хил. лв., падежиращ на 25.12.2014г. Експозицията е използвана за оборотен капитал.

- Експозиция №8326 с брутна стойност от 1,314 хил. лв., падежиращ на 25.12.2018 г. и се използва за закупуването на система за бъркане на асфалт „Global 160 Quick"

- Експозиция №9753 с брутна стойност от 3,503 хил. лв. падежиращ на 10.10.2017 г. и се използва за закупуването на смукателно-нагревателна дълбачка „Карня"-

- Експозиция №10775 с брутна стойност от 4,043 хил. лв. падежиращ на 10.02.2016 г. и се използва за закупуването на почвена база близо до Карлово.

Към 30.09.2014 г. дружеството има 97 дни просрочена лихва по всички кредитни експозиции и 97 дни просрочена главница по кредит №8326 и 82 дни по кредит №9753 и №10775.

- По заемите има нетипични клаузи свързани с такси (кредитополучателят не заплаща такси и комисионни по някои заеми), изискуемост (едноседмичен срок за погасяване преди да може да се пристъпи към принудително събиране), които създават допълнителен риск при изпълнение.

Към 30.09.2014г. балансът по разплащателните сметки на дружеството в Банката е 34,38 лв.

Обезпечения

Основните валидни обезпечения включват:

- Особен залог върху ДМА по списък (строителни машини)

- Смукателно-нагревателна дълбачка – кораб. Според наличната документация няма учредено валидно обезпечение.

- Особен залог върху стоки в оборот без признаване на владеенето на заложеното имущество (108 тона асфалтово-бетонови смеси). В предоставеното досие по договора за кредит не се съдържа приложена документация за вписване на залога в ЦРОЗ. В баланса на дружеството няма информация за материални запаси на съществена стойност.

- Почивна база, имот №041011 намиращ се в землището на гр. Калофер, която е отчуждена – заменена да други активи.

- Особен залог върху система за разбъркване на асфалт Global 160 Quick. Няма учредено валидно обезпечение.

Метод

Предвид липсата на информация, категорията на Дружеството и посочените индикации за обезценка, обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие)

Оценени обезпечения

Съществените оценени обезпечения включват

- Особен залог върху ДМА по списък, индикативно оценен по амортизирана възстановима стойност. Следва да се отбележи, че липсва информация за текущата собственост върху тези ДМА. Въпреки това, тяхната дисконтирана стойност (амортизирана възстановима стойност с дисконт на база Методологията до 30%) е взета предвид.

- Въпреки потенциално съществени като стойност други обезпечения (катери и др.) – на база на изводите на юридическия доклад, установено, че няма валидни обезпечения. Поради това, стойността на тези обезпечения е приета за нула.

- На база на предоставената информация са взети предвид нетните активи на Дружеството с цел да се идентифицират потенциални други възможности за изплащане на заема. Към 30.06.2014г., нетните активи на Дружеството са отрицателни като основните активи са заеми и вземания по заеми. Доколкото липсва информация за оперативна дейност на Дружеството, няма индикации за други възможности за изплащане на заемите.

Заключение

На база на оценките и анализите по-горе, обезценката следва да достигне 45,5 млн. лв. или 95% от заема.

ИНВЕСТМЪНТ ПРОДЖЕКТС АД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност
Георги Славчев Георгиев 96 %
РЕАЛ СТИЛ - чрез ключов управленски персонал
ИПК Родина АД

основни рискове и индикации за обезценка
Дружеството няма дейност. Отчита загуби и е декапитализирано - към 31.12.2013 г. **с**обственият капитал е отрицателен в размер на 1.553 х.лв. Има индикации за нецелево

използване на кредита.

предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило изисканата финансова информация за целите на оценката. В досието има само ГФО към 31.12.2013 г., който не е пълен - няма оповестявания и одиторски доклад.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми: на дружеството са отпуснати два кредита - инвестиционен за проектиране и строителство на многофункционален обект в ж.к. Младост в размер на 15,000 х. евро от 2011 г. и един за оборотни средства в размер на 16,481 х. евро. по договор от 2012 г. Кредитът за обороти средства е предоговарян три пъти.

погасяване, просрочил и др.: дружеството е погасявало главниците по инвестиционния кредит за периода от май 2013 г. до юни 2014 г. По данни от счетоводната система паричните постъпления идват от различни фирми (Евробилд Проект ЕООД, ТЦ-ИМЕ АД, Синектик, Аква Финанс и др.) с основание „по договор".
Към 30.09.2014 г. просрочените лихви по инвестиционния кредит са в размер на 1.444 х.лв., а просрочените главници - 3,910 х. лв.

Обезпечение: по единия кредит (инвестиционен) е учредено валидно обезпечение - договорна ипотека върху УПИ в ж.к. Младост, собственост на Издателско-полиграфически комплекс Родина АД. Не са учредени всички предвидени в договорите за кредит обезпечения, а именно: особен залог върху краткотрайни материални активи на стойност минимум 150% от размера на кредита.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания: дружеството няма оперативна дейност; не е предоставило изисканата финансова информация, вкл. няма отчет към 30.06.2014 г., бизнес-план, прогнози и очаквани парични потоци. Отчита загуби и е декапитализирано - към 31.12.2013 г. собственият капитал в отрицателен в размер на 1.553 х. лв.
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията.
Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и също не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 40,887 х. лв., към 30.09.2014 г. - 81%

ИЗДАТЕЛСКО-ПОЛИГРАФИЧЕСКИ КОМПЛЕКС РОДИНА АД

Изводи и бележки;

-констатации за свързаност: Теодора Петрова Танева е член на Съвета на директорите и на следните дружества: Техно резниденшъл парк 3 АД, Техно Рвзиденшъл Парк ЕАД, Си Ди Дивелъпмънтс ЕАД, ПМ Проджект ЕООД, ТЦ Име АД. Техно резиденшъл парк 3 АД притежава 50% от капитала на Принт Инвест 1 ЕООД, дружество, което има кредити към КТБ към 30 юни 2014. Си Ди Дивелопмънтс ЕАД има кредити към 30 юни 2014 към КТБ. Вписвания за заличавания като член на Съвета на директорите на следните дружества: от 22.08.2014 в Кен Трейд ЕАД, от 25.06.2014 в Евробилд 2003 ЕООД и Евробилд София АД от 09.05.2014 в Техно Рвзиденшъл Парк 2 АД, от 01.07.2013 от Болкан Глас АД.

Людмила Георгиева Петрова е член на Съвета на директорите и на следните дружества Проект Лагера ЕАД Бромак Телеком Инвест АД, Бромак Финанс ЕАД (едноличен собственик, на което а Бромак ЕООД). Техно Резиденшъл Парк 2 АД, , Техно Рвзиденшъл Парк ЕАД, Си Ди Дивелъпмънтс ЕАД, ТЦ Име АД ,Техно Резиденшъл Парк 2 АД към 30.06.2014 има кредит към КТБ. Вписвания за заличавания като член на Съвета на директорите на сладните дружества от 22.08.2014 в Кен Трейд ЕАД от 16.08.2011 в ТЦ Име Вест АД.

Мартин Милчев Апостолов в член на Съвета на директорите и на следните дружества Сентръл Техно Пропъртис ЕАД, Сентръл Техно Инвест ЕАД, Технотел Инвест АД, Юнивърсъл София Дивелъпмънт ЕАД, ТЦ ИМЕ ЕАД, Сентръл Техно Пропъртис ЕАД е собственик на 100% от капитала на ТЦ ИМЕ ВЕСТ ЕАД, дружество, което към 30 юни 2014 има кредит към КТБ. Вписвания за заличавания като член на Съвета на директорите на следните дружества, от 01.07.2013 в Болкан Глас АД, от 10.01.2012 в ТЦ Име Вест АД.

На 02.06.2014 КТБ е отпуснала кредит в размер на 20 млн. евро и на Родина Тауър, което е 100% собственост на ИПК Родина

Кредитът на дъщерното дружество а обезпечен с имот 2700/15 000 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134 4081.64 с площ ОТ 15 000 кв.м. Посоченият имот е в режим на съсобственост между ИПК Родина и Родина Тауърс ЕООД и върху него има учредени две ипотеки за обезпечаване на задължения към КТБ.

- основни рискове и индикации за обезценка. Кредитите са отпуснати за закупуване на имота и сградата в груб строеж на бул. Цариградско шосе 113А, както и за извършване на строително-монтажни работи по него. Налице е нецелово използване на средствата по втория кредит (20 млн. евро са прехвърлени на 18.06.2014 по сметка

на Инфраструктурна компания АД в КТБ и юли 2014 са прихванати с/у техен падежиращ кредит) и забавяне на проекта - индикации за влошено състояние: Последните предоставени финансови отчети са към 30.06.2013 Наблюдава се съществен спад в оперативните приходи.

Описание на заеми, обезпечение и др.:

Заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.)

1. кредит от 17.08.2012 за закупуване на имот, представляващ нежилищна новостроящa се сграда - Редакционен корпус, в степен на изграждане груб строеж / бул. Цариградско шосе 113 А/ съгласно Договор за приватизационна продажба с Агенция за приватизация, договорена сума: 34,278 хил. лв., брутна балансова експозиция към 30.09.2014: 10.158 хил. лв., падеж: 25.08.2017.

2. кредит от 02.06.2014 за извършване на строително-монтажни работи върху собствен недвижим имот, договорена сума: 20 млн. евро, брутна балансова експозиция към 30.09.2014 40,114 хил.лв., първа погасителна вноска е дължима на 15.01.2017, падеж 15.04.2020.

- проблеми с погасяване, просрочия и др.: кредитополучателят е предплатил на 12 декември 2013 24.3 млн. лв. по кредита от 17.08.2012.

- начислени провизии: Обезценка е изчислена само на портфейлна база съгласно методиката на Банката.

- обезпечения и др.; вторият кредит е обезпечен с трета по ред ипотека върху поземлен имот. Първият кредит е обезпечен с особен залог на вземания по разплащателни и други сметки.

Съгласно данни от банковата система „CSoft“ кредитополучателят е усвоил средства по заеми в периода от 01.01.2014 до 19.06.2014 и е наредил плащания с основание „по договор“ основно към следните контрагенти: Инфраструктурна компания АД (39,117 хил. лв.). Не са ни предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания Клас Д Кредитополучатели, които не са предоставили информация или са предоставили единични справки от списъка с поискана информация.

- Кредитът от 17.08.2012 е обезпечен единствено със залог на вземания по разплащателни и други сметки на кредитополучателя в Банката. Кредитът от 02.06.2014 е обезпечен с трета по ред ипотека, предишните ипотеки са в полза на КТБ по кредити на Инвестмънт Проджектс АД с оставащ дълг към 30.06.2014 и размер на

18 млн. лв. и по кредит на Риъл Истейт Проджектс АД с оставащ дълг е размер на 18.8 млн. лв. към 30.06.2014. По тази причина сме взели ипотеката с възстановима стойност 0.

Липса на актуална финансова информация, липса на валидни достатъчни обезпечения, налице е нецелево разходване на кредита, налице са просрочия на лихви. Заключение за допълнителна обезценка 50069хил.лева.

ИНФРАСТРУКТУРНА КОМПАНИЯ АД

Според търговския регистър основната дейност на ИНФРАСТРУКТУРНА КОМПАНИЯ АД е проектиране, инженеринг и строителство на пътна инфраструктура и гражданско строителство. Към 31.12.2013 Дружеството е с влошено съотношение Дълг/ Собствен капитал - 207.72. Коефициент на текуща ликвидност = 0.94, на 40 млн. лв. текущите активи се състоят предимно от 35,6 млн. лв. краткосрочни вземания, от които 18 млн. са от продажби (клиенти). В същото време дългосрочните вземания са 40 млн.лв., и представляват предоставени дългосрочни заеми. Не става ясно дали не са на свързани лица. Останалата част от дълготрайните активи са 9 млн. лв. съучастия в дъщерни предприятия и 20 млн. лв. ДМА. Коефициент на покритие на лихви = 1.01. За 2013 реализира положителна печалба преди лихви, данъци и амортизация в размер на 9 млн. лв. и Печалба преди данъци 78 хил. лв. поради високите разходи за лихви и други финансови разходи. Нетните парични потоци от оперативна дейност за 2013 са положителни в размер на 10.4 млн. лв., а за 2012 – отрицателни: -5 млн. лв. Към края на периода Дружеството разполага със 117 хил. лв. в парични средства. Не са предоставени прогнозни финансови отчети, парични потоци и бизнес план.

Към 30 юни 2014 Договор за кредит номер 9540/01 юли 2010 е без просрочие и се изплаща по първоначалния погасителен план. Всички останали кредити са предоговаряни няколкократно, като са увеличавани лимитите и се е удължавал падежа.

Договор за кредит номер 9541 е сключен през 2010 година като първоначално е с лимит до 8.5 млн. лв. и падеж 25 юли 2011. Сключени са 7 анекса, като последният е от 09 декември 2013, с който се увеличават размерът на кредита до 27.5 млн. лв. и падежа до 25 юли 2014. Договор за кредит номер 10807 е сключен през 2012 година, като първоначално е с лимит до 5 млн. лв. и падеж до 15 ноември 2013. Сключени са 8 анекса, като последният е от 08 април 2014, с който се увеличават размера на кредита до 14 млн. лв. и падежа до 15 декември 2014. Договор за кредит номер 11403 е сключен през 2012 година, като първоначално е с лимит до 4 млн. лв. и падеж до 20 септември 2013. Сключени са 4 анекса, като последният е от 08 април 2014, с който се увеличават размера на кредита до 4.5 млн. лв. и падежа до 20 декември 2014. Договор за кредит номер 10087 е със задължение за плащане на 7 млн. лв. до 15 ноември 2014 и 7 млн. лв. до 15 декември 2014.

Договор за кредит номер 9541 е падежирал на 25 юли 2014. От сметка на Инфраструктурна компания в КТБ са служебно погасени 27.2 млн. лв. Парите по тази

сметка са били преведени на 18 юни 2014 от ИПК Родина АД, след усвояване на нов кредит (в размер на 20 млн. евро) договорен на 02.06.2014.

Към 30.09.2014 са служебно погасени предсрочно още 1,1 млн.лв. по кредит 9540, 5,27 млн. лв. по кредит 10807, и 3.4 млн. лв. по кредит 11403 (погасен напълно).

В този смисъл кредитите са без просрочие към 30.06.2014 и 30.09.2014.

Към 30 юни 2014 Договор за кредит номер 9540/01 юли 2010 е без просрочие и се изплаща по първоначалния погасителен план. Всички останали кредити са предоговаряни неколкократно, като са увеличавани лимитите и се е удължавал падежа. Договор за кредит номер 9541 е сключен през 2010 година като първоначално е с лимит до 8.5 млн. лв. и падеж 25 юли 2011. Сключени са 7 анекса, като последният е от 09 декември 2013, с който се увеличават размера на кредита до 27.5 млн. лв. и падежа до 25 юли 2014.

Договор за кредит номер 10807 е сключен през 2012 година, като първоначално е с лимит до 5 млн. лв. и падеж до 15 ноември 2013. Сключени са 8 анекса, като последният е от 08 април 2014, с който се увеличават размера на кредита до 14 млн. лв. и падежа до 15 декември 2014.

Договор за кредит номер 11403 е сключен през 2012 година, като първоначално е с лимит до 4 млн. лв. и падеж до 20 септември 2013. Сключени са 4 анекса, като последният е от 08 април 2014, с който се увеличават размера на кредита до 4.5 млн. лв. и падежа до 20 декември 2014.

Договор за кредит номер 9541 е падежирал на 25 юли 2014. От сметка на Инфраструктури а компания в КТБ са служебно погасени 27.2 млн. лв. Парите по тази сметка са били преведени на 18 юни 2014 от ИПК Родина АД, след усвояване на нов кредит (в размер на 20 млн. евро), договорен на 02.06.2014.

Договор за кредит номер 10087 е със задължение за плащане на 7 млн. лв. до 15 ноември 2014 и 7 млн. лв. до 15 декември 2014. По него има погасена (прихванатa от сметките на кредитополучателя в КТБ) главница за периода 30.06.2014 - 30.09.2014 в размер на 5,270 хил. лв.

По кредити номер 9540 и 11403 са съответно погасени (прихванати от сметките на кредитополучателя в КТБ) главници за съответно 1,102 хил. лв. и 3,448 хил. лв. с което последният е погасен напълно.

Поради непредоставянето на прогнозна финансова информация и липса на такава в кредитното досие обезценката е изчислена на база историческа печалба преди лихви, данъци и амортизация и множител.

Договор за кредит номер 9541 е падежирал на 25 юли 2014. От сметка на Инфраструктурна компания в КТБ са служебно погасени 27.2 млн. лв. Парите по тази

сметка са били преведени на 18 юни 2014 от ИПК Родина АД, след усвояване на нов кредит (в размер на 20 млн. евро), договорен на 02.06.2014.

Общо към 30.06.2014 по сметките на Инфраструктурна компания в КТБ има налични 39.1 млн. лв. Към 30.09.2014 са използвани за погасяване на главници чрез прихващане 37,060 хил. лв., а за плащания по лихви 1,547 хил. лв. (начислени за периода 30.06.2014 - 30.09.2014. Към 30.09.2014 остатъкът по сметките на Инфраструктурна компания в КТБ е 514 хил. лв. Според становището на адвокатите, валидното обезпечение на вземанията по всички договори не е осъществено, тъй като не са учредени и/или вписани съответните обезпечения.

По договорите за банков кредит от 01.07.2010 г. и 02.07.2010 г. не са учредени особените залози върху активи или ипотеки (предвидени в условията на алтернативност). Вместо това за обезпечаване на част от вземанията по двата договора е учреден договор за особен залог върху търговско предприятие, но същият не е вписан във всички регистри, което може да създаде затруднения относно противопоставимост на залога и изпълнение върху отделните активи.

Договорите за кредити от 06.04.2012 г., 18.09.2012 г., 11.06.2013 г. и 02.04.2014 г. са практически необезпечени, тъй като не са учредени всички договорени обезпечения, а учредените особени залози не са вписани в ЦРОЗ, поради което учредените залози не са противопоставими на трети лица.

Според правното становище, „Инфраструктурна компания“ АД е закупила частично търговските предприятия на три други търговски дружества (прехвърлители), поради което на основание чл. 15, ал. 3 от ТЗ кредитополучателят отговаря солидарно за задълженията на прехвърлителите, възникнали до датата на вписване на прехвърлянията на търговските предприятия в Търговския регистър. Заключение за допълнителна обезценка 4634хил.лева

ИНТЕРФИН БЪЛГАРИЯ ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Декларация за свързаност от 13/2/2014
1. Интерфин Холдинг Лимитид. Сингапур, едноличен собственик на Интерфин Холдинг Лимитид, Сингапур е INTERFIN HOLDING PTE. LIMITED е LORREL LTD, Роуд Таун, Британски вирджински острови
2. Елица Борисова Илиева управител:
Вероятност за свързаност с БГ Корпорейшън ЕООД (кредитополучател на КТБ)

основни рискове и индикации за обезценка
Не е налична финансова информация към 31.12.2013 г. И към 30.06.2014 г. По данни от финансовия отчет към 30.09.2014 г. дружеството е декапитализирано. Дружеството не е реализирало приходи от датата на регистрацията си до датата на последния отчет, на-

личен в кредитното досие (30.09.2013 г.). Нетните активи са отрицателна величина (9.018 х. лв.)
Не са учредени адекватни обезпечения. Не е налична информация относно целевото използване на средствата по заема.

предоставена информация и др.
Не е предоставена необходимата финансова информация към 31.12.2013 г. и към 30.06.2014 г. както и прогнози, бизнес план за срока на договора.

Описание на заеми, обезпечения и др.

заеми - към 30.09 2014 г. дружеството ползва един заем по договор от 2013 г. за покупка на дълготрайни активи и други разходи, свързани със сделката, договорен размер 24,250 х.евро и краен срок за погасяване 10.12.2018 г.
При извършена проверка на усвояването на заема, по данни от счетоводната система CSoft е видно, че са превеждани суми към Сентрал Техно Пропъртиз.

погасяване, просрочия и др. - договорен е гратисен период. Първата погасителна вноска е дължима на 10.01.2015 г. Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви в размер на 1,411 х. лв. (за 97 дни).

обезпечения и др.: учреден и вписан е втори по ред особен залог на парични средства по РС на дружеството за сумата ат 20.250 х. евро. Не са обезпечени допълнително предоставените средства с анекс 1 в размер на 4 млн.евро. Не е учреден уговорения с договора за кредит залог на дълготрайни активи, закупени със средства по заема. За тях няма информация, че са закупени.

Изводи за обезценка
използван метод и допускания
Дружеството не е предоставило финансов отчет за 2013 г. и към 30.06.2014 г. Не е предоставило прогнози и бизнес-план. Съгласно последния предоставен финансов отчет (за 2012 г.), дружеството отчита отрицателни нетни активи. Обезпеченията не са адекватни като вид и размер.
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.204 г са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съглас-

но наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 47.774 х. лв. към 30.09.2014 г.-100%

ИНТЕРХОТЕЛИ АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Акционери: Генимекс Ойл АД - 98%; Генимекс Груп ЕООД - 0,68%;
Чрез Генимекс Ойл - Генимекс Инвест ЕАД
Априлци Холидейс ООД - дъщерно дружество
Джи Еър ЕАД - чрез Дора Петкова Георгиева, която е изпълнителен директор и член на Съвета на директорите (СД) на Джи Еър ЕАД и едновременно с това и член на СД на Генимекс Ойл ЕАД
Джи Еф Груп ЕООД - чрез Стела Петкова Иванова, която е член на СД на Интерхотели АД и едноличен собственик и управител на Джи Еф Груп ЕООД.

основни рискове и индикации за обезценка
Кредитът не е усвояван изцяло за целта, за която е отпуснат (ползван е за погасяване на лихви и за предоставяне на заеми на трети страни). Обемът на дейността на дружеството не съответства на размера на кредита. Не е предоставена прогноза и бизнес-план за дейността на дружеството.
Натрупаните загуби към 30.06.2014 г. са в размер на 1,389 х. лв. Дружеството реализира отрицателни парични потоци, вкл. от основна дейност. Отчита големи по размер вземания (21,465 х. лв., от които 16.212 х. лв. дългосрочни). Към 30.06.2014 г. отчита просрочие на лихви по кредита общо в размер на 347 х. лв.

предоставена информация и др.
Дружеството е предоставило единствено финансови отчети, непълни (без оповестявания). Не е предоставило прогнози и бизнес-планове.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми: един заем за 12 млн. евро, по договор от 10.2010 г. (усвояван 2010-2014) за финансиране на обичайната търговска и инвестиционна дейност, както и за рефинансиране на действащи банкови кредити. В кредитното досие са приложени искания за усвояване и частично - първични документи. Към някои от исканията има приложени мейли между служители на банката, поясняващи какво се плаща с усвоената сума (лихви, има големи преводи към Пъб 2000 ЕООД, Генимекс Инвест, Генимекс Ойл - за погасяване на лихви и главници). Има усвояване на кредита и през 2014 г. (1,014 х.лв.), като (видно от данните в CSoft), част от сумата е използвана за погасяване на лихви (722 х. лв.), а разликата е превеждана на фирма Джи Еф Груп (кредитополучател в КТБ), която съответно е погасявала лихви с тези суми.

погасяване, просрочия и др.: Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви за 127 дни (882 х. лв.) и просрочена главница в размер на 799 х. лв.

обезпечения: обезпеченията по договора включват ипотеки върху недвижими имоти на кредитополучателя и на трети лица, залог на дълготрайни активи и поръчителства. Ипотеките изглеждат редовно учредени, но успешното изпълнение и упражняването на привилегията са под въпрос, защото върху имотите на кредитополучателя са вписани възбрани преди учредяването на ипотеката, а ипотеката върху имотите на „Генимекс ОЙЛ" ЕАД е втора по ред. Освен това, допълнителната главница от 2 млн. евро и лихвите върху нея не са обезпечени.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания
Определянето на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга е базирано на предположението за действащо предприятие като е приложена историческа ППЛДА (определен, съгласно Методологията) и множител. Използваният множител на ППЛДА е определен на база на пазарни свидетелства за подобен вид индустрия. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 13.083 х. лв. към 30.09.2014 г. – 78%

КАРНЕ М ЕООД

Изводи и бележки.

Констатации за свързаност:

Дружеството се представлява и управлява от Васил Георгиев Шуманов. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Карне М 1 АД ЕИК 201204328. Карне-М 1 АД е 99.99% собственост на Карне-М и 0.01% собственост на Васил Георгиев Шуманов. Карне М ЕООД е едноличен собственик на капитала на Ди Прес ЕООД и Фактор Плюс ЕООД, които дружества имат издадени гаранции от Банката. Васил Шуманов освен управител в Карне М 1 ЕООД е и управител и собственик на 50% от капитала на Елизер ООД, дружество кредитополучател в Банката.

Със заявления от 15 юли 2014 и 21 юли 2014 е заявена промяна в едноличния собственик на капитала от Карне М 1 АД, ЕИК 201204328 на Милчо Цонков Стефанов и в управителя, като е заявено запазването на Васил Георгиев Шуманов, и вписването на Милчо Цонков Стефанов, Вписването е спряно. Заведено е дело по жалба на Карне-М срещу отказ за вписване на основание чл. 25 от Закона за търговския регистър.

Основни рискове и индикации за обезценка:

Липсва информация за дейността на Дружеството. Налице е нецелево използване на средствата по кредитите. По договор за кредит от 24 август 2011 Банката е отпуснала 95 млн. евро за покупка на част от Сана Парк Ризорт, курортен комплекс в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена. Парите са отпуснати на базата на предварителен договор за покупко-продажба с Хелт енд Уелнес АДСИЦ, според който трябва да бъде сключен окончателен договор. Такъв не беше наличен във физическото досие на клиента. Ние извършихме проверка в Агенцията по вписванията по името на Карне-М за гр. Варна и не установихме вписани покупки на такъв имот, нито учредена ипотека върху този имот.

По кредитната експозиции валидно учредено обезпечение е първа по ред ипотека на два офиса. След като направихме проверка в Агенцията по вписванията, установихме че имотите служещи за обезпечение по кредит 8706/ 31.07.2009 (офиси на ул. Аксаков 10), са продадени на 29 април 2010 на КВ Реал (ЕИК 131068121), неактивно дружество, чиито правоприемник е Инвест Мениджмънт (ЕИК: 200078346). Собственици на Инвест Мениджмънт са Цветан Василев, Антоанета Василева и Тръст Василеви Ипотеката не е заличена в Имотния регистър. Останалите обезпечения, които са предвидени по договорите за кредит, са невалидно учредени.

индикации за влошено състояние:

През юни 2014 Банката предоговаря два от кредитите в експозицията (кредит от 18 декември 2009 и кредит с дата 24 август 2011), като е договорен три месеца гратисен период за изплащане на главницата.

Предоставена информация и др.: Няма предоставени прогнозни данни.

Описание на заеми , обезпечения и др.

заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.):

1. заем от 31.07.2009 за закупуването на следните имоти от „Дивал 59“ ЕООД в София, р-н Средец, ул. Аксаков 10: офиси с площ от 102 кв.м, търговско помещение 125 кв. м. ведно със съответните идеални части. Обща площ на имотите: 227 кв. м., обща продажна стойност 1,2 млн. евро.: одобрена сума 2 млн. лв.; брутна балансова експозиция към 30.09.2014: 1,305 хил. лв.; дата на падеж 25.12.2018.

2. заем от 18.12.2009 за закупуване на 25,500 бр. акции за сумата от 17,265,500 лв.; одобрена сума 17,602 хил. лв.; брутна балансова експозиция към 30.09.2014: 6,907 хил. лв.; дата на падеж 20.07.2017.

3. заем от 24.08.2011 за покупка на недвижим имот от Хелт енд Уелнес АДСИЦ: жилищна сграда в груб строеж с РЗП 10,420 кв.м. гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена в поземлен имот с площ 7,539 кв.м - част от комплекс от затворен тип с търговско наименование „САНА ПАРК РИЗОРТ". Цена по предварителен договор за покупко-продажба е 16,151,000 евро без ДДС; одобрена сума: 18,580 хил.лв., брутна балансова експозиция към 30.06.2014: 14,376 хил.лв.; дата на падеж. 20.08.2016.

4. заем от 10.12.2012 за осъществяване на инвестиции в областта на разпространението на печатни издания в България (закупуване на дълготрайни материални активи, придобиване на участия в капиталите на трети лица и др.); одобрена сума 14,082 хил.лв.; брутна балансова експозиция към 30.06.2014: 10,565 хил.лв.; дата на падеж: 10.05.2017.

5. заем от 30.12.2013 за закупуването на вземане на Банката от Ойл Енерджи Трейдинг ЕООД по договор за цесия от 30 декември 2013, одобрена сума: 30,511 хил. лв.; брутна балансова експозиция към 30.06.2014: 7.5 хил.лв.; дата на падеж 15.12.2014.

6. заем от 20.02.2014 за оборотни средства, свързани с основната дейност на кредитополучателя, одобрена сума 8,801 хил. лв.; брутна балансова експозиция към 30.06.2014. 9,035 хил.лв.; дата на падеж: 20.10.2019.

проблеми с погасяване, просрочил и др.:

Банката е договаряла гратисни периоди за изплащане на главницата по кредити на Карне-М. Към 30.09.2014 кредитите са с 97 дни просрочие по лихви и главници.

начислени провизии:

Обезценка е изчислена само на портфейлна база съгласно методиката на банката.

обезпечения и др.:

първа по ред ипотека върху недвижим имот (два офиса). Договор за встъпване в дълг от Национална Агенция за разпространение - взето със стойност нула, поради рисковете съгласно правното становище: договорите за встъпване в дълг не са подписани на всяка страница, а само на последната. По кредит от 24.08.2014 е подписан анекс от 19.06.2014, съгласно чл. 2, ал.1 от договора за встъпване в дълг банката се е задължила да не договаря с кредитополучателя, без участието на поемателя и без негово съгласие, каквито и да условия по дълга (разсрочване, отсрочване, подновяване, опрощаване и др.). Може да възникне спор, че Банката е в неизпълнение по договора. По договора за кредит от 10.12.2012 подписът на представителя на кредитополучателя върху договора от външна страна изглежда различен от подписа му, виден от документите по

партидата на кредитополучателя в Търговския регистър. Не е предоставена актуална финансова информация за състоянието на съдлъжника.

Изводи за обезценка

използван метод и допускения:

Клас Г: Дружества без оперативна дейност – новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специална цел и други, чиито приходи, ако има такива, са генерирани по-скоро от трети лица, отколкото от оперативна дейност.

риск и корекции на прогнозата - не е представена прогноза

особености и др.:

В досието е наличен одитиран финансов отчет към 31 декември 2013, към който липсват пояснителни бележки. През 2013 Карне-М ЕООД реализира печалба в размер на 27.8 млн. лв., основно е резултат от продажба на инвестиции. Към 31 декември 2012 Дружеството има отрицателен капитал. Към 31 декември 2013, вследствие на печалбата за годината, капиталът възлиза на 19.3 млн. лв. Към 31 декември 2013 Дружеството отчита други вземания в размер на 81.7 млн. лв. През 2013 Карне-М ЕООД изкупува чрез цесии вземания на Банката ведно с учредените по тях обезпечения. По договор за цесия от 30 декември 2013 между КТБ АД (Цедент) и Карне-М ЕООД (Цесионер) за вземания на Банката е размер на 15.6 млн. евро, главница от Ойл Енерджи Трейдинг ЕООД. Според Търговския регистър, Карне-М е също заложен кредитор по заеми на Рубин АД (ЕИК 114077919), дружество в несъстоятелност. По данни от Търговския регистър заемите към Рубин АД, по които Карне-М ЕООД е заложен кредитор възлизат на 18 млн. лв. по договор от 14 май 2009 (втори по ред залог на предприятието като съвкупност) и заем в размер на 20.8 млн.лв. на основание сключения на 28 септември 2006 договор за банков кредит между КТБ АД и Рубин АД, изменен с последващи анекси (шести по ред залог на предприятието). През 2009 Карне-М ЕООД получава кредит в размер на 2 млн. лв. за закупуването на офис и търговско помещение е София, р-н Средец, ул. Аксаков 10, 227 кв. м. от Дивал 59 ЕООД на цена от 1.2 млн. евро без ДДС. Дивал 59 ЕООД е също кредитополучател на КТБ АД. Заключение за допълнителна обезценка 41649хил.лева

КООП ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

Кооп Инвестмънт ЕАД притежава 75% от капитала на Булгафрост АД. Булгафрост АД фигурира в кредитния портфейл на Банката към 30 юни 2014. По данни от акционерната книга на дружеството БРОМАК ЕООД е бил собственик в това дружество до 15 май 2012, когато е вписано прехвърляне чрез джиро.

В Съвета на директорите на Кооп Инвестмънт ЕАД, Кооп Груп ЕАД и Холдинг Кооп-ЮГ АД фигурират двама служители на Банката. Мирела Иванова Филипова, (експерт в Дирекция „Мониторинг и администриране на кредитни сделки“) - в Съвета на директорите на КООП Инвестмънт ЕАД и Елка Момчилова Стойкова, (главен експерт Дирекция „Анализ и обработка на кредитни сделки“) в Съвета на директорите на Холдинг Кооп-ЮГ АД.

Дружеството няма оперативни приходи и има инвестиция в дъщерното предприятие Булгарфрост АД (основна дейност е производство и търговия със замразени плодове и зеленчуци). От финансовия отчет на Булгафрост за 2012 се вижда че Дружеството реализира малки обороти и има отрицателен капитал. Разходите за лихви се нетират с приходи от лихви, свързани с предоставените заеми и от операции с финансови инструменти. Не става ясно как Дружеството ще погасява своите задължения Приложеният в кредитното досие одитиран финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2013 представя следните основна данни.

Приходи - нула лева

Финансов резултат - (69) хил. лв.

Капиталови инвестиции - 20,605 хил. лв.

Предоставени дългосрочни заеми - 18,402 хил. лв.

Предоставени краткосрочни заеми 12,726 хил. лв.

Нетен паричен поток - 2,063 хил. лв.

Финансовото състояние на длъжника - задлъжнялост и липса на отчетени оперативни приходи.

В кредитното досие няма информация относно източниците за погасяване на кредитите, освен по отношение на кредит BGN/12675 за покупка на дълготрайни материални активи за 2,000 хил. лв. където е документирано, че ще се погасява от наемни вноски от Булгфрост за ползване на машината, придобита със средства от кредита.

Експозицията е съставена от 3 договора за кредит:

- Инвестиционен кредит от май 2012 в размер на 30,500.000 евро с цел закупуване на акции (сделка 11072);

- Инвестиционен кредит от септември 2013 в размер на 2,000,000 лв. с цел покупка на дълготрайни материални активи - линия за студено замразяване на плодове и зеленчуци (сделка 12675);

- Кредит за оборотни средства от януари 2014 в размер на 15,000.000 лв. (сделка 13068).

- Кредит 11072 е предоговорен с Анекс 1 от 24 октомври 2013, допълнително отпуснати 9,000.000 евро, до размер 33,300.000 евро (на база остатъчната стойност към този момент 24,300,000 евро.

- Кредит 13068 е предоговорен с Анекс 1 от 13 юни 2014 - допълнително отпуснати 12,150,000 лв., като размера на кредита достига 27,150,000 лв. Общо лимитът на договорените заеми е на стойност 94,279,139 лева, а остатъчната главница към 30 юни 2014 е 76,633,669 лв.

Според портфейла към 30 юни 2014 цялата експозиция има просрочена лихва на стойност 501 хил. лв., като дните просрочие са 5.

Към 30 септември 2014 дните просрочие са 97, а просрочената лихва е в размер на 2,093 хил. лв.

И по трите кредита в досиетата не са налични оценки и застраховки на обезпеченията. Валидни обезпечения, съгласно становище получено от юристи, по тази експозиция са:

а) заложени акции на Булгафрост (25% от капитала), като след проверка в Банката бе установено, че без оригиналите на Купюра и заложното джиро Банката реално няма валиден залог на акции;

б) особен залог на дълготрайни материални активи, като заложените вещи не са индивидуализирани достатъчно, което може да доведе до непротивопоставимост на залога на приобретателя и затруднения при изпълнението.

Съгласно данни от банковата система „C-Soft“ кредитополучателят е усвоил средства по заеми в периода от 01.01.2014 до 19.06.2014 и е наредил плащания с основание „по договор“ основно към следните контрагенти Юлинор ЕООД (26,535 хил. лв.); Си Ди Мениджмънт ЕООД (1,735 хил. лв.). Не са предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита.

Поради липса на информация относно кредитополучателя, оценката е извършена на база на непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

Съществуват рискове свързани с валидността на обезпеченията по кредитите на кредитополучателя, както следва:

а) заложените акции на Булгафрост (25% от капитала), като след проверка е Банката е установено, че без оригиналите на Купюра и заложното джиро банката

реално няма валиден залог на акции; Възможно е да се изиска от кредитополучателя да предаде оригиналите на банката.

б) особен залог на дълготрайни материални активи, като заложените вещи не са индивидуализирани достатъчно, което може да доведе до непротивопоставимост на залога на приобретателя и затруднения при изпълнението. Заключение за допълнителна обезценка 78349хил.лева

КОНСУЛТ АВ ЕООД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност

- Консулт АВ ЕООД е акционер заедно с Бромак и ТЦ-Име АД в Технотел Инвест АД (Преди „Бромак Инвест" АД)

Индикации за влошено финансово състояние и други идентифицирани рискове

- Липса на оперативна дейност на дружеството.

- На 28.07.2014 г. е вписано заличаване на управител Ясен Георгиев Георгиев по негова молба. Нов управител до момента не е вписан.

- Няма индикации, че вземанията на дружеството (70% от всички активи) ще генерират съществени парични потоци, които да могат да обслужват заемите.

- Собственият капитал на дружеството е отрицателен през 2012г. и 2013 г.

- Значителна задлъжнялост – заемите представляват 95 % от активите на Дружеството.

- Поради липса на информация в досиетата не може да се установи напълно целесъобразността на използването на заемите. Имайки предвид липсата на материални запаси и ДМА (които са обет на договорите за заем), вероятно заемите не са били използвани за целите в договорите и са прехвърлени към свързани дружества, където е трудна да се установи тяхното действително използване. В допълнение, наблюдава се концентрация на парични преводи по сметки на Дружеството към свързани лица (главно към ТЦ-ИМЕ, което до известна степен потвърждава нецелесъобразното използване на дадените кредити).

- Съгласно справка за движението на средствата по сметки на Дружеството в Банката става ясно, че заемите се погасяват от фирми и кредитополучатели и такива сързани с Банката, но не и о дейността на Консулт АВ.

- Предвидените обезпечения или не са учредени или не са вписани в централните регистри, което съглано правното становище е основание за обявяването на предсрочна изискуемост на кредита.

Предоставена информация

- Дружеството не е представило бизнес план, междинни финансови отчети към юни 2014г. или друга детайлна информация.

Заеми

Консулт АВ ЕООД има два заема:

Кредит № 11076 с брутна експозицич от 17,402 хил. лв. към края 30.09.2014г. с цел осъществяване на инвестиционна програма на Кредитополучателя (закупуване на ДМА, в това число участие в капитала на трети лица). По погасителен план кредитът ще се изплаща на 25 равни месечни вноски от 664 хил. евро като краен срок за изплащане е 15.06.2015 г.

Съгласно справка за движението на паричните средства по сметка на дружеството, заемът е бил разпределен с неясна цел между няколко фирми : Телиш АД, Гипс АД, ТЦ-ИМЕ АД и Алфа България ЕАД.

- Кредит № 11669 с брутна експозиоция от 24,339 хил. лв. с цел оборотни средства: закупуване на стоки (черна и бяла техника) от Домо Ритейл, Румъния. По погасителен план, кредитът следва да бъде изплатен на 50 равни месечни вноски от 250 хил. евро до 15.05.2018 г.

Съгласно справка за движението на сметките на дружеството в Банката цялата сума по кредита е била преведена на ТЦ ИМЕ АД в деня на отпускане на заема (9 януари 2013 г.,

Към 30.09.2014 просрочието по главницата е 15 дни, а по лихвата 97 дни.

Към 30.09.2014 г. дружеството разполага с 29.68 лв. по разплащателни сметки в Банката.

Обезпечения:

Кредит № 11076 има следните обезпечения

а) особен залог на анстоящи и бъдещи вземания на Дружеството по разплащателни сметки в Банката.

б) залог на активи (машини и съоръжения) на стойност 125% от размера на кредита;

в) ипотека на залог на активна стойност 125% от стойността на кредита – 2 УПИ-та (1. местност Задгарова Артерия в гр. София с площ 27 803 кв. м. и 2. местност Задгарова Артерия в гр. София с площ 31 351 кв. м.).

Кредит № 11669 има следните обезпечения:

а) вземания на Дружеството, произтичащи от търговски договори на стойност 15.5 млн. евро;

б) особен залог на краткотарйни активи в размер на 14 млн. евро.

Метод

Имайки предвид неоперативната дейност на дружеството, липсата на бизнес план и посочените рискове, обезценката е изчилсена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Оценени обезпечения

Няма валидни обезпечения. Разгледаните обезпечения включват:

- Ипотека или залог на активи на стойност минимум 125 % от размера на кредита.Ипотеката не е учредена, поради това стойността на обезпечението е приета за нула.

- Залог на активи на стойност минимум 125 % от размера на кредита. Залогът не е учреден, поради което стойността на обезпечението е приета за нула.

- Особен залог върху настоящи и бъдещи вземания , произтичащи от търговски договори. Няма предоставена документация (договори, разбивка на вземанията във фин. отчет), която да удостоверява действителността на въпросните вземания по търговските договори. Поради това, както и фактът, че залогът не е вписан в ЦРОЗ и вземанията са отр края на 2012 г. (възможно е вече да са събрани), стойността на обезпечението е приета за нула.

- Особен залог на материални запаси. Залогът е валидно учреден , но поради липса на индикация за тяхната наличност в баланса на Дружеството както и на документация (напр. Инвентаризационен опис) стойността им е приета за нула.

Заключение

На база гореизложеното, обезценката следва да достигне 40.78 хил.лв. или 100% от експозицията на Кредитополучателя.

КРИСТАЛ ХИМИЯ ТРЕЙДИНГ-БГ ЕООД

Констатации за свързаност

- Кредитополучателят, Кристал Химия Трейдинг БГ ЕООД и неговото дъгщерно дружество Кристал Химия Трейд ЕООД са притежавали от Стоян Демиревски, който на 18.08.2014 г. е прехвърлил собствеността на Деян Игеаски - гражданин на Македония.Според наличната информация, тези дружества са търговски.

- През август 2014 г. кредитополучателят продава друго негово дъщерно дружество, Биокемикъм България ЕООД на Кристиян Петров, гражданин на

Македония. Стоян Демиревски участва в управлението на друг кредитополучател на КТБ Биокемикъл БГ АД (30 млн. заем), където е и акционер индиректно чрез Пайн Камикълс ООД (също кредитополучател), където държи 50% от капитала.

Основни рискове и индикации за обезценка:

- Кредитът е обезпечен само с вземания. Кредитополучателят няма дейност и съществени материални активи, има инвестиция в дъщерно дружество, което се занимава с търговия и е с негативен собствен капитал и няма ДМА.

Детайли:

Компания-кредитополучател.

-Кристал Химия ТреЙдинг БГ към момента има един служител. Според ФО за 2013 г. няма ДМА и материални запаси, няма оперативни приходи, има само съпоставими финансови приходи и разходи. Активите към края на 2013 са за 16.5 млн. лв., от които 15.8 млн. други вземания (не може да се установи към кого са и възстановими ли са). 0.5 млн. инвестиция (която август 2014 г. е продадена и 143 х .лв. - парични средства,. Собственият капитал е негативен - 0.06 млн. лв.

Кристал Химия Трейд ЕООД -100% дъщерно на кредитополучателя

На 21.07.2014 за управител е вписан Деян Игевски, като дружеството има 16 служители. От ФО за 2013г. става ясно, че основната дейност на дъщерното дружество е търговия горива - за 2013 има приходи от 50 млн. лв. и нетна загуба в размер на 1 млн. лв. Дружеството няма ДМА. Активите към 31.12.2013 г. са 28.4 млн. лв. (7.8 млн. лв. материални запаси, 19 млн. лв. други вземания, 1.5 млн. парични средства. Компанията има негативен собствен капитал в размер на - 1.2 млн. лв.

Кристал Химия Трейдинг ЕООД

- В досието на кредита са приложени и документи на дружеството Кристал Химия Трейдинг ЕООД, но не и връзка с Кредитополучателя. Негов собственик е Силвана Ризова, като тя придобива капитала от Стоян Демиревски през 2012. Това Дружество има приходи от продукция и стоки, но през септември 2013 е наложен запор на всички дялове на тази компания по искане на НАП поради публично вземане Дружеството има издадена гаранция от КТБ на стойност 3.2 млн. лв. Това дружество няма пряка връзка с кредитополучателя.

Предоставена информация:

- Предоставени са ФО за 2012и2013 Не е предоставена информация като финансови отчети към 30.06.2014, бизнес прогнози, налични вземания по договори, връзки с (дружествата Кристал Химия Трейдинг ЕООД и Биокемикъл България ЕООД, разбивки на основните пера в баланса.

Заеми

- Дружеството има 2 кредитни екзпозиции към КТБ, предоставени за оборотни средства.

(1) кредит № 11184 от 05 07.2012 г. с договорена сума 2,3 млн. лв. Към договора са подписани 5 анекса, като последният е от 13.09 2013 г. и променя погасителния план на две равни вноски на 15.09 и 15.10.2014 г.

2) кредит № 12071 с договорена сума 11 млн. лв. от 27.05 2013 г. Към договора има подписани 3 анекса, като последният е от 24.02.2013 г. и променя погасителния план три равни вноски на 25.02, 25.03 и 25.04.2015 г.

- Към 30.09.2014г. дружеството има 14 дни просрочие на главницата по кредит №11184.

- Кредитополучателят има в баланса си за 2013 г. 15.8 млн. лв. други вземания, като няма информация за тях. Анализът на движението на сметките на кредитополучателя към КТБ за 2013 г. и 2014г. показва множество прехвърляния на средства и към дъщерната компания, както и към голям брой други фирми, основно не-кредитополучатели на КТБ, част от тях с македонска собственост. В този смисъл няма информация дали използването на средствата от кредита е целесъобразно, но доколкото компанията е неоперативна, е възможно да е финансирала поне отчасти дъщерната си компания.

Към 30.09.2014г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 41.88 лв.

Обезпечения

- Няма сопидарни длъжници. Като обезпечение по кредит № 11184 е предоставен залог на бъдещи вземания по разплащателни сметки на дружеството в банката, както и залог на вземания по договори между Кристал Химия Трейд ЕООД с Агромах ЕООД и с Интегрирани пътни системи инфраструктури АД.

- По кредит № 12071. обезпечение са бъдещи вземания иа дружеството по сметки в банката, и бъдещи вземания на Кристал Химия Трейд ЕООД, произтичащи от договор за продажба на Нафтекс Петрол ЕООД.

- Към момента не е предоставена информация и документи по договори за извършена работа, които да обосноша възстановима стойност на вземанията, служещи за обезпечение, различна от 0.

Метод

Използването на презумпцичта за действащо предприятие е неприложима.

Оценени обезпечения

Всички договори за кредит са обезпечени със залог на насточщи и бъдещи вземанията на кредитолопучателч и на дъщерното му дружество по сметки в КТБ, като към момента салдата по тези сметки са незначителни.

- Вземания от трети лица по договори за продажба. Според Методологията, възстановимата стойност на настоящи и бъдещи вземания е 0%, освен ако не са по договори за реално извършена работа, за която кредитополучателят да е представил реална документация, удостоверяваща основанието и събираемостта на тези вземания. Кредитополучателят не е представил валидни документи за вземанията иа дъщерното си дружества Кристал Химия Трейд ЕООД, поради което възстановимата стойност на това обезпечение е 0.

Заключение

- На базата иа анализа обезценката следва да достигне 13 654 млн. лв. или 100% от заема.

КОРЕКТ ФАРМ ЕООД

Изводи и бележки:

- Констатации за свързаност

Корект Фарм ЕООД участва в Надзорния Съвет на Петрол АД и притежава 18,30% от капитала на дружеството. КТБ АД притежава приблизително 8,00% от капитала на Петрол АД, 28,8% от акциите на Петрол АД са притежание на Алфа Кепитъл АД. Алфа Кепитъл АД и Георги Татарски, който е член на Управителния съвет на Петрол АД, са кредитополучател и на КТБ АД.

- **Основни рискове и индикации за обезценка**:

Няма информация относно използването на кредита по предназначение, анализа на очакваните парични потоци и източниците на погасяване на кредита, валидността и учредяването на обезпечение по кредита

- Индикации за влошено състояние

Приходите от оперативна дейност спадат значително през 2013, спрямо предходната финансова година.

Във финансовия отчет наличен във физическото досие на клиента няма приложени пояснителни бележки. За 2013 се наблюдава спад в оперативните приходи (2013: 1,935 хил. лв., 2012: 19,713 хил.лв.). Основното перо в приходите са финансови приходи. Финансовият отчет на Дружеството към и за годината, приключваща на 31 декември 2013 включва инвестиции в асоциирани предприятия, други заеми. Финансовият

резултат за 2013 е отрицателен, а нетните активи към 31 декември 2013 са в размер на 38 хил. лв.

Кредитното досие не съдържа анализ на очакваните парични потоци на кредитополучателя и източниците за погасяване на кредита.

Предоставена информация и др.;

Не е предоставена никаква информация в допълнение на вече наличната в кредитните досиета, съгласно изпратеното писмено искане от квесторите на КТБ АД.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.): 4 бр. кредита: 1 инвестиционен от 30 септември 2009 в размер на 2 млн.лв. при годишен лихвен процент 8% ; 2. оборотен кредит от 29 юни 2011 в размер на 17.45 млн. евро при годишен лихвен процент 10%, предоговарян с 5 анекса; 3. инвестиционен кредит за и купуване на дълготрайни материални активи от 23 април 2012 в размер на 5.8 млн. евро при годишен лихвен процент 9%, предоговарян с 2 анекса; 4. инвестиционен кредит за акции на Петрол АД от 10 декември 2013 за 10 млн. лв., при годишен лихвен процент 9%.

Проблеми с погасяване, просрочил и др.: Съгласно кредитния портфейл, просрочените лихви са в размер на 189 хил. лв. (5 дни) и просрочени главници в размер на 24 хил. лв. (5 дни) към 30 юни 2014. Към 30 септември 2014, просрочените лихви са в размер на 1,137 хил. лв. (97 дни) и просрочени главници в размер на 5,632 хил. лв. (97 дни).

Начислени провизии: Съгласно кредитният портфейл към 30 юни 2014, начислената от Банката провизия по всички кредити е в размер на 124 хил. лв. Просрочията по лихви към 30 септември 2014 са средно 90 дни.

Обезпечения и др.: втора по ред договорна ипотека с материален интерес в размер на 2 млн. лв. (първа по ред е ипотека в полза на КТБ по кредит на Пиргосллод № 6584 от 12 април 2007. Правният преглед на кредитополучателят показва, че с оглед цялостния размер на експозицията, налице са съмнения дали дадените обезпечения биха били достатъчни за събиране на задълженията.

Особени условия: По кредит от 30 септември 2009 има гратисен период за изплащане на главницата от 29 месеца от сключването на договора и близо 27 месеца от крайната дата за усвояване. Съгласно договора за кредит при обявяване на предсрочна изискуемост Банката дава едноседмичен срок за погасяване на всички задължения и едва след изтичането на този срок може да пристъпи към принудително събиране. В договорите не се съдържа изрично изискване преди отпускане на средствата по кредита да са учредени обезпеченията и да са предоставени доказателства на КТБ за учредяването им.

Изводи за обезценка

Използван метод и допускания

Банката би могла да отчете индивидуална провизия на база на генерираната историческа оперативна печалба. В този случай допълнителната индивидуална провизия би била е размер на 87% от експозицията към кредитополучателя. Алтернативният подход би бил обезценка на база на ликвидационна стойност на валидно учредените обезпечения. Налице са индикации, че Дружеството би могло да изпадне във финансови затруднения (загуба за 2013 и намаляващ капитал). Също така, Дружеството е подало молба за несъстоятелност на 17 юли 2014 и още същия ден я е оттеглило. Предлаганият от нас подход би довел до пълнителна обезценка от 68% от дълга или 26,727 хил. лв.

Риск и корекции на прогнозата

Не е предоставена прогноза, както за 2014, така и за периода на предоставените кредити

Особености и др.

Съществуват проблеми с предоставеното обезпечение (напр. при извършения оглед оценителят установи, че сградите в парцела ги няма и по тази причина не са предмет на оценка - по кредит 8873).

КРИТИЕ ООД

Изводи и бележки;

констатации за свързаност. Собсвеници на капитала Вивес АД, ЕИК 130938651 и Рема Трейд ЕООД в съотношение 50/50, ЕИК 175073741. Към 2 юли 2013, Рема Трейд ЕООД се представлява от едноличния си собственик Васил Илиев Дойчев; Вивес ЕАД се представлява от Изпълнителния директор Венета Костадинова Николова; Акционери във Вивес ЕАД са, както следва: Бисер Андонов Лазов - 500 бр. акции Александър Атанасов Цветков - 4,500 бр акции. Новите акционери Вивес ЕАД и Рема Трейд ЕООД са свързани със следните кредитополучатели на Банката Елтауър; Юникорн Рител Груп; Агро-Ж.А.; Принт Инвест 1.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Кредитът е с обезпечение закупени метали и залог на вземания по сметки на длъжника в Банката.

- На база на наличните анекси в досието, гарантираната сума по кредита със средства по сметките на длъжника е 41,500.000 лв., обезпечението не е вписано в Централния регистър на особените залози.

- Като допълнително обезпечение, на 5 април 2012 е учредена договорна ипотека върху три поземлени имота в землището на село Черновръх (вилен и два горски), които обезпечават част от предоставения кредит в размер на 15,000,000 лв.

- В кредитното досие липсват доказателства, че заложените материални активи са налични и проверени от Банката. Също така, липсва приложена застраховка. Обезпечението не е прецизно учредено и не се обезпечават всички вземания по договора за банков кредит. Възможно е да възникнат спорове относно това кои вещи са заложени. Липсва надлежна информация относно текущото състояние на заложените активи. Съгласно заявлението за вписване на залог в Централния регистър на особените залози, гарантираната сума с метали е 18,500,000 лв.

- Няма приложено удостоверение за вписване на залога по сметки в Банката от Централния регистър на особените залози.

Към 30 юни 2014 няма просрочие на лихва и главница. Към 30 септември 2014 е просрочена главница в размер на 23,437 хил. лв. (82 дни) и лихви в размер на 1,697 хил. лв. (67 дни).

Погасяването на кредита е предвидено на равни части в периода юли - декември 2014, като за периода до 10 септември не са предвидени вноски по лихва. Заключение за допълнителна обезценка 48473хил.лева

КИК – ДИЗАЙН ООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
По декларации за свързаност в кредитното досие
Пламен Пенчев Кисьов – управител, 51,43% от дяловете
Христо Руменов Кисьов - управител, 24,28% от дяловете
Иван Янков Янков- управител, 24.28%. от дяловете
чрез Пламен Пенчев Кисьов - Аксала ЕООД, Евробилд 2003 ЕООД, Евробилд груп 2003 ЕООД, Еф Еф Джи АД, ДЗЗД Електропроводи
Свързаност/Индикатори за свързаност с други кредитополучатели
Евробилд 2003 ЕООД, ул. Ами Буе 8. София- чрез Пламен Пенчев Кисьов
Индикатори за други свързаности
Афлик България ЕАД - Янчо Панайотов Ангелов. Никола Стоянов Киров, Бисер Андонов Лазов. Никола Стоянов Киров (ид)
Афлик Лимитед - Грегъри Робърт Джони Дейвис, Уилиъм Робърт Хоус
За периода 31.05.2014 г. - 23.08.2014 г. има допълнителни индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучатели „Си Ди Дивелопмънтс“ ЕАД,

основни рискове и индикации за обезценка
Съществена част от активите към 30.06.2014 г. (86%.) представляват други вземания. Няма информация относно тези вземания. Съгласно информация към 31.12.2013 г. вземанията към тази дата са от Европроект 2003 ЕООД (кредитополучател на КТБ) и от дружества, които са обявени в несъстоятелност и/или изпитват съществени финансови

затруднения (Рубин АД и Корабостроителница Русе АД)
Не са учредени адекватни обезпечения за всички заеми. Заеми с брутна балансова стойност в размер на 29.860 х.лв. нямат учредени обезпечения.
За заеми с брутна балансова стойност към 30.06.2014 г. 29.876 х.лв. не е налична достатъчна информация относно целевото използване на предоставените средства.

предоставена информация и др.
Дружеството е предоставило историческа финансова информация (4-ри елемента), но не е предоставило приложения към финансовия отчет. Няма достатъчна информация за състава на активите и пасивите на дружеството, вкл.към 30.06.2014 г. Предоставена е прогнозна финансова информация за периода 01.07.2014 – 31.12.2019 г., но не е предоставена икономическа обосновка за направените предположения.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми - дружеството ползва пет кредита, договорени през периода 2010-2014 г. с брутна стойност 37,129 х.лв. За два от тези кредита с брутна балансова стойност 29,615 х. лв., няма достатъчна информация относно целевото използване на средствата (покупка на дълготрайни активи и за инвестиционни цели).
Всички заеми са предоговорени през м. юни 2014 г., като два от тях следва да бъдат погасени през август и септември 2014 г., а останалите са с падежи съответно 31.12.2015 г., 31.08.2016 г., 29.02.2020 г.

погасяване, просрочия и др. - към 30.09.2014 г. са просрочени лихви в размер на 549 х. лв. и главници в размер на 2.702 х. лв.

обезпечения и др. - не са учредени всички уговорени с договорите за кредит обезпечения - ипотеки и залог за активи, залог на вземания.
За кредит е брутна стойност 5.393 х. лв. е учреден реален залог на акции в ТЕЦ Хасково АД. От прегледа на кредитното досие не може да се направи извод дали оригиналът на Временно удостоверение №6 от 10.10.2010 г. изобщо е бил предаден на банката при извършване на джирото и поради това не може да се потвърди дали залогът е бил учреден. Липсата на оригинал на временното удостоверение означава, не банката не може да упражнява правата си по залога - не може да продаде акциите, посочени във временното удостоверение и да се удовлетвори от цената
Заем с брутна стойност 1.876 х. лв. е обезпечен със залог на вземания от Корабостроителница Русе АД. Съгласно правен анализ липсва информация, че длъжникът по заложеното вземане е уведомен за залога, което може да осуети удовлетворяването или значително да го затрудни.
За останалите заеми с брутна балансова стойност към 30.09.2014 г. 30,232 х. лв. няма учредени обезпечения.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания: дружеството е предоставило прогнози (бизнес планове) за периода 2014- 2019 г., но липсва икономическа обосновка за направените предположения при изготвянето на прогнозите.
Доколкото дейността на дружеството няма постоянен характер (сектор строителство), не може да се заключи доколко направените предположения са релевантни и съотносими с дейността на кредитополучателя.
Определянето на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга е извършено на база презумпция за действащо предприятие на базата на историческа ППЛДА (определена, съгласно Методологията.) и усреднен пазарен множител за подобен род индустрия.

Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежими малки и също не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 34.902 х. лв. към 30.09.2014 г. – 95%

КОРСИ МАУНТИН АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Рема Трейд ЕООД - мажоритарен акционер
Васил Илиев Дойчев - едноличен собственик на капитала на Рема Тейд ЕООД, собственик на Давал-59 ЕООД, ЕТ Васи-ПВ - Васил Дойчев, член на СД на Юлита 2002 ЕАД и Телиш АД, изпълнителен директор на Маргива ЕАД.
Сана Спейс Хотел Хисаря АД - дъщерно дружество
Олимп Спорт Тетевен ООД - дъщерно дружество чрез Сана Спейс Хотел Хисаря АД
Агро - ЖА ООД - чрез Рема Трейд ЕООД, която притежава 50% от Агро - ЖА ООД
Принт Инвест 1 ЕООД - чрез Рема Трейд ЕООД, която притежава 100 % от Принт Инвест 1 ЕООД
Критие ООД - чрез Рема Трейд ЕООД, която притежава 50% от Критие ООД
Телиш АД - чрез Рема Трейд ЕООД, която е член на СД на Телиш АД.
Елтауър ООД, Сънлайт Еър ЕАД - чрез Роксанда Светозарова Атанасова, която е бивш управител.
Телпром ООД - чрез Рема Трейд ЕООД, която притежава 50 % от капитала на Телпром

ООД
Рубин Индъстри ООД - чрез Рема Трейд ЕООД, която притежава 50% от капитала Рубин Индъстри ООД

основни рискове и индикации за обезценка;
Дружеството няма стопанска дейност, не е предоставило бизнес-план и прогноза. Нетните активи на дружеството са отрицателна величина.

предоставена информация и др.
С официално писмо дружеството е информирало банката, че поради смяна на счетоводната фирма не може да предостави отчет за 2014 г., както и бизнес-план и прогнози. Допълнително дружеството е предоставило отчет към 30.06.2014 г. без оповестявания към него.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

Заеми

Три кредита - два от тях са отпуснати за покупка на акции и за увеличение на капитала на Сана Спейс Хотел Хисаря АД (и са ползвани за тази цел) третият кредит е с цел закупуване на машини, съоръжения и оборудване и за извършване на други инвестиции в дъщерни и свързани лица и средствата от него, съгласно данни от счетоводната система, са преведени на различни фирми (част от тях - кредитополучатели в КТБ) с основания „по договор“ - Ел Тауър, Критие, Витроинвест, ВИП Пропъртиз.

погасяване, просрочия и др.
През юни 2014 г, са предоговорени погасителните планове по два от кредитите, като е даден гратисен период за главницата до септември 2014 г. Към 30.09.2014 г, дружеството има просрочени главници за 647 х. лв. и просрочени лихви в размер на 2.004 х. лв. (за 97 дни).

обезпечения
Не са учредени договорени обезпечения (залог и/или ипотека) върху активи по договор за кредит за 40 млн. лв.
По договори за кредити от 15.03.2011 г. и от 10.10.2011 г. е учреден реален залог на собствени акции от капитала на „Сана Спейс Хотел Хисаря“ АД съответно 80 х. бр. и 250 х.бр. Оригиналите на временните удостоверения не са налични в банката и правата по залога не могат да бъдат упражнени. Солидарният длъжник Сана Спейс Хотел Хисаря АД е солидарен длъжник и по кредити на Акванада ЕООД (кредитополучател на банката).

Извади за обезценка

използван метод и допускания
Дружеството няма дейност и не генерира парични потоци за обслужване на дълга. От-

чита отрицателен собствен капитал и загуби, не е предоставило прогнози и бизнес планове.
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие" (недействащо предприятие), съгласно Методологията.
Кредитните експозиции на Корси Маунтин Рисорт АД и Сана Спейс Хотел Хисаря АД са разглеждани съвместно от гледна точка на определяне на тяхната възстановима стойност (потенциал за обслужване: на дълга, доколкото Сана Спейс Хотел Хисаря АД е съдлъжник по един от кредитите.
Направено е изчисление на очакваните парични потоци на база приходен метод на Сана Спейс Хотел Хисаря АД при спазване принципа за действащо предприятие, размерът на които не е достатъчен за обслужване на заемите на Корси Маунтин Рисорт АД Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията.
Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 са пренебрежимо малки и също не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 65.125 х. лв. към 30.09.2014 г. – 100%

КИМПЕКС ЕНЕРДЖИ АД

Изводи и бележки:
констатации за свързаност
Валентин Миланов Иванов - представляващ дружеството
Кимпекс 2001 ЕООД, Кимпекс ЕООД и Кимпекс Транс АД, в които Валентин Иванов е управител/изп. директор.
Свързаност/Индикатори за свързаност с други кредитополучатели по декларация за свързаност от 26.08.2014 г. -3 бр. за всеки кредит
Кимпекс 2001 ЕООД - през изпълнителен директор
Кимпекс ЕООД - през изпълнителен директор
Кимпекс Транс АД - през изпълнителен директор

предоставена информация
Предоставени са основно финансови отчети и договори с клиенти и доставчици, няма прогноза (бизнес-план) и управленски отчети.

Описание на заеми . обезпечения и др.:

заеми
Дружеството ползва три заема, отпуснати в 2014 г. за извършване на авансово плащане

за покупка на ел.енергия от ТЕЦ Марица Изток 2 и АЕЦ Козлодуй. Падежът и на трите кредита е 01.03.2015 г. (еднократно). По кредитите има погасявания, лихвите не се обслужват след 31 май 2014 г.
За предоставяне на един от заемите с договорен размер 40.448 х.лв. банката се е финансирала частично чрез получен кредит от Ситибанк Интернешнъл плс. на стойност 19.540 х. евро. (38.217 х.лв.) Съгласно договорена схема изплащането на заемите е обвързано. Кимпекс Енерджи получава плащания от ЕФГ, предсрочно изплаща задълженията си към КТБ, а КТБ изплаща получения заем от Ситибанк. За осигуряване на разплащанията е открита ескроу сметка в Сити банк НА - клон София, в която се набират постъпленията от крайните клиенти на ЕФГ и след това се извършват разплащанията между страните. След 20 юни 2014 г. средствата, постъпили в ескроу сметка са задържани, съответно заемите на Кимпекс към КТБ и на КТБ към Ситибанк Инт. не се обслужват. Изразени са намерения от страна на страните за нетиране на вземанията на КТБ от Кимпекс със задълженията към Ситибанк Инт.

погасяване, просрочия и др.

Към 30.09.2014 няма падежирали главници, а просрочените към 30.06.2014 г. лихви са платени.

обезпечения

По договор за кредит от 10.04.2014 г. за 20.681 х.евро и договор за кредит от 11.04.2014 г. за 4.600 евро учредените залози на вземания на кредитополучателя от ТЕЦ Марица Изток 2 ЕАД и от Енергийна финансова група АД, не са вписани в ЦРОЗ, което означава, че макар те да са валидни, не могат да се противопоставят на другите кредитори на кредитополучателя. т.е. КТБ няма да се ползва с привилегия при евентуално принудително изпълнение.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството не е предоставило прогнози за очаквани парични потоци, а само сключени договори за покупко-продажба на ел. енергия. На основание на тези договори са изчислени прогнозните очаквани парични потоци за 2014г.
Оценката на потенциала за обслужване на кредитите е изчислена чрез метода на дисконтираните очаквани парични потоци при предположение за действащо предприятие. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

Допускания

Изчисленията са направени при следните допускания:
1) договорите да се изпълнят на 100%, при което освен, че постъпленията ще са по-малки, възможно е да има и неустойки за неизпълнение;

2) всички вземания от клиенти да бъдат събрани
3) да няма отклоняване на паричните постъпления по сметки на дружеството в други банки.

Заключение

Изчисляването на възстановимата стойност (потенциалът за обслужване) на дълга е направено при предположение за цялостно реализиране на договорените продажби и събиране на вземанията на дружеството, при което очакваните парични постъпления биха били достатъчни за погасяване на дълга. При оценката са взети предвид и изразените намерения на банката за извършване на прихващане на задълженията на КТБ към Ситибанк Инт. и вземанията по заем, предоставен на Кимпекс Енерджи АД.
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно предоставнета информация е определено, че не е налице необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заемите към 30.09.2014г.

МАКС СЕЛЕКТ ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Елена Атанасова Танева - управител
Иван Василев Михалев - пълномощник
Корект Партнерс ООД - чрез Елена Танева
ЕТ Елена Танева 76 - чрез Елена Танева
Агрия Свет ЕООД - чрез Елена Танева
Пиргосплод АД (Иван Михалев - ид)
Ветрен комерс ЕООД (Иван Михалев-управител)
БКС Запад АД (Иван Михалев - ид, Любомир Николов Драганов - ид)
Аналитик АД - чрез Васил Иванов Михайлов
Борислав Аспарухов Тодоров - пълномощник на Елена Танева

основни рискове и индикации за обезценка
Дружеството е усвоило кредита в началото на 2008, но не е реализирало проекта, за който е отпуснат заемът. Няма оперативна дейност. Не е предоставило прогнози бизнес-план. Генерира загуби. Към 31.12.2013г. собственият капитал е отрицателен в размер на 11.316 х. лв.

предоставена информация и др.
Не е представена никаква информация. В досието има налични годишни финансови отчети до 31.12.2013 г.

Описание на заеми, обезпечения и др.;

Заеми

Един кредит, отпуснат през 2007 г. с цел покупка на недвижим имот - гара Поморие и изграждането на „съвременен жилищно - обществен и рекреационен комплекс „Европа“ в размер на 32.350 х. лв. С договор за новация от 14.01.2008 г. кредитът е превалутиран в евро.

погасяване, просрочия и др

Кредитът е предоговарян 6 пъти. тъй като проектът не е реализиран.
Съгласно последния погасителен план погасяването на кредита следва да започне от юли 2014 г. до септември 2015 г.
Към 30.09.2014 г. просрочената главница е в размер на 3.058 х. лв. (85 дни), а просрочените лихви са в размер на 598 х. лв. (127 дни).

обезпечения

Договорените обезпечения са надлежно учредени и вписани в съответните регистри с изключение на договор за новация. За да има действие по отношение на ипотеката и особения залог, учредени за обезпечаване на вземанията по договора за банков кредит, новацията следва да се впише в Имотния регистър и в ЦРОЗ, което не е извършено до момента.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството не е предоставило прогнози и бизнес план, не извършва оперативна дейност, отчита загуби и е с отрицателен собствен капитал. При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие) съгласно Методологията.

Оценени обезпечения

Извършена е оценка на ипотекираните имоти на дружеството и е определена възстановима стойност в размер на 2 829 х.лв. Допълнително, като обезпечение на заема на Макс Селект ЕООД е учреден особен залог на търговското предприятие Пиргосплод АД - кредитополучател на банката, поради което кредитните експозиции на двете дружества са разглеждани съвместно при изчисленията. Върху част от имотите, включени в състава на търговското предприятие е учредена първа по ред ипотека в полза на КТБ по заем на Пиргосплод АД, поради което те са изключени от оценката на търговското предприятие като обезпечение по заемите на Макс Селект.
Допълнително за обезпечаване на кредита са сключени договори за поръчителство със ЗИМП АД, БКС Запад АД, Ветрен Комерс ЕООД и Иван Василев Михайлов. Поради липса на достатъчно информация за финансовото състояние и прогнози за съдлъжиците, обезпечението не е взето предвид при определяне на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на кредита.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 8.378 х. лв. към 30.09.2014 г.- 65%.

МЕТАМОДУЛ ООД.

Изводи и бележки

Индикации за свързаност

- За периода 31.05.2014 г. – 19.08.2014 г. има индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучатели - Евробилд 2003 ЕООД, Евробилд проект ЕООД, Хедж Инвестмънт България АД. В допълнение, Сииетия ЕООД притежава 50% от капитала на дружеството. Дружеството има индикации за свързаност с КТБ посредство Синектик ЕООД и Евробилд проект ЕООД

Индикации за обезценка

- Дружеството има съществени индикации за влошено финансово състояние поради намалчшащите ППЛДА и ППЛДА марж и отрицателен собствен капитал. Приходите за шестмесечието на 2014 г. представляват 36% от приходите за 2013 г.

- Съществена част от приходите е свързана със строителния бизнес (асфалтни бази), което представлява допълнителен риск за паричните потоци на дружеството.

- Първоначалните прогнози за бизнеса при отпускане на кредита не се резлизират и компанията настоява за преструктуриране на експозициите, които в голямата си част падежират през втората половина на 2014 г.

- Кредитната експозиция изглежда висока спрямо оперативната дейност (кредита представлява над 9 пъти ППЛДА за 2013 г.)

Предоставена информация:

- Дружеството е предоставило исторически финансови отчети, но не е предоставена прогнозна информация детайлна информация за обезпеченията и техни оценки.

Заеми:

Дружеството има 5 кредитни експозиции и 3 гаранции е КТБ АД. Четири от 5-те експозиции на компанията падежират между септември и декември 2014 г.

Всички експозиции на дружеството са предоговаряни множество пъти. като предоговарянията са свързани главно с удължаване на матуритета или увеличаване на размера на предоставените средства.

Към 30.09.2014 г., дружеството има 67 дни просрочие на дължимата лихва и по всички кредитни експозиции и просрочена главница от 102 дни по кредит № 7445 и № 9745, както ни 41 дни по кредит № 10220

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в банката е 56.08 лв.

Обезпечения:

КТБ АД е единствена банка кредитор като обезпеченията включват залог на търговско предприятие на вземания, инвентар и ДМА. Обезпеченията не са прецизно учредени и вписани прецизно и не обезпечават всички вземания на КТБ. При повечето обезпечения не се обезпечава и пълния размер на главницата.

Метод

Дружеството е оперативно с индикации за влошено финансово състояние и възстановимата стойност е изчислена на база действащо предприятие и като тест за релевантност на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Пазарен подход

Поради липса на бизнес план е използван пазарният подход (множител 4 поради влошеното състояние) на база средна ППЛДА от 2012 , 2013 г. и шестмесечието на 2014 г. (умножено по две). В резултат е определена възстановима стойност 4.8 млн. лв.

Непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие)

Заключение

Има значителен риск от несъбираемост на предоставените кредити особено предвид факта, че се очаква плащане по погасителен план в размер на около 16 млн. лв. през втората половина на 2014 г., което предполага рефинансиране и предоговаряне на експозицията. Размерът на банковото финансиране изглежда неустойчив спрямо ГППЛДА (експозицията представлява над 9 пъти ППЛДА за 2013 г.) Определената възстановима стойност на непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие) индикира обезценка в размер на 11.2 млн. лв.,

НАФТЕКС ПЕТРОЛ ЕООД

Изводи и бележки.

- констатации за свързаност

Едноличен собственик на Дружеството е Петрол АД.

На 18 юли 2014 в ТР промени е вписана смяна на управителя и към 30 юни 2014 Дружеството се управлява от ХРИСТО АТАНАСОВ ТОНЧЕВ. На 18 юли 2014 е вписано в ТР вписване на изменение на седалището на Дружеството на адрес от гр. Варна на следния адрес гр. Ловеч 5500, хотел „Ловеч“,

Акционери в Петрол АД (съгласно акционерна книга към 15 юли 2014), които са кредитополучатели в Банката към 30 юни 2014 са:

Алфа Кепитъл АД (28.85% от капитала), брутна стойност на дълга към 30 юни 2014 - 102 млн. лв.

Корект Фарм ЕООД (18.31% от капитала) - брутна стойност на дълга към 30 юни 2014 - 39 млн. лв.

Арвен АД (под 5% от капитала) - брутна стойност на дълга към 30 юни 2014 - 76 млн. лв.

Друго дружество, кредитополучател в Банката и част от група Петрол е Елит Петрол АД. Елит Петрол АД е дружество, основано от Петрол АД . Дружеството - майка прехвърля собствеността на 196 бензиностанции на дъщерното си дружество, поето от своя страна преотстъпва ползването на бензиностанциите обратно на Дружеството - майка, във връзка с договор за отдаване под наем. В тази връзка, дейността и финансовата стабилност на кредитополучателя не може да се разглежда отделно от общото финансово състояние на Група Петрол като цяло. Според одитираните консолидирани финансови отчети на Група Петрол към и за годината, приключваща на 31 декември 2013 и неодитираните консолидирани финансови данни към и за шестте месеца, приключващи на 30 юни 2014. Групата завършва дейността си с реализирана загуба в размер съответно на 28.1 млн. лв. и 23 млн. лв., което продължава негативната тенденция от предходните три години.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Кредитната експозиция на Елит Петрол АД в Банката се състои от два кредита със следните основни параметри.:

1) Кредит № 10528/15.12.11 с договорен размер от USD 43,000,000 (синдикиран с Централна Кооперативна Банка АД, с обща стойност USD 86.000.000)

Цел: закупуване на гарантирани еврооблигации, емитирани от Петрол АД с ISIN XS0271812447 по Договор за продажба на еврооблигации от 15.12.2011. сключен между Кредитополучателя и Банката.

Лихвен процент: 8.5% - фиксиран годишен лихвен процент.

Погасяване: издължаването на главницата е разпределено на 14 погасителни вноски в периода 28 май 2012 - 25 ноември 2018.

По кредита има един анекс - Анекс 1/27.03.12 г. - с него се променят 10- те бензиностанции, които са обект на ипотека по този договор.

Солидарни длъжници: „ПЕТРОЛ“ АД, ЕИК 831496285, ПЕТРОЛ ХОЛДИНГ АД, ЕИК 103078860, „НАФТЕКС ПЕТРОЛ“ ЕООД, ЕИК 121904244.

Обезпечение

- особен залог на вземания по сметки в КТБ до размер минимум на 150% от общия размер на предоставения кредит - сключени с Нафтекс Петрол ЕООД. Петрол АД и Петрол Холдинг АД.

- особен залог на:

1. Вземане, произтичащо от настоящи и бъдещи договори за разплащателни сметки, депозитни и други сметки, сключени с КГБ, до размер минимум на 150% от общия размер на предоставения кредит - сключени с Елит Петрол АД.

2. Вземане по договор за закупуване на гарантиране на еврооблигации, имитирани от Петрол, сключен на 15. декември 2011.

3. Всички настоящи и бъдещи вземания на Елит Петрол АД от Петрол АД, произтичащи от сключен договор с Петрол АД за наем на бензиностанции от 20 януари 2010.

4. Залог на всички бъдещи вземания но Елит Петрол АД, произтичащи от бъдещи договори, споразумения за продажба на ДМА.

- Ценни книжа - Договор, сключен между ЦКБ и КТБ с Петрол АД за залог на 70,915,161 броя обикновени безналичи поименни акции с право на глас с поминал 1 лв, представляващи 99.99% от капитала на Елит Петрол АД.

- Договор за първи по ред залог на търговско предприятие, сключен на 15.12. 2011 за обезпечаване на всички вземания на КТБ и ЦКБ по договора за синдикиран кредит - главница плюс лихви. Залог на цялото предприятие Елит Петрол АД. Залогът на предприятие включва заложени 196 бензиностанции с всички ДМА и съоръжения върху тях.

- Ипотека на 10 броя бензиностанции, собственост на Петрол АД с № 7122, 7129, 7130, 7134, 7135, 7140, 7144, 7151, 7152 и 7133.

Към 30 септември 2014 няма просрочия по дълга.

2) Кредит № 12426/11.07.13 - кредитна линия за оборотни средства в размер на 15 млн. долара, 9% годишна лихва. Предоговорен с Анекс 1/16.06.2014 - договаря се нов 12 месечен период за ползване на кредитната линия - от 15 юни 2014 до 15 май 2015. С това предоговаряне се измества съответно и погасяването на кредита, започващо от 15.06.2015 с последна вноска на 15 юни 2016. Към 30 юни 2014 начислената провизии е в размер на 103 хил. лв. и кредитът е класифициран като редовен с 0 дни просрочие.

Обезпечение: Договор за втори по ред залог на търговското предприятие на Елит Петрол АД, сключен на 30.07.2013.

Особености.

Съгласно клауза в двата договора за банков кредит при обявяване на предсрочна изискуемост, Банката дава едноседмичен срок за погасяване на всички задължения и едва след изтичането на този срок може да пристъпи към принудително събиране. Правното становище е, че клаузата е нетипична за банковата практика и може да е рискова, тъй като всяко забавяне може да позволи кредитополучателя да се освободи от значителна част от своето имущество.

- основни рискове и индикации за обезценка

Основните рискове и индикации за обезценка са свързани с влошеното финансово състояние на кредитополучателя и Група Петрол в последните години.

Според предоставените одитирани финансови отчети за 2013 година и неодтирани финансови данни към 30 юни 2014 Нафтекс Петрол ЕООД има значителен спад в приходите за последните две години, като реализира загуби от дейността си. Приходите на Дружеството за 2013 спадат спрямо 2012 с 22%, а очакваният спад в приходите за 2014 в сравнение с 2013, на база данни към 30 юни 2014 е 30%.

Към 30 юни 2014 и 31 декември 2013, Дружеството има отрицателен капитал, като според предоставените финансови отчети движението на капитала е, както следва; от 117 млн. лв. към 31 декември 2012 на -87 млн. лв. към 30 юни 2014. Според предоставените финансови отчети, задълженията по заеми на Дружеството към 30 юни 2014 нарастват с 15 млн. лв. спрямо балансовата стойност на заемите към 31 декември 2014.

Съществен риск се поражда от факта, че според договорените условия цялата експозиция на кредитополучателя към Банката трябва да се изплати еднократно през 2015.

Нафтекс Петрол ЕООД, заедно с Елит Петрол АД са съдлъжници и по друг кредит, отпуснат от Банката - на Арвен АД (брутна стойност на дълга към 30 юни 2014 - 76 млн. лв., а към 30 септември 2014 - 82,144 хил. лв.).

Рискове, свързани с сбезпеченията

По кредит от 26 май 2011 не са учредени всички обезпечения, предвидени в договора за кредит и последващите анекси. Според правното становище, това представлява основание за предсрочна изискуемост на всички вземания от кредитополучателя. Според констативен протокол от проверка на обезпечения по кредити в петролни бази

Пиргово, Бургас и Плевен, извършена на 30 септември 2014, няма налични горива в петролни бази Плевен и Бургас, а част от заложено имущество (машини и съоръжения).

Описание на заеми, обезпечения и др.;

Кредитната експозиция на Нафтекс Петрол ЕООД в Банката се състои от три кредита със следните характеристики

1) Кредитна линия към рамков договор за предоставяне на кредитен лимит от 26 май 2011.

Рамковият договор е сключен с два подлимита - банкова кредитна линия за оборотни средства и лимит за издаване на банкови гаранции и акредитиви. Към рамковия договор има сключени: Анекс №1/27.05.2011; Анекс №2/29.05.2012; Анекс №4/01.06.2014. В досието не се намира Анекс №3 Първоначално рамковият договорът е с общ размер на подлимите от 50,000,000 долара. С Анекс №2/29.05.2012 размерът е увеличен до 68,000,000 долара, а с Анекс №4/01.06.2014 отново е намален на 50,000,000 долара. Първоначалният срок на действие на рамковия договор е до 1 юли 2014. С Анекс №4/01.06.2014 срокът на действие е удължен до 1 юли 2015 или до пълното погасяване на всички задължения към Банката. Договореният лихвен процент е 9% на годишна база.

Максималният договорен лимит към договора за банкова кредитна линия е 38,000,000 долара. Към договора за банкова кредитна линия има сключени 8 анекса. С тези анекси се променят срокове за усвояване и лимитите по кредитна пиния и по банкова гаранция в периода от отпускане на заема до датата на последния анекс се удължава три пъти периодът за ползване на кредитната линия. Според последния Анекс №8/01.06.2014 периодът за ползване на кредитната линия се удължава от 01 юни 2014 до 31 май 2015, с което се измества с 12 месеца и крайният срок за погасяване - от 01 юли 2014 срокът става 01 юли 2015.

Салдото по тази кредитна линия се състои от усвоявания по четири транша. Целта на кредита е плащане на дължим акциз и данък добавена стойност при внос на горива от страни извън Европейския съюз; дължим акциз и ДДС по месечни справки-декларации от следните задължени лица: „НАФТЕКС ПЕТРОЛ“ ЕООД с ЕИК 121904244; „ПЕТРОЛ ТРЕЙД“ ЕООД с ЕИК 130606019; „НАФТЕКС ТРЕЙД“ ЕООД с ЕИК 200843262 и/или друго свързано лице, във връзка с търговията им с горивата и по преценка на банката и за заплащане на задължения, възникнали по повод доставката на горива за основната дейност на кредитополучателя след изричното съгласие на банката.

2)Кредит № 13010/26.02.2014 - банкова кредитна линия за оборотни средства с разрешен лимит от 20,000,000 долара. Срок за погасяване - до 26 февруари 2015. Годишна лихва - 9%.

Цел плащане на дължим акциз и ДДС при внос на горива от страни извън ЕС; дължим акциз и ДДС по месечни справки от „НАФТЕКС ПЕТРОЛ“ ЕООД и „ВАРНА СТОРИДЖ“ ЕООД с ЕИК 201574637, във връзка с търговията им с горивата и по преценка на Банката, за заплащане на задължения, възникнали по повод доставката на горива за основната дейност на кредитополучателя след изричното съгласие на банката.

Към този кредит е сключен Договор за встъпване в дълг, сключен с Елит Петрол АД и Варна Сторидж ЕООД на 26 февруари 2014. Според правното становище встъпването в дълг е извършено валидно, като двамата съдлъжници са солидарно отговорни с длъжника за всички задължения по договора за кредитна линия. Дадено е предварително съгласие банката да събира средства от платежни сметки на кредитополучателя и съдлъжниците, включително за блокиране на суми по сметки на кредитополучателя в КТБ.

3)Кредит № 13302/27.03.2014 - банкова кредитна линия за оборотни средства с разрешен лимит от 15,000,000 долара. Годишна лихва - 9%. Според погасителен план главницата трябва да се погаси на шест равни месечни вноски от 2,5 млн. лева в периода 25 януари 2015 - 25 юни 2015

Цел: Средствата по този договор да се ползват за оборотни средства - доставка на горива за основната дейност на кредитополучателя.

Към този кредит е сключен Договор за встъпване в дълг, сключен с Елит Петрол АД и Варна Сторидж ЕООД на 27 март 2014. Според правното становище, встъпването в дълг е извършено валидно, като двамата съдлъжници са солидарно отговорни с длъжника за всички задължения по договора за кредитна линия. Дадено е предварително съгласие Банката да събира средства от платежни сметки на кредитополучателя и съдлъжниците, включително за блокиране на суми по сметки на кредитополучателя в КТБ.

Просрочия и погасяване:

Експозицията на Нафтекс Петрол ЕООД е третирана от Банката като редовна с провизия на портфейлна основа. По трите кредита има заделени провизии в размер на 328 хил. лв. Няма просрочия по експозицията на Нафтекс Петрол ЕООД.

Особености:

По кредит от 26 май 2011 са предвидени 16 броя обезпечения, от които учредени са само 12.

Според правното становище това представлява основание за предсрочна изискуемост на всички вземания от кредитополучателя.

По кредит от 26 май 2011 са учредени залози на машини и съоръжения в петролни бази Плевен, Русе и Бургас. Според правното становище договорите за залог, и по специално Приложение №1 към тях с опис на заложените активи, не посочва достатъчно добре индивидуализиращите белези на имуществото - посочено е наименование, номер на актив, счетоводна сметка, цена на придобиване и преносна стойност, но липсва идентификация по серийни номера или други индивидуализиращи белези. Според правното становище това може да доведе до непротивопоставимост на залога на трети лица, ако част от имуществото е продадено.

Във връзка с обезпеченията по кредит от 26.02.2014 и 27.03.2014, представляващи залог на материални запаси, прегледахме констативни протоколи с дата 30 септември 2014 от извършена проверка на обезпеченията по договори на кредитополучателя в петролни бази Плевен, Пиргово и Бургас в присъствието на представители на Банката. Представителите на Банката констатират, че няма налични горива в тези петролни бази.

Изводи за обезценка

Класифициран - Дружество с оперативна дейност, за които има съществени индикации за влошаване на финансовото състояние (намаляващи приходи/печалби; загуба от дейността и др.) и/или бизнеси с предмет на дейност/мащаб несъпоставим с размера/целта на заема.

Приложихме анализ за обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

По кредит № 13010/26.02.2014 и кредит № 13302/27.03.2014 като обезпечение са заложени материални запаси - горива в различни петролни бази в страната, част от които са тези в Пловдив, Плевен и Бургас.

Според правното становище, въпреки че се касае за индивидуално определени вещи (гориво определено по вид и количество, намиращо се в различни петролни бази в страната), продажбата им на трето лице е вероятно да се приеме като част от обичайната дейност на залогодателя, което на основание чл. 7 от Закона за особените залози води до погасяване на залога върху точно тези вещи. Според прегледани констативни протоколи с дата 30 септември 2014 относно извършена проверка на обезпечения по кредити на Дружеството в петролни бази Пловдив, Плевен, Бургас и Пиргово, извършена в присъствието на представители на Банката, не са открити налични горива в петролните бази Плевен, Бургас и Пиргово.

Описаните по-горе особености на обезпеченията, представляващи горива, дават основание този залог да се счита за ненадежден. Ето защо при оценката на възстановимата стойност на дълга на кредитополучателя тези обезпечения са взети със стойност 0. Заключение за допълнителна обезценка 72982хил.лева

НИККОМЕРС 01 ЕООД

Никкомерс 01 ЕООД, е с едноличен собственик на капитала „Ареском“ ЕООД, ЕИК 131448718 и управител Бойко Генадиев Таков. Бойко Генадиев Таков понастоящем е управител на Хидроенергийни Проекти ЕООД (вписване от 9 декември 2010) (включено в извадката с кредитополучатели на КТБ); Бойко Генадиев Таков понастоящем е член на Съвета на директорите на Инфраструктурна Компания АД. Член на Съвета на директорите на посоченото дружество е и Веселин Анастасов Бушев. Веселин Анастасов Бушев е управител и едноличен собственик на капитала на Ареском ЕООД и управител на Билдинт Рисорт ЕООД, представител и член на Съвета на директорите на Интегрирани Пътни Системи ЕАД (дружества, включени в извадката с кредитополучатели на КТБ):

Дружеството няма оперативна дейност за 2012 и 2013. Приходите в размер на 5,773 хил. лв. за 2013 (4,328 хил. лв. за 2012) са представени като финансови приходи и са генерирани от преотдадени дългосрочни заеми. Оперативните приходи за 2013 и 2012 са 36 хил. лв. и 36 хил. лв., съответно.

Във финансовия отчет към и за годината, приключваща на 31 декември 2013 на Никкомерс 01 ЕООД са посочени вземания от свързани и асоциирани предприятия в размер на 21.167 хил. лв. (31.12.2012 16.362 хил. лв.), акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия на стойност 525 хил. лв. (31.12.2012: 500 хил. лв.): приходи от други инвестиции и заеми, от предприятия от Групата в размер на 6,945 хил. лв. (2012. 10,120 хил. лв.), приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия в размер на 310 хил. лв. (2012-38 хил. лв.). Оперативните приходи на Дружеството за 2012 и 2013 са в размер на 36 хил. лв. и 36 хил. лв., съответно. В същото време задълженията по лихви и главници към Банката към 30 юни 2014 са в размер на 48,4 млн. лв.

По кредит с дата 29 юни 2011 отпуснат на Никкомерс 01 ЕООД общо дължимата главница, съгласно кредитен портфейл е в размер на 19,600 хил. евро. В кредитното досие последният наличен анекс е Анекс № 3 от 30 август 2012, съгласно който цялата дължима сума по кредата е в размер на 8,660 хил. евро, като последната вноска е дължима на 20 декември 2013. Според погасителния план е системата, кредитът е размер на 19,600 хил. евро следва да се изплати на 3 равни вноски октомври, ноември и декември 2014. В досието липсват сключени в последствие анекси по договора или решения на компетентния орган на Банката за увеличение на размера на кредита. По другите кредити на Дружеството не са налични анекси в досието.

Към 30 юни 2014 има 5 дни просрочие на 383 хил. лв. лихви общо по всички кредити. Към 30 септември 2014 просрочието е 97 дни по 1.609 хил. лв. лихви общо по всички кредити и 7 дни просрочена главница в размер на 145 хил. лв. по кредит 9421/12.05.2010

Не е предоставена прогнозна финансова информация и бизнес план

Експозицията се състои от 4 договора за кредит - инвестиционен, за оборотни средства, за придобиване на недвижими имоти и за придобиване на ДМА.

- Договор за инвестиционен банков кредит от 12 май 2010 в размер на 3 млн. евро за осъществяване на инвестиционен проект - изграждане на складови площи върху собствен терен в гр. Девня (проектиране, строително-монтажни работи, закупуване на оборудване, промяна на предназначението на имота и др.).

- Договор за банков кредит от 29 юни 2011 в размер на 19,6 млн. евро за оборотни средства.

-Договор за банков кредит от 1 октомври 2012 в размер на 10,2 млн. евро за придобиване на недвижим имот в област Пловдив и за придобиване на други активи във връзка с развитието и експлоатацията на недвижимия имот. В кредитното досие е наличен договор за паричен заем, сключен на 1 октомври 2012, датата съответства на датата на отпускане на един от кредитите от Банката на Никкомерс 01 ЕООД. Договорът е между Никкомерс 01 ЕООД. в ролята му на заемодател и Манселорд Лимитид, Кипър - в ролята на заемател, като с договора Никкомерс 01 ЕООД предоставя на Манселорд Лимитид паричен заем в размер на 10,230 хил евро, стойността съвпада със сумата отпусната от КТБ на Никкомерс 01 ЕООД на същата дата.

-Договор за банков кредит от 19 декември 2012 в размер на 2 млн. лв. за покупка на дълготрайни материални активи (ДМА) - машини и съоръжения.

Към 30 юни 2014 има 5 дни просрочие на 383 хил. лв. лихви общо по всички кредити. Към 30 септември 2014 просрочието е 97 дни по 1,609 хил. лв. лихви общо по всички кредити и 7 дни просрочена главница в размер на 145 хил. лв. по кредит 9421/12.05.2010.

Част от Договорите за особен залог на вземания по сметки в Банката са вписани на 19 август 2014 в Централния регистър на особените залози, като посоченият в заявлението размер на кредита не отговаря на размера в договорите за кредит и анексите към тях.

По договор за банков кредит от 1 януари 2012 е предвидено учредяване на особен залог на акции. Особеният залог на акции не е учреден, което е основание за обявяване на кредита за предсрочно изискуем.

Поради непредоставянето на прогнозна финансова информация и липса на оперативна дейност за 2012 и 2013, обезценката е изчислена на база ликвидационна стойност.

Според становището на юристите за периода 31 май 2014 - 5 септември 2014 има индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучатели Хидроенергийни Проекти ЕООД, Инфраструктурна Компания АД, Ареском ЕООД, Билдинг Рисорт ЕООД, Интегрирани Пътни Системи ЕАД, Витро Инвест АД, Рубин

Инвест АД, ГИПС АД, Сити Пропъртиз АД, „Ареском“ ЕООД, „Си Ди Мениджмънт“ ЕООД.

Заключение за допълнителна обезценка 48 877хил.лева

ОПТИМА ИНТЕРТРЕЙД АД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност - Акциите на Кредитополучателя са собственост на: Сентръл Техно Пропъртис АД (40%), Афлик България ЕАД (40%) и Сагара Трейд АД (20%).

Според отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 дружеството има вземания от асоциирани/дъщерни дружества, но в Декларацията за свързаност, която е част от кредитното досие, не са посочени такива.

- основни рискове и индикации за обезценка - дружеството не извършва оперативна дейност и не генерира парични потоци от оперативна дейност, с които да може да погасява задълженията си към банката.

- индикации за влошено състояние - не е предоставена информация за бизнес план на дружеството, както и финансови данни за 2014 година.

- предоставена информация и др. - финансови данни за 2013 година (първа година на опериране). Не е предоставена информация за бъдещи планове за развитие и операции.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

- заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.) - Експозицията към 30 септември 2014 е съставена от два кредита.

1. Инвестиционен кредит за 30 млн. евро за финансиране изпълнението на инфраструктурни проекти, осъществявани самостоятелно от Кредитополучателя или съвместно с трети лица; и

2. Кредит за оборотни средства за 5 млн евро, свързани с основната дейност на Кредитополучателя.

- проблеми с погасяване, просрочия и др. - Съгласно договорите за кредит са предоставени гратисни периоди за погасяване на главници по договор до януари 2015.

- начислени провизии - Към 30 септември 2014 година по кредитната експозиция на дружеството има начислена провизия в размер на 591 хил. лв.

- обезпечения и др. - Съгласно договорите за кредит са предвидени залози на вземания по настоящи и бъдещи договори за изпълнение на инфраструктурни проекти,

изпълнявани самостоятелно или съвместно с трети лица. В кредитното досие не са налични документи за подобни залози. В договорите за кредит е налична клауза за встъпване в дълг на бъдещи и настоящи партньори на дружеството по инфраструктурни проекти. В кредитното досие не са налични документи за встъпване в дълг. Обезпечение по двата кредита са залози на вземания по сметки на дружеството в Банката, вписани в ЦРОЗ.

Съгласно данни от банковата система „C-Soft" кредитополучателят е усвоил средства по заеми в периода от 01.01.2014 до 19.06.2014 и е наредил плащания с основание „по договор" основно към следните контрагенти: Бромак ЕООД (25,493 хил. лв.); Аквафинанс ЕООД (1.495 хил. лв.). Не са предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита.

Изводи за обезценка

-използван метод и допускания: група Г - дружества без оперативна дейност.

- риск и корекции на прогнозата дружеството не е способно да генерира парични средства от оперативна дейност, с които да погасява задълженията си към Банката. Предвид това обстоятелство, ние използваме модел за обезценка „непотвърдена презумпция за действащо предприятие".

- особености и др. – дружеството е учредено в месеца, в който е отпуснат заема – няма кредитна история и бизнес история, както и бизнес план или информация за бъдещи договори и бизнес транзакции. Заключение за допълнителна обезценка 69747хил.лева

ОЛИМП СПОРТ ТЕТЕВЕН ООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Сана Спейс Хотел Хисаря АД - съдружник
Корси Маунтин Рисорт ЕАД - акционер в Сана Спейс Хотел Хисаря АД
Принт Инвест 1 ЕООД - чрез Корси Маунтин Ризорт АД
Телиш АД
Юлита 2002 АД
Всички изброени дружества са кредитополучатели в КТБ

основни рискове и индикации за обезценка
Обемите на дейността на дружеството не съответстват на размера на заема и предвидените погасителни вноски. Приходите, съгласно финансовите отчети, са както следва: 2011 г.: 521 х. лв.; 2012 г. 1,384 х. лв.; 2013 г; 1,452 х. лв. към 30.06.2014 г. - 454 х.лв.

Финансовият резултат за последните три години е загуба. Резултатът от основна дейност също е загуба. Собственият капитал към 30.06.2014 е в размер на 6 х. лв и е под размера на основния капитал на дружеството. Натрупаните загуби са в размер на 8.579 х. лв.

предоставена информация и др.
Дружеството е предоставило исканата информация в срок до 15.08.2014 г. Тя обаче, не е достатъчно подробна (напр. финансовите отчети не съдържат оповестявания; бизнес-планът е много общ без обосновка за очаквано развитие).

Описание на заеми, обезпечения и др.:
заеми - дружеството ползва един кредит договорен в 2008 г. Кредитът е използван за реконструкция и достройване на х-л Олимп Спорт в Тетевен.

погасяване, просрочил и др.
Кредитът е многократно предоговарян (като размер и погасителен план).
Към 30.09.2014 са просрочени лихви в размер на 220 х.лв. (97дни). Единствено плащане по главницата има на 19.12.2011 г. (2.700 х. евро), предсрочно погасяване спрямо действащия към този момент погасителен план.

обезпечение
Кредитът е обезпечен с ипотека на земя и сграда (хотелски комплекс). Вписан е залог на настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя по открити в КТБ разплащателни сметки, депозитни и други сметки, включително по разплащателни сметки на стойност да 6.834 х.лв.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания
Кредитополучателят е предоставил бизнес-план за периода 2014 - 2020 г. Показателите в този бизнес-план се отклоняват съществено от историческите финансови данни на дружеството. Направената обосновка на използваните предложения е много обща и непълна. Поради тази причина за оценка на възстановимата стойност (потенциалът за обслужване) на дълга е използвана историческа ПЛДА (определена, съгласно Методологията) и множител, определен на база на усреднен пазарен множител за подобен род индустрия.
Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 6.757 х. лв. към 30.09.2014 г.- 76%

ПИЕРО 97 МА АД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност

- Няма индикации за свързаност на Дружеството с Банката

Индикации за обезценка:

- Дружеството има съществени индикации за влошено финансово състояние предвид 41% спад на приходите през първото полугодие на 2014г. сравнено със същия период на 2013г. През първата половина на 2014г. Дружеството реализира приходи в размер на 19.9 млн. лв. и ППЛДА от 6%.
- Предоставеният бизнес план на ръководството предвижда за втората половина на 2014г. запазване на размера на приходите и ППЛДА маржа, реализирани през първото полугодие. Прогнозираната ППЛДА за 2014г. е 2,290 хил. лв. на базата на 6% марж, спрямо 1,674 хил. лв. за 2013г. когато ППЛДА е 3%. Прогнозните приходи и разходи през 2015 и 2016г. остават непроменени в сравнение с 2014г. В предоставения прогнозен отчет за паричните потоци за 2014г. не е заложено изплащане на кредита.

Предоставена информация:

- Индивидуални и консолидирани ФО за 2012 и 2013г.,
- Индивидуални и консолидирани ФО към 30.06.2014 г. (неодитирани);
- Дружеството е предоставило бизнес план за 2014, 2015 и 2016 г. (финансовата прогноза за 2014г. представлява екстраполираните финансови показатели към 30.06.2014г., а за 2015 и 2016 са равни на годишната прогноза за 2014г.)

Експозиции:

Кредитополучателят има 1 експозиция към банката от 20.12.2011 г. за оборотен капитал. Според последният Анекс №18 от 18.02.2014г. заемът падежира на 20.09.2014г. (дължима в еднократна вноска от 11,507 хил. лв.). Заемът е предоговарян многократно (18 анекса), като новите анекси са подписвани няколко дни преди поредния падеж. Основните промени включват увеличаване на кредитния лимит от 6,500 хил. лева на 31,700 хил. лева и удължаване на срока за погасяване с общо около 17 месеца.

Според наличните финансови отчети, ППЛДА е в размер на 1 145 хил. лв. (към 30.06.2014г.) и не биха били достатъчни за погасяване на финансовия дълг на дружеството.

Към 30.09.2014 г., дружеството има 7 дни просрочие по дължимата главница и 5 дни просрочие лихвата.

Към 30.09.2014г., балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 140 хил.лв.

Обезпечения:

В секция „Обезпечения“ е посочена индикативна оценка на пазарната стойност на заложените акции чрез използване на историческа ППЛДА и множител, допълнителна оценка не е извършена, тъй като дружеството е оценено въз основа на презумпцията за действащо предприятие. Заемът е обезпечен с акции на самото дружество (1.000,000

акции с номинал от 1 лв.) от различни акционери.
Обезпечение е и залог на средства по сметки на дружеството в КТБ (140 хил. лв. към 30.09.2014г.).

Метод
Дружеството е оперативно с индикации за влошено финансово състояние и възстановимата стойност е изчислена на база действащо предприятие.
Обезценка на база бизнес план:
Дружеството е предоставило прогнозно ОПР и ОПП за три периода (2014, 2015 и 2016 г.). не са дефинирани допускания на база, на които са съставени прогнозите.

Заключение:
Невъзможността за еднократно погасяване на дълга от 11,6 млн. лв. септември 2014г., предполага рефинансиране или предоговаряне на експозицията. Обезценката на база бизнес план следва да достигне 961 хил. лв.

ПЛАНАСАТ АД

Изводи и бележки:
Констатации за свързаност.
- Има индикации за индиректна свързаност поради собственост Глобални пътни системи и съответно Евробилд Проект

Индикации за обезценка и други идентифицирани рискове в:
- Дружеството е новосъздадено.
- Заемът от над 86 млн. лв. е използван за предоставяне на заеми на други дружества (над 50 млн. лв. 30/6/2014 г.)
- Задлъжнялостта на дружеството е значителна – заемите са над 93% от активите.
- Към 30/06/2014 г. дружеството е на значителна нетна загуба.

Предоставяне на информация
Дружеството не е предоставило детайлна информация

Заеми
Дружеството има 3 експозиции към КТБ.
- Първата експозиция № 13031 с брутна стойност на дълга към 30.09.2014 в размер на 9.979 хил. лв. Експозицията е използвана за оборотни средства и падежира на 20.05.2016г. Експозицията има гратисен период от 12 месеца и предстои да бъде погасена на 16 равни вноски от по 611 197 хил. лв., стартиращи от 20.03.2015 г.
- Експозиция № 12522 е с брутна стойност на дълга към 30.09.2014 г. в размер на 29.923 хил. лв. Експозицията е инвестиционен кредит, използвана за придобиване на ДМА, свързани с телекомуникационни услуги и падежира 10.08.2019. Експозицията има гратисен период 12 месеца и предстои да бъде изплатена на 60 равни вноски от по 488 958 хил. лв. считано от 10.09.2014 г.
- Експозицията № 12563 с брутна стойност на дълга към 30.09.2014 г. в размер на

29.033 хил. лв. Експозицията е използвана за изграждането на сателитна система и падежира на 10.05.2023 г. Експозицията има гратисен период от 7 месеца и ще бъде изплатена на 110 равни вноски от 266.705 хил. лв. считано от 10.05.2014 г.
Към 30.09.2014 г., дружеството има 67 дни просрочена лихва по всички кредитни експозиции и просрочена главница от 82 дни по кредит № 12563 и 20 дни просрочена главница по кредит № 12522.
Към 30.09.2014 г., балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 9.68лв.

Обезпечения

- Залог на вземания от договор за наем.
- Залози върху вземания по сметки с минимална стойност.

Метод

Имайки предвид липсата на информация, задлъжнялостта и посочените рискове, обезценката би следвало да е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недействащо предприятие).

Обезценка

Действащо предприятие
При допускане за действащо предприятие, възстановимата стойност достига 34 млн. лв. и надвишава възстановимата стойност определена при допускане на непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

ПРАЙМ ТАЙМ ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки

Индикации за обезценка
Основни индикации включват

- Високо ниво на заеми спрямо дейността
- Има нарушаване на договора за заем, като не са предадени на КТБ описаните временни удостоверения за акции
- В предоставеното кредитно досие няма налична информация за целевото използване на получените средства
- Дружеството е новосъздадено през 2014 година и няма финансови отчети

Свързаност
Кен Трейд ЕАД (собственик на 30% от капитала на Прайм Тайм Инвест АД) е собственик на 100% от капитала на „Хидроенергийни Проекти“ ЕООД, което към 30.09.2014 има експозиция в размер на 52.624 хил. лв.
Сентрал Техно Пропъртис ЕАД (собственик на 40% от капитала на Дружеството) притежава 50% от капитала на Рент Мениджмънт АД, чиято експозиция в Банката към 30.09.2014 е в размер на 63, 974 хил. лв.
Глобални Пътни Системи АД (собственик на 30% от капитала на Дружеството) притежава 50% от капитала на ПланСат АД, чиято експозиция с Банката към 30.09.2014

е в размер от 68.935 хил. лв.

Предоставена информация
Кредитното досие не съдържа анализ на очакваните парични потоци на кредитополучателя и източниците за погасяване на кредитите. Не е предоставен бизнес план, в който да са посочени ясни източници за изплащане на дължимите суми по кредита.

Заеми
Кредитът (№ сделка 13369) на дружеството е сключен през 2014 година като първоначално е с лимит до 70 605 хил. лв. Не са констатирани промени или предоговаряния по договор към 30.09.2014 г. според наличната документация в кредитното досие.
Към 30.09.2014 г. просрочената главница по кредита е 0 дни, докато просрочената лихва е 97 дни.

Обезпечение
Обезпеченията включват
- Като обезпечение по кредита съгласно предоставената документация в кредитното досие е учреден особен залог върху 50 000 акции на Прайм Тайм Медия АД с номинал 1 лв. и 50 000 акции на Прайм Тайм Студиос АД. Няма налична информация за предмета на дейност и финансовото състояние на придобитите предприятия. В предоставеното ни кредитно досие, няма налични договори за закупуване на ценни книжа и учредяването на действителен залог върху тях. Има предоставени единствено алонжи за тяхното прехвърляне, но не и самото джиро към алонжа. Липсва информация за основни документи, потвърждаващи валидността на обезпеченията
- Договорът за кредит е обезпечен и със залог на вземанията на кредитополучателя към КТБ. Към 30.09.2014г. липсва информация дали това обезпечение е вписано в ЦРОЗ и ако е вписано дали е вписано прецизно, за да може да обезпечи всички вземания на КТБ по договора за кредит. В случай, че липсва вписване обезпечението със залог на вземанията на кредитополучателя към КТБ е валидно учреден, но не може да бъде противопоставено на трети лица.

Договорът за реалния залог е направен на база „договор за банков кредит, сключен с „Вили Вист ЕАД“ – друг кредитополучател (възможна е техническа грешка), а не с Прайм Тайм инвест.
Към 30.09.2014 г., балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 34.38

Метод
Имайки предвид липсата на бизнес план, задлъжнялостта и посочените рискове, обезценката е изчислена при непотвърдена презумпция на действащо предприятие.

Оценени обезпечения.
Няма значителни валидни обезпечения. Разгледаните обезпечения включват:
- Особен залог върху свои настоящи и бъдещи вземания с минимална стойност

(61 хил. лв.)

- Особен залог върху акции на Прайм Тайм Медия АД и Прайм Тайм Студиос АД, които не е действително учреден и няма предоставена детайлна информация за дружеството, чийто акции са заложени.

Прайм Тайм Студиос АД: Дружеството е основано през 2012г. има 748 хил. лв. приходи, 558 хил. лв. нетна печалба, активи: 2.564 хил. лв., собствен капитал 608 хил. лв. През февруари 2014 г. Прайм Тайм Студиос АД е закупило имот в с. Герман от Министерство на отбраната за 1.27 млн. лв.

Прайм Тайм Медия АД (предишното Ноу Фрейм Медиа АД) се занимава с продуциране на медийни програми и др. и има съществена дейност през 2011 и 2012 г. (приходи от продажба на медийни продукции 8.7 млн. лв., нетна печалба 1.2 млн. лв., собствен капитал 2.9 млн. лв.). Има индикации, че съществена част от дейността му е била свързана с ТВ7.

Заключение

На база на горните оценки, обезценката следва да достигне 69.8 млн. лв. или 100% от заема.

ПАРТНЕР ЛИЗИНГ АД

Изводи и бележки

Съвет на директорите на кредитополучателя: Даринка Петрова Христова и Христо Първанов Русинов, който също е юрисконсулт в Управление „Правно" на Банката. Тои е и управител и едноличен собственик на капитала на Сана Парк Ризорт Мениджмънт ЕООД. С вписване от 25 юни 2014 г. Златка Нанкова Белинова е заличена като изпълнителен член на Съвета на директорите на Партнер Лизинг АД по силата на писмено уведомление до дружеството, получено на 20 декември 2013г.

Идентифицирани следните свързани лица на Партнер Лизинг, които са кредитополучатели на Банката Порт Инвест Русе ЕАД и Оптима Интертрейд АД. Порт Инвест Русе ЕАД е 100% собственост на Афлик България ЕООД. Оптима Интертрейд АД е 40% собственост на Афлин България ЕАД заедно със Сентръл Техно Пропъртис ЕАД (40%) и Сагара Трейд АД (20%).

Тъй като погасителния план на кредита е идентичен с погасителния план на самия лизинг, както и обезпеченията на предоставените лизинги са свързани със самия лизинг може да се приеме, че възможността лизингополучателя да обслужва вноски по главницата съществено ще намали риска от необслужване на банковия заем от страна на лизингополучателя. Ние прегледахме представената информация от страна на Партнер Лизинг на КТБ след юни 2014, включваща процент очакване за събиране на суми от лизингополучатели - за най-голямата експозиция на ИПК Родина 1 е направена

оценка че само 50% от оставащите главници ще бъдат събрани и са изпратени покани за плащане и прекратяване при неплащане.

От одитирания отчет към 31 декември 2013 и анализа на структурата на активите и пасивите забелязва се, че текущите активи свързани със вземания по падежирали и неплатени главници и лихви и нетните инвестиции във финансов лизинг, са около 70% от текущите задължения по банкови заеми. Обезценката на портфейла от лизинги към 31 декември 2013 е около 1%. Съотношението дълг към собствен капитал се увеличава около 2 пъти през периода, заради увеличаващите се банкови заеми. Коефициента за обща ликвидност намалява от 1.44 до 1 02.

Паричните потоци от оперативна дейчност са отрицателни заради повечето покупки на активи, отколкото приходи от сключени договори за лизинг, които са в основната си част финансирани от Банката. Паричните потоци от финансова дейност са положителни заради повечето получени заеми отколкото погасени такива. Изглежда, че Дружеството е напълно зависимо от финансовата подкрепа на КТБ (като основен кредитор) за Бъдещите си инвестиции. От паричните потоци представени от Дружеството към 30 юни 2014 не се забелязва промяна.

Описание на земи, обезпечения и др.:

- Заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.)

Експозицията е съставена от 130 заема с обща брутна стойност в размер 136 млн. лв. По 12 индивидуални кредитни сделки с обща брутна стойност в размер на 130 млн. лв. По отделните сделки няма предоговаряния. Сключените договори за лизинг са на 100% кредитирани от банката. От общата брутна стойност 10% са сделки, който ще падежират до 2020 година включително.

По кредитите има просрочена главница и просрочена лихва 127 дни. Обща провизия на стойност около 33,400 хил. лв. е заделена.

Обезпеченията са особени залози на бъдещите вземания по финансираните от Банката оперативни или финансови лизинги и особени залози/ипотеки на активите, които залогодателят е отдал на лизинг. Като за никой от тях няма оценка от независим оценител.

Избраният метод за оценка е на база непотвърдена презумпция за действащо предпиятие. Обезпечението по инвестиционния кредит (сделка - 12763) включва ипотека на производствена сграда и земята под нея, както и редица залози на машини и съоръжения. За първото обезпечение има индикативна оценка от септември 2014 - пазарна стойност, в размер на 18,199 хил. лв. Заключение за допълнителна обезценка 76792хил.лева

ПАСИФИК ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

- има индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучателя - Сиболе Сървисис Инкорпорейтид България ЕООД, Си Ди Дивелопмънтс ЕАД, Тц Име Вест АД, Ареском ЕООД, Билдинг Рисорт ЕООД, Интегрирани Пътни Системи ЕАД, Инфраструктурна Компания АД, Хидронергийни Проекти ЕООД, Витро Инвест АД, Никкомерс 01 ЕООД, Издателско-полиграфически Комплекс Родина АД, Технотел Инвест АД, Авионанс АД, Партнер Лизинг АД, Алфа Кепитъл АД, Кик-Дизайн ООД.

основни рискове и индикации за обезценка

- дружестово е новоучредено, без кредитна и бизнес история. Сумата на кредита е целево отпусната за покупката акциите на Търговски парк тракия АД, се различава от сумата, за която е купено дружеството според договора за покупко-продажба.

- индикации за влошено състояние - нямаме информация дружеството да извършва оперативна дейност, чрез която да погасява заема си. Има индикации за предсрочна изискуемост.

- предоставена информация и др. - Няма информация за бизнес план и бъдещи проекти на дружеството.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

- заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.) - На 12 ноември 2013 Кредитополучателят сключва договор за покупко-продажба с Авионамс АД на 100% от акциите на Търговски парк Тракия АД за сумата от 12.5 млн. евро. На 19 ноември 2013 сключва договор за кредит с Банката в размер 32 млн. евро за финансиране покупката на 1,204,110 броя акции, които представляват 100% от капитала на „Търговски парк Тракия“ ЕАД. Съгласно договора за кредит е предоставен гратисен период за погасяване на главицата до март 2015.

- проблеми с погасяване, просрочил и др. - по погасителен план първата вноска се дължи през март 2015 година.

- начислени провизии - начислените провизии към 30 юни 2014 година са в размер на 535 хил. лв., а към 30 септември 2014 в размер на 540 хил. лв. Към 30 септември 2014 просрочената лихва е в размер на 1,857 хил. лв.

- обезпечения и др. - Като обезпечение по договора за заем има учреден особен залог върху вземания на клиента в Банката и невписани (невалиден залог) на 100% акциите на Търговски парк Тракия АД.

Изводи за обезценка

- изпопзван метод и допускания - група Г - дружества без оперативна дейност.

- риск и корекции на прогнозата - дружеството не е способно да генерира парични средства от оперативна дейност, с които да погасява задълженията си към Банката. модел за обезценка „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“

Няма обезпечение.

Заключение за допълнителна обезценка 63675хил.лева

ПОРТ ИНВЕСТ РУСЕ ЕАД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Афлик България ЕАД - едноличен собственик:
Пристис Трейд Русе ЕАД - дъщерно дружество
Порто Русе ЕООД - дъщерно дружество
Има индикации за свързаност с ТЦ Име Вест АД, „Рубин Инвест“ АД, „Сайга Консулт“ ЕООД, „Сити Пропъртиз“ АД.

основни рискове и индикации за обезценка
Дружеството няма дейност. Генерира загуби в резултат на отчетените финансови приходи и разходи. Основните активи към 31.12.2013 г. са предоставени заеми на дъщерни предприятия – 67.761 х. лв. и инвестиции в дъщерни дружества - 20.047 х. лв. Дъщерните дружества са еднолична собственост на кредитополучателя - Пристис Трейд ЕАД и Порто Русе ЕАД. Съгласно информация от последните годишни финансови отчети на тези дружества в търговския регистър към 31.12.2012 г. над 95% от техните активи са предоставени заеми, няма налична информация на кого са предоставени тези заеми. Дъщерните дружества нямат дейност и не генерират парични потоци.

предоставена информация
Дружеството не е предоставило междинен отчет към 30.06.2014 г. и бизнес планове и прогнози, поради смяна на фирмата предоставяща счетоводни услуги.

Описание на заеми , обезпечения и др.;
заеми
Два кредита, от които: кредит по договор от 2012 г. с договорен размер 59.563 х. лв. за финансиране па разходи за изграждане на пристанище за обществен транспорт в гр.

Русе и кредит по договор от 2013 г. с договорен размер 13.691 х. лв. за оборотни средства. Кредитът за оборотни средства е предоговорен през юни 2014 г., като е предоставен нов гратисен период за главницата (първо плащане по главницата става през септември 2014 г.).
При преглед на усвояването на кредитите, по данни от счетоводната система е видно, че са превеждани суми към дъщерните дружества, които в последствие са преведени на Юлинор и Кен Трейд.

погасяване, просрочия и др. Към 30.092014 г. дружеството има просрочени лихви по предоставените от банката заеми в размер на 2,056 х. лв. (за 97 дни) и просрочена главница 3.008 х.лв.

обезпечения и др.
И по двата кредита има учредени залози на вземания по сметки в банката, които обаче не са валидно вписани в ЦРОЗ
Инвестиционният кредит (салдо към 30.09.2014 г. 56,427 х. лв.) е обезпечен и с ипотека (не първа по ред) на: индустриални имоти на Пристис Трейд ЕАД в град Русе и индустриални имоти на Порто Русе ЕАД в гр. Русе.
Възможно е да има претенции по отношение на ипотеката на имотите на Порто Инвест ЕАД, тъй като е налице вписване на искова молба от 06.01.2014 г. за обявяване на недействителност на договора за покупко-продажба от 17.09.2011 г.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания
Дружеството няма дейност. Не е предоставило прогнози и бизнес-планове.
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията, като е взета предвид пазарната стойност на обезпечението (ипотека на недвижими имоти), редуцирана със 75%, отчитайки факта, че ипотеката не е първа по ред и потенциалния риск от претенции по отношение валидността на сделката за покупко-продажба на част от имотите. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 70,145 х. лв. към 30.09.2014 г.- 100%

ПРИНТ ИНВЕСТ 1 ЕООД

Изводи н бележки:

-констатации за свързаност
Едноличен собственик на дружеството е РЕМА ТРЕЙД ЕООД
Васил Илиев Дойчев - едноличен собственик е Рема Трейд.
Корси Маунтин Рисорт АД - чрез Рема Трейд ЕООД
Сана Спейс Хотел Хисаря АД - чрез Корси Маунти Ризорт АД
Опимп Спорт Тетевен ООД - чрез Корси Маунти Ризорт АД
ТЦ-ИМЕ Вест АД - Рема Трейд притежава 50%.
Териториален кадастър ООД , Сливенски Териториален кадастър ЕООД, Врачански Териториален кадастър ЕООД, Разградски Териториален кадастър ЕООД, Старозагорски Териториален кадастър ЕООД, ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС АДСИЦ - участие в капитала от Рема Трейд
Ем Стейт ООД - чрез преглед на постъпления и плащания по разплащателни сметки на Ем Стейт ООД по информация от Си Софт
Орбел Дйвелопмънт АД - оповестено като свързано лице във финансовия отчет
Рубин АД, Телиш АД, Юлита 2002 АД, Агро ЖА ООД

основни рискове и индикации за обезценка
Няма дейност, влошено финансово състояние. нецелево използване на кредита, неадекватни обезпечения

предоставена информация
С официално писмо до банката дружеството е информирало, че поради смяна на счетоводната фирма не може да предостави цялата искана информация. Предоставило е финансови отчети за 2012 и 2013 г. и два договора за учредяване на залог върху вземания (бъдещи и настоящи), а допълнително и отчет към 30.06.2014. Не е предоставило и прогнози и бизнес-план.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми: два кредита от 2012 г., инвестиционни, общо за 66.498 х. лв. Целта е за покупка на машини и оборудване (едни и същи за двата договора). Анексите към двата договора за кредит, с които са увеличавани размерите на кредита са подписани от лице. което не е имало право валидно да представлява дружеството (заличено е като управител преди датата на подписване на анексите).
Няма налични документи, доказващи придобиване на активи, няма отчетени такива и в баланса на дружеството. Съгласно данни от счетоводната система са извършвани преводи с основание „по договор“ на Кем Трейд ЕООД. Интегрирани пътни системи и др.

предоговаряния, просрочия и др.: към 30.09.2014 има просрочена лихва за 97 дни а

размер на 1.300 х лв. По един от кредитите към 30.09.2014 г. има и просрочена главница в размер на 2.053 х. лв.

обезпечения: и по двата договора за кредит има учреден залог върху дълготрайни активи (едни и същи) върху първоначалния размер на кредитите - общо 14 млн. евро . Залозите не са вписани в ЦРОЗ. В баланса на дружеството за 2012, 2013 г. и към 30.06.2014 няма отчетени дълготрайни активи.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания: Дружеството няма дейност, кредитите че са ползвани целево и няма валидни обезпечения Не са предоставени бизнес-план и прогнози за източниците на средства за погасяване на кредитите Основните активи на дружеството са вземания, в размер на 34,109 х. лв. Дружествено отчита отрицателни нетни активи и загуби При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещи парични потоци от тях за погасяваме на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията.

Салдата по разплащателните сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията. Не е взето предвид и залогът върху дълготрайни активи, тъй като няма информация дали тези активи са собственост на дружеството, не са ясно индивидуализирани, както и залогът не е вписан в ЦРОЗ.

Заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 44.528 х. лв. към 30.09.2014 г. – 100%

ПРО ВИЖЪН ТРАНС ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

Регистрирано на 30.07.2013г,

Едноличен собственик до 20.08.2014 г. - Иво Георгиев Манчев

От 20.06.2014 г. едноличен собственик става Георги Желев Караиванов.

Дружеството е регистрирано на адрес; бул. Цар Борис III, №159- ет.13, където са регистрирани много други кредитополучатели на КТБ.

основни рискове и индикации за обезценка;

Дружеството не е предоставило исканата финансова информация по списъка. Няма налични финансови отчети в досието, с изключение на отчет към 31.12.2013 г. Няма информация за финансовото състояние и обема на дейността на дружеството. Кредитът е усвоен на 20.05.2014 г, като сумата изцяло е платена на фирма Интегрирани пътни системи АД - също кредитополучател в КТБ. Не са налични документи, доказващи целевото използване на средствата (за покупка на дълготрайни активи).
Няма валидни обезпечения по кредита.

предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило исканата финансова информация, вкл. бюджети и прогнози.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми
Един заем, отпуснат на 16.05.2014 г. с цел покупка на дълготрайни активи.
Съгласно данни от счетоводната система CSoft. цялата сума по заема е преведена на Интегрирани Пътни Системи АД, не са предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита

погасяване, просрочия и др.
Към 30.09.2014 г. просрочените лихви по кредита са а размер на 767 х.лв.

обезпечение
Съгласно договора за банков кредит, кредитополучателят е длъжен да учреди особен залог върху дълготрайни активи, подробно описани в Опис-приложение към договор за особен залог на дълготрайни материални активи.
По кредитното досие липсват документи и данни, които да удостоверяват изпълнението на задължението на кредитополучателя. Сключен е единствено Договор за особен залог на вземания, но същият не е вписан.

особености
Прегледът от външна страна на съдържащия се в кредитното досие договор за особен залог показва, **че подписът на управителя на кредитополучателя изглежда различен от този на спесимена, обявено по делото на „Про Вижън Транс" ЕООД.** Не са учредени всички договорени обезпечения, което практически прави кредита необезпечен.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания
Дружеството няма дейност. Не е предоставило прогнози и бизнес-планове. За 2013 г. отчита отрицателен собствен капитал в размер на 32 х.лв. няма валидно учредени обезпечения по заемите.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиции е приложена базата „непотвърдена презумпция за действате предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията.
Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 12.129 х. лв. към 30.09.2014 г.- 100%

ПАСИФИК ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки:

-констатации за свързаност - има индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучателя - Сиболе Сървисис Инкорпорейтид България ЕООД, Си Ди Дивелопмънтс ЕАД, Тц Име Вест АД, Ареском ЕООД, Билдинг Рисорт ЕООД, Интегрирани Пътни Системи ЕАД, Инфраструктурна Компания АД, Хидронергийни Проекти ЕООД, Витро Инвест АД, Никкомерс 01 ЕООД, Издателско-полиграфически Комплекс Родина АД, Технотел Инвест АД, Авионанс АД, Партнер Лизинг АД, Алфа Кепитъл АД, Кик-Дизайн ООД.

-основни рискове и индикации за обезценка - дружестово е новоучредено, без кредитна и бизнес история. Сумата на кредита е целево отпусната за покупката акциите на Търговски парк тракия АД, се различава от сумата, за която е купено дружеството според договора за покупко-продажба.

-индикации за влошено състояние - нямаме информация дружеството да извършва оперативна дейност, чрез която да погасява заема си. Има индикации за предсрочна изискуемост.

-предоставена информация и др. - Нямаме информация за бизнес план и бъдещи проекти на дружеството.

Описание на заеми , обезпечения и др.:
-заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.) - На 12 ноември 2013 Кредитополучателят сключва договор за покупко-продажба с Авионамс АД на 100% от акциите на Търговски парк Тракия АД за сумата от 12.5 млн. евро. На 19 ноември 2013 сключва договор за кредит с Банката в размер 32 млн. евро за финансиране покупката на 1,204,110 броя акции, които представляват 100% от капитала на „Търговски парк Тракия“ ЕАД. Съгласно договора за кредит е предоставен гратисен период за погасяване на главицата до март 2015.

- **проблеми с погасяване, просрочил и др.** - по погасителен план първата вноска се дължи през март 2015 година.

-**начислени провизии** - начислените провизии към 30 юни 2014 година са в размер на 535 хил. лв., а към 30 септември 2014 в размер на 540 хил. лв. Към 30 септември 2014 просрочената лихва е в размер на 1,857 хил. лв.

-**обезпечения и др.** - Като обезпечение по договора за заем има учреден особен залог върху вземания на клиента в Банката и невписани (невалиден залог) на 100% акциите на Търговски парк Тракия АД.

Изводи за обезценка

- **използван метод и допускания**. След прегледа на физическото досие на Кредитополучателя, спрямо методологията е класифициран в група Г - дружества без оперативна дейност.

- **риск и корекции на прогнозата (ако има)** От предоставените финансови данни за 2013 година, дружеството не е способно да генерира парични средства от оперативна дейност, с които да погасява задълженията си към Банката. Предвид това обстоятелство, модел за обезценка „непотвърдена презумпция за действащо предприятие"
Няма обезпечение.
Заключение за допълнителна обезценка 63675хил.лева

РАВАС ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки:

- Констатации за свързаност:

Свързаност чрез КЕН Трейд ЕАД - Здравко Живков Босаков, член на СД който е представител и член на СД на „Витро Инвест" АД, кредитополучател на КТБ. На 8 юли 2014г. е вписан като управител на „Бромак" ЕООД, ЕИК 030090459, чийто едноличен собственик и управител е Цветан Радоев Василев. С вписване от 9 юли 2014г. е вписан като изпълнителен директор на „Бромак Финанс" ЕАД, ЕИК 201400647, чийто едноличен собственик е „Бромак" ЕООД.

- **Основни рискове и индикации за обезценка;**

Валидното обезпечение на вземанията по двата договора не е осъществено докрай, тъй като не са учредени и/или вписани съответните обезпечения. Не са учредени договорени обезпечения и по двата договора за кредит, а именно особените залози върху търговското предприятие на дружеството, както и върху негови активи. Особеният залог върху вземания по сметки, предвидено като обезпечение по втория договор за банков кредит, е валидно учреден, но не е вписан в ЦРОЗ. Дори и да бъде

вписан, той ще бъде второ по ред обезпечение върху същите активи, което поставя под въпрос надлежното удовлетворяване на КТБ по втория договор за банков кредит.

В допълнение на гореизложеното, следва да се спомене, че особеният залог върху вземания по сметки, открити в КТБ, не представлява надлежно средство за обезпечение с оглед на размера на кредитите. Кредитополучателят може по всяко време преди падежите на задълженията си да се разпореди със средствата по сметките със заложените вземания, при което кредитите на практика ще останат необезпечени.

- Предоставена информация и др.: Предоставени са отчети за 2013г.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

- Заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.)

1.28 млн. евро, за финансиране на изграждането на съоръжения и закупаване на машини и оборудване във връзка с изпълнение на инвестиционен проект в областта на добивната промишленост. Уговорен е гратисен период за изплащане на главницата - първоначално до 15 март 2015 г., т.е. 18 месеца от сключването на договора и 14 месеца и половина от крайната дата на усвояване 2.8 млн. евро, за оборотни средства.

Към 30 юни 2014 дружеството има 507 хил. лв. просрочени лихви (5 дни), докато към 30 септември 2014 просрочените лихви са в размер на 2,092 хил. лв. (97 дни)

- Начислени провизии; Начислените провизии от банката към 30 септември 2014 са в размер на 167 хил. лв.

- Обезпечения и др.: Договореното обезпечение - залог на търговско предприятие, не е учредено, което е основание за обявяване на кредита за предсрочно изискуем.

- Особени условия: В договорите не се съдържа изрично изискване преди отпускане на средствата по кредита да са учредени обезпеченията и да са предоставени доказателства на КТБ за учредяването им.

Съгласно данни от банковата система "C-Soft" кредитополучателят е усвоил средства по заеми в периода от 01.01.2014 до 19.06.2014 и е наредил плащания с основание „по договор" основно към следните контрагенти: Хедж Инвестмънт България АД (15.647 хил. лв.); Аквафинанс ЕООД (7,040 хил. лв.); Никкомерс 01 ЕООД (699 хил. лв.); ТЦ Име Вест АД (6.370 хил. лв.). Не са предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита.

Изводи за обезценка

- Използван метод и допускания.

Съгласно приложимата методология, следва да се приложи обезцени в размер на задълженията на Дружеството.

- Риск и корекции на прогнозата (ако има). Не е предоставена прогноза

- Особености и др.

Кредитополучателят не притежава имоти, нито има данни за други активи, които могат да послужат като обезпечение на вземанията по договора за кредит.

Заключение за допълнителна обезценка 72366хил.лева

РАЗГРАДСКИ ТЕРИТОРИАЛЕН КАДАСТЪР ЕООД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност - чрез собственика си Петър Станков, Дружеството е свързано с други кредитополучатели на Банката - Евробилд 2003, Сливенски териториален кадастър, Старозагорски териториален кадастър.

- основни рискове и индикации за обезценка - не може да се установи каква е основната дейност на Дружеството.

- индикации за влошено състояние - отрицателен капитал, загуба, не генерира парични потоци от оперативна дейност.

- предоставена информация и др. - предоставена ни беше финансова информация към 30 юни 2014, както и за предходни финансови периоди.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

- заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.) - Кредитът е отпуснат с цел за оборотни средства, въпреки че нямаме информация каква е дейността на Дружеството.

- проблеми с погасяване, просрочия и др, - кредитът е погасяван редовно и не е в просрочие до датата на квестурата. Към 30 юни 2014 е в 5 дни просрочие, а към 30 септември 2014 е в 97 дни просрочие по лихвата.

- начислени провизии - начислената провизия към 30 юни 2014 е в размер на 52 хил. лв.

- обезпечения и др. - по кредитът има учреден залог върху вземанията на Дружеството в Банката както и договор за залог върху смазочни масла, за които няма информация дали са налични и каква е стойността им.

Изводи за обезценка:

- използван метод и допускания: група Г - дружества без оперативна дейност.

- риск и корекции на прогнозата Дружеството не е способно да генерира парични средства от оперативна дейност, с които да погасява задълженията си към Банката. Заключение за допълнителна обезценка 11721хил.лева 100%.

РИЪЛ ЕСТЕЙТ ПРОДЖЕКТС АД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност

До юли 2014 година Дружеството е собственост на Инвест Мениджмънт ЕООД. също кредитополучател в Банката към 30 юни 2014.

Според прегледано правно становище съгласно последно обявения в Търговския регистър списък на акционерите, присъствали на Общо събрание, проведено на 30 юли 2014г., акционери в „Риъл Естейт Проджектс" АД са: Веселин Анастасов Бушев – притежаващ 99% от капитала и Димитър Апостолов Димитров – с 1% от капитала. Същите са придобили акциите в дружеството на 25 юли 2014, видно от обявените в регистъра временни удостоверения и положените на гърбовете им джира.

Свързаност чрез акционери и членове на СД:

- Веселин Анастасов Бушев (акционер и член на СД)

На 24 юли 2014г. Веселин Анастасов Бушев е вписан като управител и едноличен собственик на капитала на „Ареском" ЕООД, ЕИК 131448718. От 4 август 2014г. е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Интегрирани Пътни Системи" ЕАД, (кредитополучател в Банката). От 12 август 2014г. е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Инфраструктурна компания" АД От 4 август 2014г, е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Глобални Пътни Системи" ЕАД, акционер в „Интегрирани пътни системи" АД (кредитополучател на Банката).

- Димитър Апостолов Димитров (акционер и член на СД)

Член на Съвета на директорите на „Инфраструктурна компания" АД, (кредитополучател в Банката).

- основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството не генерира приходи и парични потоци от основна дейност, с които да погасява задълженията си по отпуснати заеми. В досието не е налична информация за целевото използване на предоставените кредити, както и за етапа на завършеност на проекта „Проектиране, изграждане (строителство) и пускане в експлоатация на многофункционален обект - комплекс от сгради, предназначен за обществени, административни и жилищни нужди". Във връзка с този проект и тази сграда са отпуснати и кредити на ИПК Родина АД с брутна стойчост към 30 юни 2014 г. от

49,154 млн. лв. От разгледаното кредитно досие на ИПК Родина става ясно, че има забавяне в проекта.

В случай на влошено финансово състояние, учредените обезпечния са недостатъчни за покриването на дълга на кредктополучателя. Обезпечението във вид на ипотека върху имот е второ по ред, като първа по ред е ипотеката върху същия имот във връзка с кредита на Инвестмънт Проджектс АД с оставащ дълг към 30 юни 2014 в размер на 50 млн. лева.

- Индикации за влошено състояние

Наличните финансови отчети за 2012 и 2013 показват, че Дружеството оперира на загуба през последните две финансови години. Към 31 декември 2013 и 31 декември 2012 Дружеството има отрицателен капитал.

В прегледаното досие на кредитополучателя не са налични отчети за 2014, както и анализи и прогнозни данни за дейността на Дружеството и генерираните парични потоци, приходи и разходи в следващите години.

Описание на заеми:

Към 30.06.2014 и 30.09.2014 Дружеството има два отпуснати кредита със следните характеристики:

а) Кредит № 10009/04.05.2011

договорен размер: 15 млн. евро; годишен лихвен процент: 8%.

цел: реализиране с трети лица на съвместен проект „Проектиране, изграждане (строителство) и пускане в експлоатация на многофункционален обект - комплекс от сгради, предназначени за обществени, административни и жилищни нужди с обща разгъната застроена площ (РЗП) до 250 000 кв. м., върху УПИ IV 1327, квартал 12, по плана на гр. София, „НПЗ – Изток“, местност „Кьро“. с площ от 40 857,00 кв. м., находящ се в гр. София, СО - район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 113А;

срок за погасяване; 10 май 2016г.;

погасяване и просрочия: Към 31 август 2014г. кредитът е в следните просрочия: 50 дни просрочена главница и 65 дни просрочена лихва, а към 30 септември 2014г. дните просрочие са както следва: 82 дни просрочена главница (2,445 хил. лв.) и 97 дни просрочена лихва (505 хил лв.), провизии: към 30 юни 2014г. и 30 септември 2014 г. начислените провизии са в размер на 315 хил. лв.

обезпечение:

- залог на вземания - учреден с договор, но не е вписан в ЦРОЗ.

- втора по ред ипотека на УПИ с IV-1327 „За административно обслужване и складове“, от кв. 12 по плана на гр. София, местност НПЗ - Изток, м. Кьро, целият с площ от 40

857,00 кв.м. Първото учредяване на ипотека върху този имот е в полза на друг кредитополучател на Банката - Инвестмънт Проджектс АД.

б) Кредит № 11477/03.10.2012; Анекс 1/14.01.2014

договорен размер: първоначален размер 6,650,000 евро. С Анекс 1/03.10.12 се отпуска допълнителен кредит в размер на 7 млн. евро, с което общият размер на кредита се променя на 11,940,000 евро;

Срок за погасяване:15 февруари 2016г.;

Годишен ЛП-8%

цел: за покупка на дълготрайни активи, в т.в акции и дялове от капитала на трети лица;

погасяване: Към 30 юни 2014 няма просрочия по главницата Към 31 юли 2014 и 31 август 2014 по този кредит има просрочени лихви, а към 30 септември 2014 - Кредитополучателят е в просрочие на главницата по кредита (15 дни) в размер на 1,358 хил. лв., представящо вноската за месец септември по погасителен план;

провизии: към 30 юни 2014 и 30 септември 2014 начислените провизии са в размер на 412 хил. лв.

особености: През април 2014 кредитополучателят е усвоил сума в размер на 3,124,000 евро. В прегледаното досие не са приложени документи и допълнителни анекси относно условията по усвояването на тази сума.

Има разлика между приложения погасителен план към Анекс 1/14.01.14 и погасителния план по системата. Според погасителния план от системата на кредитополучателят е даден гратисен период за погасяване на главницата за периода януари - август 2014 (вкл.).

обезпечение: особен залог на вземания - учреден с писмен договор, но не е вписан в ЦРОЗ.

Съгласно данни от банковата система „C-Soft“ кредитополучателят е усвоил средства по заеми в периода от 01.01.2014 до 19.06.2014 и е наредил плащания с основание „по договор“ основно към следните контрагенти: Евробилд проект ЕООД (9,606 хил. лв.); Интефирани пътни системи АД (5,772 хил. лв.); КИК Дизайн ООД (2,341 хил. лв.); Кен Трейд ЕАД (1,600 хил. лв.); Аквафинанс ЕООД (671 хил. лв.). Не са ни предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита.

Изводи за обезценка:

- използван метод и допускания

На база преглед на досието на кредитополучателя - категория Г (Дружества без оперативна дейност - новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специална цел и други, чиито приходи, ако има такива, са генерирани по-скоро от трети лица, отколкото от оперативна дейност).

Приложен анализ за обезценка при презумпцията за недействащо предприятие.

Кредит № 11477/03.10.2012 е обезпечен само със залог на вземания по сметки на кредитополучателя, открити в Банката.

Кредит № 10009/04.05.2011 е обезпечен освен със залог на вземания и ипотека върху УПИ с идент. IV-1327, от кв. 12 по плана на гр. София, местност НПЗ - Изток, м. Кьро, целият с площ от 40 857,00 кв. м.

Ипотеката е втора по ред, като предишната ипотека е учредена в полза на Банката по кредит на Инвестмънт Проджектс АД с оставащ дълг към 30 юни 2014 в размер на 50 млн. лв., а към 30 септември 2014 в размер на 52 млн. лв. Възстановимата стойност на ипотекирания имот не е достатъчна за покриване на двете експозиции. Цялата стойност на имота се прилага при изчисляване на възстановимата стойност по кредита на Инвестмънт Проджектс АД и в изчисленията за Риъл Естейт Проджектс АД е използвана стойност 0.

Салдата по разплащателните сметки на кредитополучателя в Банката към 30 юни 2014 и 30 септември 2014 нямат достатъчна наличност за покриване на дълга в случай на предсрочна изискуемост.

Учредените обезпечения са недостатъчни за покриване на дълг.

Заключение за допълнителна обезценка 43713хил.лева

РЕНТ МЕНИДЖМЪНТ АД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност:

- Налични са индикации за свързаност с Банката чрез дружествата майки Сентръл Техно Инвест ЕАД и Сентръл Техно Пропъртис ЕАД, чиито едноличен собственик е ТЦ ИМЕ ВЕСТ ЕАД.

Индикации за влошено финансово състояние и други идентифицирани рискове:

- Загуби от дейността, включително липса на оперативна дейност

- Няма индикации, че вземанията на Дружеството (99% от всички активи) ще генерират парични потоци, които да послужат за обслужване на заемите.

- Дейността на Дружеството след създаването му през 2013 г. е била финансирана с банкови заеми (от КТБ), като всъщност действителния предмет на дейност на компанията остава неясен.

- Извършени са преводи в размер на 6 785 хил. лв. към ПФК Ботев АД в периода януари – юни 2014 г.

- Съществува значителна задлъжнялост – заемите представляват над 75% от активите

- Поради липса на информация в досиетата, не може да се установи напълно целесъобразността на използването на заемите.

- Предвидените обезпечения изобщо не са учредени.

Предоставена информация:

- Дружеството не е предоставило бизнес план, както и междинни финансови данни към юни 2014 г.

- Заеми

Рент Мениджмънт има два инвестиционни кредита:

- № 12977 – в размер на 20,000 хил. евро при 9% годишна лихва върху фактически ползваните суми по кредита. Съгласно договора заемът трябва да бъде погасен на 50 равни ежемесечни погасителни вноски от по 400 хил. евро, дължими на всяко 10-то число от 10.01.2016 г. до 10.02.2020 г. Целта на кредита е за закупуване на дълготрайни активи (машини, съоръжения и оборудване). Съгласно справката за движението на сметките на Дружеството в Банката цялата сума по кредита е била преведена на Кен Трейд ЕАД в деня на отпускане на заема (15 януари 2014 г.)

- № 12738 – в размер на 17,000 хил. лв. при 9% лихва на годишна база върху фактически ползваните суми по кредита. Допълнително с Анекс №1/29.012014 г. е предвидено кредитът да се увеличи с 7,000 хил. лв. до общо 24,000 хил. лв., като погашението е на 60 равни ежемесечни вноски, всяка в размер на 400 хил. лв., считано от 10.06.2015 г. до 10.06.2020 г. Целта на заема е финансиране на ПФК Ботев, съгласно условията на проекто-рамков договор между кредитополучателя и футболния отбор, като такъв договор не е подписан.

Към 30.09.2014 г., Дружеството има незначителни средства (под 30 лв.) в разплащателни сметки в Банката

Към 30.09.2014 г., лихвата е с просрочие от 97 дена (няма просрочена главница по кредита)

Обезпечения:

Няма съществени валидни обезпечения. Потенциално значими включват:

a) Залог на вземания произтичащи от рамков договор сключен между кредитополучателя и ПФК „Ботев“ АД, който договор към момента на този преглед, на база предоставената информация в кредитното досие, не е подписан от нито една от двете страни.

b) Залог на търговско предприятие (Рент Мениджмънт АД), който не е учреден.

Метод

Имайки предвид неоперативната дейност на Дружеството и неговата категория, липсата на бизнес план и посочените рискове, обезценката е изчислена при допускане за неподкрепена презумпция на действащо предприятие.

Оценени обезпечения

Няма значителни валидни обезпечения. Разгледаните потенциални обезпечения включват:

- Залог на вземания произтичащи от рамков договор сключен между кредитополучателя и ПФК „Ботев“ АД. Рамковият договор не е подписан от страната към датата на този преглед, съответно липсва и договор за особен залог на предвидените евентуално в рамковия договор вземания на кредитополучателя, следователно стойността на обезпечението е прита за нула.

- Залог на търговско предприятие – Рент Мениджмънт АД, не е учреден и поради това към момента стойността на обезпечението е приета за нула.

Заключение

Обезценката следва да достигне 63.9 млн. лв. или 100% от експозицията на кредитополучателя.

РИСК ИНЖЕНЕРИНГ Д ЕООД

Изводи и бележки

Индикации за обезценка и основни рискове

Има съществени индикации за обезценка, вкл.:

- Влошено финансово състояние и загуби от дейността, вкл. невъзможност да се обслужва задълженията си към КТБ с постъпления от оперативна дейност.

- Наличие на преструктуриране на експозиция даващо гратисен период по погасяването на главницата до 15.10.2014 г.,

Констатации за свързаност

- Дружеството притежава 20% от Рубин Инвест, което чрез своите собственици индикира свързаност с банката. Преглед на съществените движения по сметките на дружеството през 2013 и 2014 г. показва превод на 21 514 хил. лв. от Риск Инвестмънт Д ЕООД на Витро Инвест АД – мажоритарен собственик на Дунарит АД.

- Дружеството не е предоставило финансова информация за 2013г. Липсват и прогнозни данни

- Оперативната дейност на дружеството не е достатъчна за погасяването на заема

- Дружеството е нарушило договора за заем като не е учредило ипотека в полза на банката

Предоставена информация и други

- Дружеството е класифицирано в категория Г поради съществена инвестиция в Рубин Инвест АД, съотнесено към размера на оперативните му активи.

Заеми:

Дружеството има един кредит към Банката – кредит № 12565 с брутна експозиция от 21,525 хил. лв. към 30.09.2014 г. Кредитът е предоставен с цел заплащане на цената на 8,337,878 броя налични поименни акции от капитала на Рубин Инвест АД всяка от тях с номинал стойност 1 лев, материализирани във временно удостоверение № 10 от 26.03.2013г. Рубин Инвест АД има 3 кредита в Банката с обща настояща кредитна експозиция от 30,875 хил. лв.

Обезпечения:

Като обезпеченията по кредита, дружеството е предоставило особен залог на настоящи и бъдещи вземания на дружеството по разплащателни сметки в Банката, особен залог на акции на Рубин Инвест АД, особен залог на машини и съоръжения, както и ипотека на УПИ, която не е била учредена.

Дните просрочие по лихва и главница към 30.09.2014 г са съответно 97 и 0.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството е 9.68лв.

Метод

Предвид спецификата на Дружеството и наличието на определена оперативна дейност, използваният метод е принципа на действащо предприятие за оценка на възстановимата стойност от операциите на дружеството и стойността на инвестицията в Рубин Инвест АД (неоперативен актив, обезпечение по заема).

Оценка на действащо предприятие

Дружеството е предоставило историческа финансова информация за 2012г. и за шестмесечието на 2014 г. Оценката на възстановимата стойност е формирана като

среднопретеглена оценка на база множител на исторически и прогнозни продажби и ППЛДА, като са взети предвид средните множители за европейски компании в бизнеса с продукти от дървесина (приходи 0.8х и ППЛДА 10.9х) и среден за индустрията ППЛДА марж от 6% (за дружеството историческия марж варира между 2% и 6%). Така получената оценка на предприятието е 1.563 хил.лв.

Оценка на инвестицията в Рубин Инвест АД (20% от акциите)

Поради размера на дълга на Рубин Инвест АД и дълговете на Витро Инваст АД, Сън Сити 03 АД и Евробилд проект ЕООД, обезпечени с активи на Рубин Инвест АД или с договори за поръчителство, стойността на акциите се приема за несъществена (виж експозицията на Витро Инвест АД, която е обезпечена с 80% от акциите на Рубин Инвест АД и поръчителство). Не са идентифицирани други съществени неоперативни активи, които да се добавят към стойността на действащо предприятие.

Заключение

Кредита към КТБ е обезпечен само със съоръжения, без да е вписана договорена ипотека върху земята и сградата на фабриката. Следователно, не е приета привилегированата позиция за КТБ при изчисление на обезценката, а цялата обезценка на дълговете на дружеството е разпределена пропорционално между свързани лица и КТБ. В заключение, на база получената възстановима стойност на принципа на действащо предприятие и общия дълг, експозицията на КТБ следва да се обезцени на 94%.

РОДИНА ПРОПЪРТИС ЕАД

Изводи и бележки:

- Констатации за свързаност:

100% от капитала на дружеството се притежават от „ТЦ-ИМЕ“ АД. „ТЦ-ИМЕ“ АД е в производство за несъстоятелност от 12 юни 2014, съгласно информация от Търговския регистър. Кредитът е отпуснат за закупуване на акции на дружеството Родина Тауър ЕООД, чийто собственик е ИПК-Родина АД, кредитополучател на Банката.

В декларацията за икономически свързани лица по смисъла на ЗКИ, попълнена от кредитополучателя с дата 11 декември 2013, не са посочени лица, които притежават повече от 10% от капитала на Кредитополучателя, както и юридически лица, върху които Кредитополучателят упражнява контрол и лица. които упражняват контрол върху него.

- Основни рискове и индикации за обезценка:

Налице са основания за обявяване на кредита за предсрочно изискуем, тъй като: а) Кредитополучателят не е изпълнил задължението си да увреди в договорения срок

особен залог върху дружествени дялове, и б) в Търговския регистър няма данни Кредитополучателят да е станал съдружник в „Родина Тауърс“ ЕООД, т.е. кредитът не е използван в съответствие с целта, за която е отпуснат.

Единствено е учреден и вписан в ЦРОЗ особен залог върху вземания по сметки от КТБ, но само за част от дължимите вземания. Особеният залог върху вземания по сметки, открити в КТБ, не представлява надлежно средство за обезпечение с оглед на размера на кредита. Кредитополучателят може по всяко време преди падежите на задълженията си да се разпореди със средствата по сметките със заложените вземания, при което кредитите на практика ще останат необезпечени.

Кредитополучателят не притежава имоти, които има данни за други активи, които могат да послужат като обезпечение на вземанията по договора за кредит.

- Индикации за влошено състояние:

- Предоставена информация и др.:

Кредитополучателят е предоставил единствено финансов отчет за 2013г.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

- Заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.): Кредитът е предоставен за заплащане на част от цената по договор за закупуване на дружествени дялове от капитала на Родина Тауър ЕООД,

- Проблеми с погасяване, просрочил и др.: Първоначално е уговорен гратисен период за изплащане на главницата - до 20 януари 2015 г., т.е. 13 месеца от сключването на договора и 10 месеца от крайната дата за усвояване. Към 30 юни 2014 просрочената лихва е в размер на 694 хил. лв. (5 дни), докато към 30 септември 2014 просрочената лихва е в размер на 2,850 хил. лв. (97 дни).

- Начислени провизии: Заделените провизии на КТБ по тази експозиция към 30 юни 2014 са в размер на 1,698 хил. лв.

- Обезпечения и др.

- Особени условия: В договора не се съдържа изрично изискване преди отпускане на средствата по кредита да са учредени обезпеченията и да са предоставени доказателства на КТБ за учредяването им. Съгласно договора за кредит при обявяване на предсрочна изискуемост. Банката дава едноседмичен срок за погасяване на всички задължения и едва след изтичането на този срок може да пристъпи към принудително събиране.

Съгласно данни от банковата система „C-Soft“ кредитополучателят е усвоил средства по заеми в периода от 01.01.2014 до 19.06.2014 и е наредил плащания с основание „по договор“ основно към следните контрагенти: ТЦ-Име АД (2,347 хил. лв.). Не са

предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита. Заключение за допълнителна обезценка 96714 хил.лева

РУБИН ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

Акционери: Витро Инвест АД и Риск Инженеринг - Д ЕООД

през Витро Инвест АД БГ КОРПОРЕЙШЪН ЕООД ЕМ СТЕЙТ ЕООД. ТИ СИ ИНВЕСТ АД Технотел Инвест АД, Ти Си Инвест

през Риск Инженеринг -Д ЕООД: Съни Ривърсайд Резиденшъл АД

Технологичен център - Институт по микроелектроника АД - акционер на Витро Инвест АД

Христо Венциславов Бойчев служител в банката - главен експерт в КТБ АД Член е на СД на Рубин Инвест АД

Здравко Живков Босаков - служител в банката -организатор Автотранспорт а КТБ АД Член на СД на Витро Инвест АД

Стоил Георгиев Кръстев- служител е банката -Експерт в КТБ АД Член на СД на Витро Инвест АД

За периода 31.05.2014 г. – 20.08.2014 г. има индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучатели. Болкан Глас АД и „Сайга Консулт“ ЕООД.

предоставена информация и др.

Дружеството е предоставило исканата информация, с изкл. на бизнес-план за периодите след 2014 г Предоставен е прогнозен отчет за приходи и разходи само за 2014 г., а за периода 2014-2018 г. - прогнозен паричен поток. В допълнение към тази информация по искане на банката е предоставена информация за реализирани приходи от продажби за периода януари-август 2014 г. както и коригирани очаквани парични потоци.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Заеми

Три заема общо за 33.666 х. лв. (договорен размер), два от които на обща стойност 24.904 х. лв. са за оборотни средства - погасявания, просрочия и др.

Единият от кредитите за оборотни средства е бил договорен за 1 млн.лв. и в последствие с 11 анекса сумата е увеличена до 17 млн. лв.и са предоговаряни падежите и погасителните планове. Останалите два кредита имат по три предоговаряния. Към 30.09.2014 има просрочени лихви в размер на 220 х. лв. и просрочена главница в размерна 10 х. лв. (18 дни)

Обезпеченията по заемите включват залог на готова продукция, залог на дълготрайни активи (ванна пещ 2) и залог на вземания (настоящи, конкретизирани с опис и бъдещи) Залозите са вписани и са валидно учредени.

Изводи за обезценка

Използван метод и допускания

Определянето на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга на дружеството е извършено при спазване на принципа за действащо предприятие на база дисконтирани парични потоци, като е използвана остатъчна стойност изчислена по метода на Гордън.

риск и корекции на прогнозата

Дружеството е предоставило прогнозен отчет за приходи и разходи само за 2014 г. а за периода 2014-2018 г - прогнозен паричен поток. които се различават съществено от историческите показатели. За целите на оценката е направена корекция на очакваните парични потоци и са коригирани очакваната ППЛДА за 2014 г. така, че да се постигне разумен ръст на приходите и на паричните потоци в съответствие с очакваните обеми производство.

За целите на изчисленията е приложен усреднен пазарен множител за ППЛДА за 2011 и 2012 г за подобен вид индустрия и дисконтов фактор 12% - съответстващ на пазарната лихва.

На база на направените допускания и предоставени прогнози очакваните дисконтирани парични потоци са в размер на 68.170 х. лв. и са достатъчни за обслужване на дълга на дружеството към банката. Останалата стойност е прехвърлена за обслужване на дълга на Витро Инвест АД и Евробилд Проект (кредитополучатели на банката), чиито кредити от банката са обезпечени със залог на акции от капитала на Рубин Инвест АД и залог на ДМА, собственост на Рубин Инвест АД.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно предоставената информация е определено, че не е налице необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема към 30.09.2014 г.

РОДИНА ТАУЪР ЕООД

Изводи и бележки

- констатации за свързаност

ИПК Родина АД е кредитополучател в Банката с брутна експозиция към 30 юни 2014 година от 49.154 хил. лв.

ИПК-Родина АД се представлява от Теодора Петрова Танева. В Съвета на директорите фигурират също Людмила Георгиева Петрова, и Мартин Милчев Апостолов.

Теодора Петрова Танева (управител и на Родина Тауър ЕООД) е член на Съвета на директорите и на следните дружества Техно резиденшъл парк 3 АД, Техно Резиденшъл Парк ЕАД, Си Ди Дивелъпмънтс ЕАД, , ПМ Проджект ЕООД, ТЦ Име АД. Техно резиденшъл парк 3 АД притежава 50% от капитала на Принт Инвест 1 ЕООД, което Дружество има кредити към КТБ към 30 юни 2014. Си Ди Дивелопмънтс ЕАД има кредити в КТБ към 30 юни 2014.

Людмила Георгиева Петрова е член на Съвета на директорите и на следните дружества: Проект Лагера ЕАД, Бромак Телеком Инвест АД, Бромак Финанс ЕАД (едноличен собственк, на което е Бромак ЕООД). Техно Резиденшъл Парк 2 АД, Техно Резиденшъл Парк ЕАД, Си Ди Дивелъпмънтс ЕАД, ТЦ Име АД, Техно Резиденшъл Парк 2 АД, към 30 юни 2014 има кредити към КТБ. Вписвания за заличавания като член на Съвета на директорите на следните дружества: от 22 август 2014 в Кен Трейд ЕАД, от 16 август 2011 в „ТЦ Име Вест“ АД.

Мартин Милчев Апостолов а член на Съвета на директорите и на сладните дружества Сентръл Техно Пропъртис ЕАД, Сентръл Техно Инвест ЕАД, Твхнотел Инвест АД, Юнивърсъл София Дивелъпмънт ЕАД, ТЦ ИМЕ ЕАД, Сентръл Техно Пропъртис ЕАД е собственик на 100% от капитала на ТЦ ИМЕ ВЕСТ ЕАД, което дружество към 30 юни 2014 име кредит към КТБ. Вписвания за заличавания като член на Съвета на директорите на следните дружества от 1 юли 2013 в Болкан Глас АД, от 10 януари 2012 в ТЦ Име Вест АД.

- Основни рискове и индикации а обезценка

Спед усвояване на заема Дружеството е прехвърлило пълната сума на друт кредитополучател на Банката - Си Ди Дивелъпмънтс ЕАД, който е класифициран в

група Г. Кредитополучателят Родина Тауър ЕООД не е предоставил финансови отчети за 2013 или междинни финансови данни за 2014 година. Не става ясно как Дружеството ще генерира парични потоци с които да погасява кредита. В случай на предсрочна изискуемост, реализацията на ипотекираните в полза на Банката имоти могат да покрият само несъществена част от оставащата брутна експозиция.

Описание на заеми, обезпечения и др.

- Заеми (брой, цел, големина, срокове и т.н.)

Кредит № 13585/02.06.2014 в размер на EUR 20,000,000, срок за ползване на кредита 31 декември 2014 г.

Цел на финансиране на свързани лица и изпълнение на договори за поръчки.

Погасяване: краен срок за погасяване 10 април 2019г.; погасяване на главницата чрез 40 бр. равни месечни вноски в размер на EUR 500,000, считано от 10 януари 2016 до 10 април 2019 г.

Годишен лихвен процент 9%

- Проблеми с погасяване, просрочия и др.

Към 30 юни 2014 главницата по кредита все още не е дължима и няма просрочие. Към 30 юни има 5 дни просрочие по лихви (просрочена сума 68 хил. лв.), а към 30 септември 2014 просрочените дни са 97 (просрочена сума 948 хил. лв.), представяващи просрочия на плащания по лихви.

- Начислени провизии

Към 30.09.2014 кредитът е с начислена провизия от 123 хил. лв.

- Обезпечения и др.

По договор са определени следните обезпечения

- Особен залог на вземания на всички настоящи и бъдещи сметки на кредитополучателя в Банката, произтичащи от сключени с нея договори за разплащателни, депозитни и други банкови сметки в размер до 110%.

- Ипотека върху имот

- Особени условия

При обявяване на вземането за предсрочно изискуемо, Банката дава седемдневен срок за погасяване на цялото задължение.

Уговорен е гратисен период за изплащане на главницата – 10 януари 2016г., т.е. 19 месеца от сключването на договора и 12 месеца и половина от крайната дата на усвояване.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания

Съгласно методологията за индивидуална обезценка, дружеството попада в Кредитополучатели клас Г. Дружества без оперативна дейност - новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специални цел и други, чиито приходи, ако има такива са генерирани по-скоро от трети лица, отколкото от оперативна дейност. Анализът за обезценка е направен на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

Кредитът е обезпечен с ипотека на поземлен имот и сгради върху него, намиращи се в гр. София, район Младост. Според правното становище ипотеките са валидно учредени и първи по ред.

Възстановимата стойност на заложените имоти покрива под 10% от оставащия брутен дълг към 30 септември 2014 година. Заключение за допълнителна обезценка 36323хил.лева

<u>РУСЕНСКА КОРАБОСТРОИТЕЛНИЦА ЗАПАД АД</u>

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност

Учредено 03.12.2013

Управление:

Николай Андреев Колев - участва в управлението на Карат -Н ЕООД, Балкан инвест ООД, ЕТ РЕН95 Николай Колев, Роза Евтимова Лимбова - участва в управлението на Рин - Експрес ООД, Диана Колева Стойкова

Акционери: Глобални пътни системи АД – 25%, Гипс Трейд АД – 25%, Вип Пропертиз ЕООД - 25% и Сана Парк Ризорт Мениджмънт ЕООД – 25%.

Допълнително идентифицирани свързани лица.

Евробилд Проект ЕООД - член на СД на Глобални пътни системи АД и едноличен собственик на Интегрирани Пътни системи

Велес Груп АД - чрез Гипс Трейд АД

индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучатели :Ареском ЕООД, Билдинг Ризорт ЕООД, Инфраструктурна Компания АД, Хидроенергийни Проекти ЕООД, Евробил София АД

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството не е предоставило бизнес-план или прогнозни отчети, както и информация за сключени договори с клиенти за строителство или ремонт на кораби, предоставило е само договори с клиенти за метален скрап. Малки обеми на дейността за първите 6 месеца на 2014 г. реализирана е загуба и отрицателни нетни активи.

предоставена информация и др.

Дружеството е предоставило исканата информация с изкл. на бизнес-план и прогнози как ще погасява кредита и от какви източници ще бъдат средствата за погасяване.

Описание на заеми , обезпечения

заеми

Два кредита от 2014 г.: единият (за 28,500 х. евро) е с цел покупка на търговското предприятие на Русенска корабостроителница ЕАД. Той е усвоен частично (20.500 х. евро) и е ползван целево. Неусвоената част от 8 млн. евро е свързана с изпълнение на условие а договора за покупка на търг. предприятие (вдигане на тежести върху активи на РК ЕАД, които са в полза на Креди Агрикол). Вторият кредит (2,800 х.евро) е за оборотни средства и също не е усвоен изцяло (неусвоена част - 2.442 х. лв.). Усвоените суми от кредита за оборотни средства са използвани за погасяване на лихви по първия кредит.

просрочия, предоговаряния и пр. Няма падеж на главници в 2014 т. Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви в размер на 815 х. лв. (67 дни).

обезпечения

Обезпеченията включват залог на търговско предприятие и залог на дълготрайни активи.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството е предоставило прогнози и бизнес план, отчита загуби от оперативна дейност. При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиции е приложена базата „непотвърдена презумпция за действаше предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно методологията.

оценени обезпечения

Извършена е оценка на ипотекираните имоти и заложените дълготрайни активи на дружеството, включени в търговско предприятие и е определена възстановима стойност, съответно в размер на 6.883 х.лв. за имотите и 2.222 х. лв. за машини и съоръженията. Обезпеченията не са първи по ред за банката, поради което възстановилата стойност на оценените имоти е определена (съгласно Методологията), като 25% от пазарната стойност, а на машините и съоръженията - 10% от пазарната стойност.

Салдата по разплащателни смети на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 23.278 х.лв. към 30.09.2014 г.- 78%

САЙГА КОНСУЛТ ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

Георги Караиванов-собственик

Адванс Медия ЕООД - дъщерно дружество.

Обект БГ - дъщерно на Адванс Медия ЕООД:

Афлик България ЕАД, Про Вижън Транс ЕООД

Към момента седалището му е в София, бул. Цар Борис 159, където са регистрирани и много други кредитополучатели на банката.

- основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството няма дейност, не са учредени адекватни обезпечения върху заема. Заемът не е ползван целево.

По баланс към 31.12.2013 г, (неподписани - отрицателни нетни активи в размер на 1.573 х. лв.: задължения към КТБ - 43.028 х. лв. и други задължения -19.633 д. лв. (няма информация към кого са).

Единствените активи по баланс към 31.12.2013 г. (неподписан) са вземания за 61 млн.лв. и инвестиции за 580 х .лв. По данни от проверката на кредитите на друг кредитополучател - КИК Дизайн, вземания в размер на 21 млн.лв. са именно от това дружество (КИК Дизайн).

предоставена информация и др.

Дружеството не е предоставило исканата информация с обяснението, че няма достъп до информация за движението на сметките си в банката.

Наличните в досието финансови отчети за 2013 и 2012 г. не са подписани.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми

Договорен един заем от 2012 г. за 22 млн., евро за покупка на дълготрайни активи, в последствие с анекс от април 2014 г. главницата е увеличена с 1 млн.евро и е предоговорен погасителния план. С Анекс от юни 2014 г. отново е предоговорен

погасителния план и е даден гратисен период за главницата до 15.09.2014 г. В баланса на дружеството няма дълготрайни активи, а вземания в размер на 60.507 х.лв.

Усвояване на кредита.: В декември 2012 г. кредитът е усвоен (22 мл., евро) и в същия месец (по данни от счетоводната система CSoft) са преведени 12 млн. евро на Евробилд 2003 ЕООД и 10 млн. евро на КИК Дизайн (кредитополучатели в КТБ). Има допълнително усвояване на кредит в размер на 3 млн. евро през април 2014 г. и отнова са направени преводи с основание „по договор“ към КИК Дизайн, към КООП Инвестмънт и Витро Инвест (кредитополучатели в КТБ)

погасяване, просрочния и др.:

Съгласно първоначалния погасителен план (по договора за кредит) дружеството е следвало да погаси 4,400 х.евро от кредита до датата на първия анекс от април 2014 г. Това не е направено. В счетоводната система се вижда, че погасявания по кредита има само в 2014г. в размер на 3,724 х. евро. (ежемесечни вноски), като източника на средствата са преводи по разплащателната сметка на дружеството от КИК Дизайн, КООП Инвестмънт и Витро Инвест.

Към 30.09.2014 г. има просрочена една вноска по главница в размер на 1.218 х. лв. и пресрочени лихви за 97 дни в размер на 1.308 х. лв.

обезпечение

Предвиденото по договор за кредит обезпечение във вид на залог на дълготрайни активи не е учредено, а учреденият залог върху настоящи и бъдещи вземания не е вписан в ЦРОЗ.

Изводи за обезценка

Използван метод и допускания

Дружеството няма дейност, не е предоставило финансова информация, в т.ч. финансови отчети, бизнес-план и прогнози. Дружеството отчита загуби от дейността си и отрицателни нетни активи. Заемът не е обезпечен. При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея. последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на

дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, изправените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема а размер на 45.002 х лв. към 30.09 2014 г. – 100%

САНА СПЕЙС ХОТЕЛ ХИСАРЯ АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

Съгласно декларация за свързаност с вх. №8629/08.09.2014 г.

Управление

Васил Илиев Дончев - участва в управлението на Корси Маунтин Рисорт АД

Макрина Стефанова Първанова

Антони Димитров Танев

Акционери:

Корси Маунтин Ризорт ЕАД -91.03%

Дъщерно дружество

Опимп Спорт Тетевен ООД - 91.03%

Община Тетевен - контролира съвместно Опимп Спорт Тетевен ООД

Допълнителна идентифицирани свързани лица

Принт Инвест 1 ЕООД - чрез Рема Трейд ЕООД, която притежава 100% от Принт Инвест 1 ЕООД и 99.80% от акционерния капитал на Корси Маунтин Ризорт ЕАД,

Телиш АД

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството не е предоставило отчет към 30.06.2014 г. Печалбата за 2013 г. намалява. 1,128 х. лв. (65%) спрямо 2012 г. За 2013 паричните потоци са отрицателни, вкл. от оперативна дейност. По два от кредитите с общо салдо към 30.09.2014 :, в размер на 9.725 х. лв. няма обезпечения, с изкл. на залог на настоящи и бъдещи вземания.

предоставена информация и др.

С официално писмо до банката дружеството е информирало, че поради смяна на счетоводната фирма не може да предостави цялата искана информация. Предоставило е финансови отчети за 2012 и 2013 г. и един нотариален акт за ипотека върху имот.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми

Дружеството е ползвало четири инвестиционни кредита на обща стойност (договорен размер:15.192 х.лв.

погасяване, просрочия и др.

С Анекси от 17.06.2014 и 19.06.2014 г. са предоговорени погасителните планове по два от кредите: договорен е гратисен период за главницата до октомври 2014 г, По един от кредитите има предсрочно погасяване в 2014 г. (766 х. евро), като източника на средствата са постъпление от НАП. Към 30.09.2014г. има просрочена главница - 56 х.лв. (5 дни) и просрочена лихва – 137 х. лв. (5-36дни).

обезпечения

По два от кредитите с общо салдо към 30.09.2014 г. а размер на 9.729 х. лв. няма обезпечения, с изкл. на залог на настоящи и бъдещи вземания.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Към 31.12.2013 г. дружеството отчита собствен капитал в размер на 49.306 х. лв. и счетоводна печалба в размер на 590 х. лв. извършва стопанска дейност и затова за

целите на оценката е разглеждано като действащо предприятие, въпреки че не е предоставило отчет към 30.06.2014 г. (поради смяна на счетоводната фирма), нито бизнес-план и/или прогнози. За определяне на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга на дружеството е извършена оценка на активи, обособени в три работещи хотела, извън изрично ипотекираните в полза на КТБ по заеми на Сана Спейс Хотел Хисаря АД и Акванада АД.

Приложен е приходен метод на оценка и е определена пазарна стойност в размер на 5.900 х.лв. Допълнително е извършена оценка на ипотекираните имоти по заема на Сана Спейс Хотел Хисаря АД , чиято възстановим а стойност възлиза на 181 х.лв. По този начин обшият потенциал за обслужване на дълга на база действащо предприятие е определен в размер на 6.081 х. лв.

особености

Дружеството е солидарен длъжник по кредит на Корси Маунтин Ризорт АД и Аквананда ЕООД (кредитополучатели на банката), поради което кредитните експозиции на трите дружества е разглеждана съвместно и взаимообвързана, вкл. възможностите за тяхното погасяване.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласие наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 7,074 х. лв. към 30.09.2014 г.- 55%

СИ ЕН ДЖИ МАРИЦА ООД

Изводи и бележки

констатации за свързаност

Съдружници - Синектик ЕООД-50% и Пламен Петров Павлов-50%

Дъщерни дружества – Карловогаз ООД

Свързаност/Индикатори за свързаност с други кредитополучатели.

ЕВРОБИЛД ПРОЕКТ ЕООД е едноличен собственик на Синекттик ЕООД

ЕВРОБИЛД ПРОЕКТ ЕООД е включено в икономическа група с ИНТЕГРИРАНИ ПЪТНИ ИСИСТЕМИ АД по справка от КТБ към 31.05.2014 г.

Индикатори за други свързаности

Пламен Петров Павлов има участия в Си Ен Джи Модул Системс ООД, БУЛГАЗТРЕЙД ООД, управител е на Виртуал Газ Нет ООД, съдружник и управител на „Булгазтрейд" ООД, съдружник е Карловгаз ООД.

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството генерира недостатъчни по размер приходи, респ. парични потоци, необходими за обслужване на задълженията по заемите. През 2014 г. са усвоявани суми по заемите с цел погасяване на лихвите по тях.

предоставена информация и др.

Дружеството не е предоставила информация за очаквани парични потоци и детайлни прогнози. Предоставена е прогноза от една страница, която не е подписана с неясна информация за периодите, които обхваща без обосновка и разяснения. Предоставени са бизнес планове на проекти по отделни общини, които обхващат периоди 2010-2015 г. и не са изготвени за целите на оценката. Не са представени приложения (оповестявания) към финансовите отчети към 30.06.2014 и за 2013 и 2012 г.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми

Дружеството ползва три заема - един за оборотни средства и два инвестиционни за покупна на машини и съоръжения и изграждане на газификационни обекти.

проблеми с погасяване, просрочия и др.

Заемите са отпускани в периода 2006-2009 г., с дълъг гратисен период. И по трите кредита има многократни предоговаряния- на размерите на главниците, крайният срок за погасяване и погасителните планове. Към 30.09.2014 т. просрочените лихви са на стойност 390 х. лв. (97 дни) и има просрочена главница в размер на 1.195 х. лв. (71 дни).

обезпечения

По първия кредит са учредени всички обезпечения с изключение на ипотека на право на строеж. По отношение на особените залози, по отношение на трети лица, последните

не са уведомени и няма информация за такива вземания. Вторият и третият заем практически не са обезпечени.

Изводи и обезценка

- използван метод и допускания

Дружеството не е предоставило информация за очаквани парични потоци и детайлни прогнози. Предоставена е прогноза от една страница, която не е подписана с неясна информация за периодите, които обхваща, без обосновка и разяснения. Предоставени са бизнес планове на проекти по отделни общини, които обхващат периоди 2010-2015 г. и не са изготвени за целите на оценката. Оценката на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга на дружеството е извършена на база историческа ППЛДА (определен съгласно Методологията) и множител, определен на база на пазарни свидетелства за този вид бизнес.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 11.121 х. лв. към 30.09.2014 г.- 91%

СЪНИ РИВЪРСАЙД РЕЗИДЕНШЪЛ АД

Изводи и бележки

констатации за свързаност:

Акционери на кредитополучатели.

1/ Ривърсайд резиденшъл парк ЕАД (50%). с едноличен собственик РИСК ИНЖЕНЕРИНГ АД

2/ Съни Инвест АД (50%). Акционери на Съни Инвест АД са ВИВЕС АД (50%) и Венцислав Веселинов Панчев (50%).

Свързаност/Индикатори за свързаност с други кредитополучатели

- РИСК ИНЖЕНЕРИНГ АД И РИСК ИНЖЕНЕРИНГ-Д ЕООД са свързани с РИСК ИНЖЕНЕРИНГ и ползват заеми от КТБ;

- Съни Инвест АД- ползва заем от КТБ:

- Риъл Естейт Проджектс АД – ползва заем от КТБ

Индикатори за други свързаности

Акционери на Вивес АД през 2012 са Александър Атанасов Цветков - 90% и Бисер Антонов Лазов 10%

В управата на Вивес АД е Венета Костадинова Николова, която е упълномощен представител ни офшорната компания И Еф Ви Интернешънъл Файненшъл Венчърс Лимитид, която е основен акционер в ТЦ-ИМЕ АД. (По партидата на „Вивес“ АД е налице заявление от 01.08.2014 г. с което се иска заличаването на Венета Костадинова Николова като представител на дружеството и назначаването на Александър Атанасов Цветков като изпълнителен директор, по заявлението е постановен отказ.)

Към м.07.2012 г. Вивес АД е акционер с 50 % в ТЦ-ИМЕ Вест АД, останалите 50% се държат от Рема Трейд АД, ВИВЕС АД има участия и е следните дружества: Елтауър ЕООД, Шийлд Инвестмънт АД, Шил Инвест АД.

По партидата на „Шил Инвест" АД е налице вписване от 11.08.2014 г., с което Марина Марчева Атанасова е заличена като член на съвета на директорите на дружеството. Последната е била представител до 02.05.2011 г. на „Риъл Естейт Проджектс“ АД.

основни рискове и индикации за обезценка

Спирането на реализиране на приходи от продажбата и/или отдаването под наем на имотите, построени от дружеството, респ. възвръщаемостта на заемите.

предоставена информация и др.

В досието са приложени копия на отчети към 31.12.2012, 31.12 2013, 31.03.2014 и 30.03.2014 г.,съдържали счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци. Няма приложени допълнителни оповестявания/приложения) към финансовите отчети или други аналитични справки към отчетите. Не са предоставени прогнози/бизнес планове.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми

Дружеството има задължения по два заема от КТБ по договори от 2008 г с цел покупка на поземлен имот в гр.Белене и изграждане върху него на жилищни имоти, административен и търговски център.

предоговаряния, просрочия и др.

Заемите са предоговаряни по 3-4 пъти. като последните анекси по двата заема са от 17.07.2013 г. С анексите са променяни погасителните планове, както и гратисния период за плащане на главницата. Погасителните планове са за изплащане на главниците на равни месечни вноски от януари 2014 до декември 2020 г.

Към 30.09.2014 г. дружеството има просрочени главници в размер на 1.215 х.лв. (102-133 дни) и просрочени лихви 559 х.лв. (97 дни).

обезпечения

Учредени са ипотеки на поземлен имот и право на строеж на жил. имоти върху нето. В договора е предвидено учредяването на ипотека върху право на строеж на Административна и търговска сграда, но ипотеката не е учредена. Не е учреден първи по ред особен залог на вземания, произтичащи от договори за наем на имотите предмет на договора за заеми.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството не е предоставило прогнози и бизнес план. отчита отрицателен собствен капитал през последните три години, не генерира печалби и съответно парични потоци за покриване на дълга.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30 О9.2014 г, са пренебрежимо малки и не са взети предвид сри изчисленията.

оценени обезпечения

Оценени са само валидните обезпечения по заемите и е определена възстановимата стойност в размер на 1.006 х. лв.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна оценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 15.725 х. лв. към 30.09.2014 г. – 95%

СИБОЛЕ СЪРВИСИЗ ИНКОРПОРЕЙТИД БЪЛГАРИЯ ЕООД

Изводи и бележки

- Не е установена свързаност с Банката, но дружеството е инициирало процедура по несъстоятелност на „ТЦ-ИМЕ“ АД на 12.06.2014 г. Сиболе е сключил договор за прехвърляне на вземания, по силата на който „ТЦ-ИМЕ“ АД е прехвърлило на Сиболе вземането си от EFV International Financial Ventures Limited, а в размер 14,500 хил. евро произтичащо от договор за поръчка от 16.10.2012 г. сключен между ТЦ-ИМЕ и EFV International Financial Ventures Limited.

Основни рискове и индикации за обезценка:

- Дружеството е новосъздадено и размера на заемите не съответстват на обема на дейността .

- В консолидирания отчет на Сиболе сървисис инкорпорейтид България ЕООД към 31 декември 2013 г. активите възлизат на 3 787 хил. лева – стойност, която н е е реална.

Предоставена информация

- Индивидуални и консолидирани ФО за 2013 г. и 2012 г. на Сиболе сървисис инкорпорейтид България ЕООД, одитиран от Мур Стивънс България Одит ООД.

- Индивидуални и консолидирани ФО за 2013 и 2012 г. на Техноекспортстрой ЕАД одитирани от Одит 7 ЕООД.

- ФО отчет към 30.06.2014г. не са предоставени за Сиболе сървисис инкорпорейтид България ЕООД и Техноекспортстрой ЕАД

- Не е предоставен и бизнес план на Техноекспортстрой ЕАД.

Заеми

Към 31 декември 2013 г. Дружеството има две експозиции към Банката.

- Кредит (№ 11642) отпуснат на 20.12.2012 г. с първоначален размер 53, 200 млн. лева и с цел заплащане на цената по Договор за покупко-продажба на 103 970 броя поименни акции, представляващи 100% от капитала на „Техноекспортстрай“ ЕАД

- Кредит отпуснат на 03.01.2013 с размер от 5,670 хил. лева за оборотни средства.

На 19.06.2014 г. Банката уведомява кредитополучателя, че обявява двата кредита за предсрочно изискуеми поради забавено плащане на лихва и главница. Банката извършва служебно погасяване чрез сума постъпила по сметките на кредитополучателя от „Си Ди Дивелопмънтс“ ЕАД. С постъпила сума в размер на 28 359 535 лв. е извършено пълно погасяване на кредита от 03.01.2013 г., който към 19.06 е бил в размер на 5.743.314.45 лв. и частично плащане на задълженията по кредита по договор от 20.12.2012 г. в размер на 22 618 217 55лв.

След погасяването, дружеството има един кредит към Банката (№ 11642) с обща брутна експозиция от 28,604 хил. лв. към 30.09.2014 г. Кредитът е предоговарян няколко пъти (3 анекса), като са променяни срокът на изплащане и размера и броя на погасителните вноски. Обезпеченията по кредита са залог на корпоративни ценни книжа – акции на „Техноекспортстрой“ ЕАД и особена залог на бъдещи вземания на дружеството по сметки в Банката. Солидарни длъжници – няма.

Дружеството разчита на дивиденти от Техноекспортстрой ЕАД, за да покрива вноските по кредита. „Техноекспортстрой“ ЕАД е кредитополучател в Банката и към 30.09.2014г., има брутна кредитна експозиция от 3,014 хил. лв. Не е предоставен финансов отчет на Дружеството към 30.06.2014г.

Към 30.09.2014 г. просрочието е 97 дни по дължимата лихва и 7 дни по главницата. Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството е 20лв.

Обезпечения

- Залогът на 100% от акциите на Техноекспортстрой ЕАД

- Залог на настоящи и бъдещи вземания по разплащателни сметки на дружеството в Банката.

Метод

Компанията е създадена в края на 2012г. и е предоставила отчети за 2012 и 2013г. и отчет към 30.06.2014г. Презумпцията за действащо предприятие за изчисляване на възстановимата стойност на експозицята не може да бъде приложена, поради следните причини:

- Компанията и дещерното и дружество имат негативна отрицателна ППЛДА за 2013 г. За 2014 няма консолидиран отчет на кредитополучателя, а отчетът на дъщерното Техноекспортстрой показва отрицателна ППЛДА.

- кредитополучателят няма други съществени активи освен инвестицията в 100% от капитала на Техноекспортстрой ЕАД

Заключение

Общата обезценка на експозицята е в размер на 28,387 хил. лв. или 100%

СТРАНД БУРГАС АД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност

- Има индикации за свързаност с КТБ. Предприятието е собственост на Вивес АД (34%) и Зет Би Ес ООД (66%). Към 30.06.2014г. Вивес АД се притежава от Александър Цветков (90%) и Бисер Лазов (10%). Бисер Лазов участва в управлението на Бромак Телеком Инвест АД, което е 99% собственост на Бромак ЕООД. Александър Цветков е представител и на кредитополучателя Сън Сити 03 АД (Към 8.9.2014 г. собствеността на Вивес АД е променена – 100% собственик на капитала е Венета Николова).

Собственици на Зет Би Ес ООД са Дейвид Кауърд (47.5%)., Мариела Останд (47.5%) и Андрю Еванс (5%).

- Дружеството е силно зависимо от Юникорн ритейл груп АД, което е част от групата на акционерите в Странд Бургас АД (Вивес АД, Зет Би Ес ООД) и основен наемател в изградения от дружеството търговски център в гр. Бургас. Свързани лица с Вивес АД са други кредитополучатели – Елтауър ЕООД (дъщерно на Вивес АД, има кредит от 14 млн. лв. от КТБ), Критив ООД (Вивес има 50% дял има 48 млн. лв. кредит от КТБ)

Основни рискове и индикации за обезценка

- Мол Странд има три основни наемателя и други по-малки, които осигуряват текущо нива на заетост от около 55% (заемат около 16, 074 кв. м.). Юникорн Ритейл Груп ООД и негови дъщерни дружества са свързани лица и оперират общо 9,363 кв. м. (58% от отдадените площи).

- Дружеството отчита негативна ППЛДА за първата половина на 2014 г. в размер на над 0,58 млн.лв.,

- Освен дълговете към КТБ дружеството е натрупало и други задължения към строителя, общината и доставчици,. Към 30.06.2014 г. задълженията към доставчици са в размер на 571 хил. лв. (447 хил. към 31.12.2013) и други задължения от 9,120 хил. лв. (7554 хил. към 31.12.2013)

Предоставена информация.

- ФО към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и 30.06.2014 г. – неодитиран. Не е предоставена актуална декларация за свързаност по отношение на дългосрочните инвестиции в отчета на дружеството предоставени заеми на свързани лица, получените заеми от финансови предприятия и разбивката на други приходи и разходи към 30.06.2014 г.

Заеми

- Дружеството има една експозиция към КТБ – Експозиция № 10279 от 15.8.2011 с брутен размер на дълга от 76,240 хил. лв. към 30.09.2014 г. Кредитът е използван за изграждане на търговски център Странд Бургас.

- Към договора са подписани 5 анекса, като последният е от 18.06.2014 и с него се договаря изплащането на три равни вноски през юни, юли и август 2015.

- Към 30.09.2014 г. кредитът е просрочен от 97 дни.

Обезпечение

- Първа по ред договорна ипотека на парцела на сградата на Мол Странд Бургас, което е валидно обезпечение

- Особен залог на вземания, произтичащи от договори за разплащателни сметки в КТБ. Към момента дружеството има незначителни салда по сметките си в банката.

Метод

- Поради липса на прогнози за бъдещи периоди и затрудненото финансово състояние (ППЛДА е отрицателна в размер на 586 хил. лв.)

Оценено обезпечение

- Не е предоставена актуална външна оценка на обекта на обезпечение – парцела и сграда на Мол Странд Бургас. Пазарната стойност на обекта, е оценена на базата на подхода на капитализацията на прихода, резултатите от оценката са проверени с тест за релевантност на базата на сделки със сравними имоти. Определената пазарна стойност е дисконтирана с 50% за целите на изчисляването на възстановимата стойност според Методологията.

Заключение

- Възстановимата стойност възлиза на 15 млн. лв. необходима обезценка – 61.23 млн. лв. или 82% от заема.

<u>СЪН СИТИ 03 АД</u>

Изводи и бележки

Свързаност

- Има индикации за свързаност с Банката. Сън Сити 03 АД се притежава от Вивес АД и Рема Трейд ЕООД (с по 50% собственост на капитала). Към 30.06.2014 г. Вивес АД се притежава от Александър Цетков (90%) и Бисер Лазов (10%), който участва в Бромак Телеком Инвест АД 99% собственост на Бромак ЕООД. Александър Цветков е и в управлението и на кредитополучателите Сън Сити 03 АД и Странд Бургас АД. Към 08.09.2014 г. собствеността на Вивес АД е променена; 100% собственик на капитала е Венета Николова.

- Вивес АД и Рема Трейд ЕООД имат собственост в много други кредитополучатели на КТБ – Странд Бургас АД, Юникорн Ритейл Груп, Глас Индъстри АД, Критие ООД, Принт Инвест 1 ЕООД.

- наличие на икономическа свързаност с Евробилд Проект ЕООД според договор за съвместна дейност между двете компании, която включва и клауза за отпускане на кредит на Евробилд Проект ЕООД за 15,000 хил. лв. Дружеството Евробилд Проект ЕООД има инвестиции в много свързани компании, кредитополучатели на КТБ

Има съществени индикации за обезценка, вкл.

- Влошено финансово състояние и загуби от оперативна дейност, липса на отчети към 30.06.2014 г. и прогнози.

- Няма актуална информация за наличността и състоянието на предвидените в договора за кредит ДМА, върху които да се учреди залог. Невалиден договор за залог на активите апортирани в Рубин Инвест АД. Ипотеката върху парцела, за чиято покупка е предоставен един от кредитите не е учредена, според предоставената информация. Според справка в имотния регистър, съществува като собственост на продавача Лукс Ауто ЕООД и не се установява от системата да е собственост на крадитополучателя.

- Значителна задлъжнялост. Заемите са 43,168 хил.лв., активите на дружеството към 31.12.2013 г. са на стойност 57.6 хил. лв., които изглежда са от свързани лица (28.5 млн. лв. от Евробилд Проект ЕООД)

- При преглед на движението по сметките на компанията в КТБ се установява прехвърляне на средства между свързани лица, например 1/ на 31.5.2013 г. Сън Сити получава 25.5 млн. лв. от Евробилд Проект ЕООД и 4.6 млн. лв. от Синектик ЕООД, с които погасява заеми към КТБ; 2/ та 01.12.2014 г. Сън Сити усвоява кредит от КТБ и превежда 11 млн. лв. на Афлик България ЕООД, на 13.03.2013 г. Сън Сити получава 30 млн. лв. от Витро Инвест и превежда 11 млн. лв. на ТЦ ИМЕ АД, Синектик ЕООД – 5 млн. лв., Александър Цветков -1 млн. лв., Аквафинанс – 14.4 млн. лв. и т.н.

Налична и изискана информация

- Дружеството е предоставило ФО към 31.12.2013 г.

Заеми

Дружеството има 2 експозиции към КТБ с обща брутна стойност от 44, 116 хил. лв. към 30.09.2014 г.

- Експозицията № 11173/14.06.2012 с брутна стойност на дълга към 30.09.2014 г. от 43,083 хил. лв. е използвана за закупуване на ДМА и инфраструктурни проекти. Експозицията падежира на 15.06.2018 г. и ще бъде изплатена на 46 месечни вноски, като първата ще бъде 913 269 хил. лв. (466.947 Евро)

- Експозиция № 11248/12.09.2012 с брутна стойност на дълга към 30.09.2014 г. 1,034 хил. лв. е използвана за закупуването на поземлен имот от „Лукс Ауто“ АД. Експозицията падежира на 15.01.2015 г. и ще бъде изплатена на 5 равни вноски от по 200 хил. лв. между 16.09.2014 и 15.01.2015 г.

Към 30.09.2014 г. и двете експозиции имат просрочена главница от 15 дни и просречена лихва от 97 дни.

Обезпечения

- Особен залог на ДМА по договор за кредит от 14.06.2012 г. машини за строеж на ЖП пътища.

- Според договора за кредит, следва да има първа по ред ипотека върху имот до град Съединение, Пловдив местност „Зайкова воденица“. Парцелът е с размер 9 000 кв. м., ипотеката е неучредена.

- Особен залог на вземания по сметки

- Особен залог върху ДМА в базата на завод Рубин, Плевен, на стойност 18.8 млн. лв. (по опис към Договора за особен залог и по апортна оценка, с която тези активи са апортирани от Сън Сити 03 АД в капитала на Рубин Инвест АД – на кредитополучател Евробилд Проект ЕООД за детайли относно този апорт), залогът не е вписан в ЦРОЗ. Той обезпечава вземанията по Договор за Кредит от 01.11.2012 г. в размер на 30,100 хил. лв., който е погасен, съответно КТБ не може да пристъпи към изпълнение по този залог. Съществуващият договор за кредит от 14.06.2012г. с експозиция 42.627 хил. лв. към 30.06.2014 г. не е обезпечен с тези активи, няма извършено учредяване.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 52.18лв.

Презумпция на действащо предприятие

- Няма предоставени отчети към 30.06.2014 г. Няма налична информация за естеството на приходите през 2013г. През 2013 г. има реализирани фин. Приходи на стойност 27 млн. лв., за които липсва информация и които не са взети предвид при

изчисляване на историческата оперативна ППЛДА. Оперативната ППЛДА е отрицателна и недостатъчна за изплащането на кредита.

Обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие

- Особен залог на ДМА по договор за кредит от 14.06.2012 г. – машини за строеж на ЖП пътища, възстановимата стойност е 30% от оценката по опис към договора за залог.

Следните обезпечения са приети с възстановима стойност 0%,.

Според договора за кредит, следва да има първа по ред ипотека върху имот до град Съединение, Пловдив, местност „ Зайкова воденица". Парцелът е с размер 9,000 кв. м.,ипотеката не е учредена.

- Особен залог на вземания по сметки.

- Особен залог върху ДМА в базата на завод Рубин, Плевен, на стойност 18,8 млн. лв. (по опис към Договора за особен залог и по апортна оценка, с която тези активи са апортирани от Сън Сити 03 АД в капитала на Рубин Инвест АД –залогът не е вписан в ЦРОЗ. Той обезпечава вземания по Договор за Кредит от 01.11.2012 г. в размер на 30,100 хил. лв., който е погасен, съответно КТБ не може да пристъпи към изпълнение по този залог. Съществуващият договор за кредит от 14.06.2012 г. с експозиция 42,627 хил. лв. към 30.06.2014 г. не е обезпечен с тези активи, не е извършено учредяване.

Заключение

- На база на предоставената информация, обезценката следва да достигне 37,053 хил. лв. или 84% от заема.

СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС АД

Изводи и бележки:

- Констатации за свързаност

Според правното становище, формирана е голяма експозиция към свързани лица – кредитополучателя, ИПК Родина, „ИПК Родина 1" ЕАД „ПМ Проджект" ЕООД,

- Основни рискове и индикации за обезценка

Налице е основание за предсрочна изискуемост, тъй като не са учредени уговорените обезпечения, което е неизпълнение по договора за кредит.

- Индикации за влошено състояние

Паричните потоци от инвестиционна дейност се увеличават с 81 млн. лв. през 2013 г., но същевременно паричните потоци от финансова дейност намаляват с близо 82 млн. лв. спрямо 2012 г.

- Предоставена информация и др.

Не е предоставена голяма част от поисканата допълнителна информация (с изключение на историческите финансови отчети).

Описание на заеми, обезпечения и др.:

- Заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.)

1) 3 млн. евро за покупка на дружествени дялове с лихва 9%;

2) 28,2 млн. евро за покупка на акции и други инвестиции с лихва 9%;

- Проблеми с погасяване, просрочия и др.:

Съгласно кредитния портфейл на банката към 30 юни 2014 Кредитополучателят не е имал проблеми с погасяването или просрочия. Същевременно, има уговорен с анекс гратисен период от 22 месеца. Съгласно кредитния портфейл на Банката към 30 юни 2014 и към 30 септември 2014 няма просрочия.

- Нечислени провизии:

Съгласно кредитния портфейл на банката, към 30 септември 2014 начислените провизии по двата кредита са е размер на 140 хил. лв.

- **Обезпечения и др.:**

Предвиден е срок за учредяване на обезпечението, който е след срока за усвояване на кредита и позволява цялата сума на кредита да се усвои без обезпечение. Обезпеченията с изключение на особените залози на вземания от КТБ не са валидно

учредени. Особените залози на вземания от КТБ, макар да са учредени, не са вписани в ЦРОЗ.

- Особени условия:

В договорите не се съдържа изрично изискване преди отпускане на средствата да са учредени обезпеченията и да са предоставени доказателства на КТБ за учредяването им.

Изводи за обезценка:

- Използван метод и допускания

Съгласно методологията за индивидуална обезценка, дружеството попада в Кредитополучатели клас Г. Дружества без оперативна дейност - новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специална цел и други, чиито приходи ако има такива са генерирани по-скоро от трети лица, отколкото от оперативна дейност. Следователно, анализът за обезценка е направен при непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

Съгласно регистрите на Банката Кредитополучателят разполага, по разплащателни сметки, с 9.076 хил. лв. Съгласно становището на юристите са учредени два особени залога върху всички настоящи и бъдещи вземания на Кредитополучателя в размер от 110% от размера на кредита по открити в КТБ разплащателни сметки, (до 3 млн. евро по кредит 13169), залозите не са вписани в ЦРОЗ. Налице са основания за предсрочна изискуемост на кредитите поради учредяване на част от обезпеченията по кредитите. Заключение за допълнителна обезценка 50127хил.лева

СИ ДИ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност

Едноличен собственик на капитала на Си Ди Мениджмънт ЕООД е Ареском ЕООД, Управител на Си Ди Мениджмънт ЕООД е Александър Темелакиев Радев.

Свързаност чрез Управител:

Александър Темелакиев Радев е управител в Проджект Строители на модерна България ООД и участва в съвета на директорите на Си Ди Дивелопмънтс АД, и ОМГ ООД. Си Ди Дивелолмънтс АД фигурира в кредитния портфейл на Банката към 30 юни 2014г. Съдружник в Проджект Строители на модерна България ООД е БГ Корпорейшън ЕООД- това дружество фигурира в кредитния портфейл към 30 юни 2014г.

Според правна справка след 31 май 2014г. са налице следните промени: Александър Темелакиев Радев е заличен като управител и едноличен собственик на капитала на Ареском ЕООД (вписано на 24 юли 2014г.) и Билдинг Рисорт ЕООД (вписване 1 август 2014г.), кредитополучатели в Банката към 30 юни 2014г.

Свързаност чрез акционер:

По партидата на Ареском ЕООД е налице вписване от 24 юли 2014 г., с което едноличният собственик на капитала на Дружеството и негов управител Александър Темелакиев Радев е заменен от Веселин Анастасов Бушев.

Веселин Анастасов Бушев е управител и едноличен собственик на капитала на Ареском ЕООД и Билдинг Рисорт ЕООД представител на Интегрирани Пътни Системи ЕАД и Инфраструктурна Компания АД, бивш едноличен собственк на капитала и управител на Хидроенергийни Проекти ЕООД (дружества които са кредитополучатели в Банката към 30 юни 2014 г. С вписване от 1 август 2014 г. едноличен собственик, на капитала на Никкомерс 01 ЕООД (кредитополучател в Банката) става Ареском ЕООД със същото вписване е назначен нов управител на Никкомерс 01 ЕООД - Бойко Генадиев Таков. Последният е член на съвета на директорите на Инфраструктурна Компания АД и управител на Хидроенергийни Проекти ЕООД. Ареском ЕООД е и собственик на 50% от капитала на Жарден ООД - кредитополучател в Банката към 30 юни 2014 г.

- **основни рискове и индикации за обезценка**

В Досието не са налични пояснителни бележки към финансовите отчети за финансовата година, приключваща на 31 декември 2013г., както и информация за основната дейност на Дружеството.

В досието не са приложени финансови отчети на Дружеството за 2014, или друга информация относно финансовото състояние на Дружеството през 2014, както и анализ и прогноза за дейността на Дружеството и генерираните парични потоци приходи и разходи в следващите години.

В случай на обявяване на заема за предсрочно изискуем, учредените обезпечения не са достатъчни за покриване на задълженията на кредитополучателя към Банката.

Описание на заеми:

Към 30 юни 2014 и 30 септември 2014 Си Ди Мениджмънт ЕООД има един отпуснат заем от Баката със следните характеристики.

Инвестиционен кредит № 9979 от 30.03.2011 с брутен размер от 7,946 хил. лв. към 30 юни 2014 и 8,155 хил. лева към 30 септември 2014.

Цел: Кредитът е отпуснат за заплащане на част от цената за придобиването на 6 000 000 броя акции, представляващи 50% от капитала на „СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД, ЕИК 175376156.

договорен размер: 5,150,000 евро (10,072,525 лв.), 10.50 % лихва на годишна база.

краен срок за погасяване: 15 април 2018г.

анекси: Анекс № 1/13.06.2014 - с този анекс е приет нов погасителен план за не погасената част от главницата към датата на отпускане, без да се променя срокът за погазване. Приема се остатъкът от главницата от 4,034,151 евро да се погасява в 44 последователни месечни вноски, първата в размер на 91.696 хил. лв., дължима на 15 септември 2014г., а следващите 43 вноски - в размер на 91.685 хил. лв., дължими от 15 октомври 2014г. до 15 април 2018г.

провизии: към 30 юни 2014г. и 30 септември 2014г. са начислени провизии в размер на 133 хил. лв.

погасяване: с Анекс 1/13.06.2014 за погасяването на главницата се дава гратисен период до септември 2014 година. Към 30 юни 2014г. по кредита има просрочени плащания на лихва в размер на 62 хил. лв., а към 30 септември 2014 г. има просроена главница и лихва в размер съответно на 179 хил. лв. (вноската по главницата за месец септември) и 270 хил. лв. (97 дни просрочие на плащане по лихви)

обезпечения: съгласно договора за кредит са предвидени следните обезпечения.

- особен залог на вземания - учреден с договор за особен залог на вземания, но не е налично вписване в ЦРОЗ. Според прегледаното правно становище това означава, че Банката не може да упражнява правата си по извънсъдебен ред и не може да се

удовлетвори предпочително от заложеното имущество преди други кредитори на кредитополучателя.

- реален залог върху закупените с кредита 6 000 000 броя акции, представляващи 50% от капитала на СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС АД - Залогът е върху правата по временно удостоверение №1 за притежавани поименни акции на СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС АД от 10 октомври 2007г., придобити с прехвърлително джиро от 30 март 2011г. Оригиналът на временното удостоверение за 6 000 000 броя акции непредоставен. Няма информация в кредитното досие дали той се намира в Банката. Според правното становище липсата на оригинал може да означава, че то би могло да е джиросано на трети лица и реално Банката да няма валиден залог върху тези акции.

особени условия:

Съгласно чл. 41 от Договора при обявяване на предсрочна изискуемсст банката дава едноседмичен срок за погасяване на всички задължения.

Изводи за обезценка:

- използвам метод и допускания:

Класифициран като Клас Г: Дружества без оперативна дейност - новосъздадени компании, холдингови компании, дружества със специална цели и други, чиито приходи, ако има такива са генерирани по-скоро от трети лица, отколкото от оперативна дейност. Приложен анализ за обезценка при презумпцията за недействащо предприятие, оценявайки възстановимата стойност на заема на база учредените обезпечения.

Съгласно договора за кредит са предвидени следните обезпечения:

- Особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя в размер от 110% от размера на кредита по открити в КТБ разплащателни сметки - към 30 юни 2014 г. и 30 септември 2014 г. салдото по текущите разплащателни сметки на Кредитополучателя, заложени в полза на Банката, е в размер на 0 хил. лв.

- Реален залог върху закупените с кредита 6 000 000 броя акции, представляващи 50% от капитала на СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС АД. Залогът е върху правата по временно удостоверение №1 за притежавани поименни акции на СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС АД от 10 октомври 2007г. Акциите са заложени въз основа на договор за реален залог от 4

април 2011 г. и джиро за залог от 4 април 2011 г., временното удостоверение не е било предадено заедно с джирото за залог, то залогът въобще не е бил учреден (чл. 185, ал 2 вр. с чл. 310. ал 1, т 2 ТЗ). Това е нарушение на договора за реален залог и на договора за кредит и основание за предсрочна изискуемост. Липсата на оригинал на временното удостоверение означава че банката не може да упражнява правата си по залога.

Според справка в Търговски регистър Си Ди Дивелълмънтс ЕАД е 100% собственост на ТЦ-Име АД. Това дружество е придобило 6 000 000 акции от кредитополучателя чрез джиро от 27 декември 2013г. на Временно удостоверение № 1. Прехвърлянето е вписано в книгата на акционерите. Следователно към настоящият момент кредитополучателят вече не е собственик, на акциите, предмет на залога.

Съгласно правното становище по партидата на едноличния собственик, на капитала ТЦ-ИМЕ АД е налице вписано на 20 юни 2014г. определение 7153/2014 г., СГС. ТО. VI-14 с-в. по т.д. 3440/2014 г., с което е наложено назначаване на временен синдик на дружеството, както и запор на банковите сметки на дружеството, открити в КТБ. Налице е индикация за сериозни финансови проблеми на едноличния собственик, на капитала и възможност спрямо него да се открие производство за несъстоятелност.

възстановимата стойност на кредита на база обезпечения е 0.

Заключение за допълнителна обезценка 8022хил.лева

СИТИ ПРОПЪРТИЗ АД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност:

В СД на Дружеството участва Мадлена Димитрова Трайкова, която е едноличен собственик на капитала на Бургас Мийт ЕООД, съгласно одитирания отчет на Бургас Мийт ЕООД към 31 декември 2013г. Бургас Мийт ЕООД е собственик на 46.95% от капитала на Сити Пропъртиз АД. Петя Татарска е управител и мажоритарен съдружник в Ню Бизнес Адвайзърс ООД. Бургас Мийт ЕООД, Као Какао Бул ООД и Ню Бизнес Адвайзърс ООД имат кредити в Банката към 31 май 2014г., съгласно предоставения ни кредитен портфейл на Банката.

Петя Иванова Татарска е член на Съвета на Директорите и представляващ на Пирин Пропърти Инвестмънт АД. В Съвета на Директорите на Пирин Пропърти Инвестмънт АД участва Пирин Корпорейшън ЕООД. което е 100% собственост на Бромак ЕООД, основен акционер в Банката. В декларация за икономически свързани лица от 26 януари 2009г.,

Основни рискове и индикации за обезценка:

Съгласно решение на УС на КТБ от 20 ноември 2007г. сключената кредитна сделка формира голяма експозиция, която представлява 17.22% от капиталовата база на КТБ. Същевременно, Сити пропъртиз е било новоучредено дружество, непосредствено преди отпускане на кредита, а финансовите му показатели от оперативна дейност са минимални.

Индикации за влошено състояние:

Съгласно наличната информация и приложените във физическото кредитно досие одитирани финансови отчети към 31 декември 2013г, Дружеството реализира загуби от оперативна дейност в размер на 72 хил. лв. (2012: 70 хил. лв.), приходи от лихви в размер на 860 хил. лв. (2012: 930 хил. лв.), като разходите за лихви са съответно 891 хил. лв. за 2013 и 871 хил. лв. за 2012 година.

Предоставена информация и др.:

Кредитното досие не съдържа анализ на очакваните парични потоци на кредитополучателя и източниците за погасяване на кредита.

Описание на заеми , обезпечения и др.;

Заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.): 1 кредит, който е предоговорен 5 пъти, като съгласно последния анекс от 15 ноември 2013г., главницата по кредита е дължима на две равни последователни месечни вноски, първата от които е дължима на 20 ноември 2014г. Дължимата главница по кредита не се е изменяла от сключването на анекс 4 на 29 май 2012 г. и е в размер на 5,700 хил. евро. Целта на кредита е за заплащане на цената за недвижим имот в гр. Разлог с № 61813.764.12, площ 63 945 кв. м., заедно с 20 броя сгради, съгласно Заповед № ОА - 470 от 30.10.2007г. на Областен управител, гр. Благоевград, и за други разходи във връзка с имота; за рефинансиране на всички задължения на Кредитополучателя към Банката по сключени договори, за банкови кредити от 25 септември 2007г. и 21 август 2007г.

Проблеми с погасяване, просрочил и др.: Към 30 юни 2014г. в кредитния портфейл има просрочена лихва в размер на 72 хил. лв. (5 дни), докато към 30 септември 2014 г. просрочената лихва е в размер на 293 хил. лв. (97 дни).

Начислени провизии: Начислената провизия от страна на Банката по този кредит е в размер на 264 хил. лв.

Обезпечения и др.: Съгласно договора за кредит, кредитополучателят е следвало да учреди ипотека върху придобитите имоти в Разград. В досието не са налични документи за учредяване обезпечението по кредита.

Особени условия; В договора не се съдържа изрично изискване преди отпускане на средствата по кредита да са учредени обезпеченията и да са предоставени доказателства на КТБ за учредяването им.

Използван метод и допускания

Обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие. При липса на валидно уредено обезпечение, допълнителната обезценка е в размер на разликата на вече начислената от КТБ към датата на прегледа и стойността на брутната експозиция.

Риск и корекции на прогнозата (ако има)

Не е предоставена финансова прогноза

Особености и др.

Съгласно правното становище, Дружеството разполага с два недвижими имота, по отношение на единия от които има вероятност да е вписана възбрана. Също така. налице са основания за обявяване на кредита за предсрочно изискуем или за искане за предоставяне на допълнителни обезпечения. Заключение за допълнителна обезценка 11189хил.лева

СЛИВЕНСКИ ТЕРИТОРИАЛЕН КАДАСТЪР ЕООД

Изводи и бележки

- констатации за свързаност; Едноличен собственик на капитала е Петър Сергеев Станков. Петър Станков също е едноличен собственик на капитала на Разградски Териториален Кадастър ЕООД (кредитополучател) и на Врачански Териториален Кадастър ЕООД (кредитополучател)

- основни рискове и индикации за обезценка: дружеството не извършва оперативна дейност и не генерира парични потоци от оперативна дейност, с които да може да погасява задълженията си към Банката.

- индикации за влошено състояние

- предоставена информация и др. - досие на кредитополучателя в Банката, съдържащо финансови данни за първото полугодие на 2014 година, както и за предходни финансови периоди. Не е предоставена информация за бъдещи планове за развитие и операции.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

- заеми (брой. цел, големина, условия, срокове и т.н)

Кредитополучателят има един кредит отпуснат с договор за банков кредит от 17 август 2011 за сумата от 5.5 млн.евро. Предоставеният кредит е за закупуване на дълготрайни активи.

С анекс от 30 август 2012, наличен в кредитното досие, с който Банката увеличава сумата, която кредитополучателят може да усвои от 5.5 млн. евро на 9.2 млн. евро, предоговаря се и погасителния план.

В кредитното досие няма данни за основната дейност на кредитополучателя. В кредитното досие не са налични документи удостоверяващи дали кредитът е използван по предназначение съгласно договора за кредит.

- **проблеми с погасяване, просрочия и др.**

Към 30 юни 2014 година кредитът е класифициран като редовен с 5 дни просрочие. Към 30 септември 2014 просрочието е 97 дни по лихвата.

- начислени провизии:

Начислената провизия към 30 юни 2014 е в размер на 58 065 лева.

- обезпечения и др. Като валидно обезпечение по предоставения кредит има учреден залог върху вземания по сметки в Банката на кредитополучателя.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания - група Г - дружества без оперативна дейност.

- риск и корекции на прогнозата (ако има). От предоставените финансови данни за първото полугодие на 2014 година, както и за финансовите 2012 и 2013 година, Дружеството не е способно да генерира парични средства от оперативна дейност, с които да погасява задълженията си към банката. модел за обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие. Заключение за допълнителна обезценка 13235хил.лева

СНЕЖИН 2003 ЕООД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност

Индикации да свързаност между кредитополучатели

През 2013 Ареском ЕООД, ЕИК 131448718 прехвърля акциите си в Снежин 2003 ЕООД на Марио Кирилов Николов, които става едноличен собственик на капитала и управител на кредитополучателя.

Ареском ЕООД фигурира в кредитния портфейл към 31 май 2014. Ареском ЕООД е съдружник в Жарден ООД, ЕИК 128604769 (с 50% от акциите), Си Ди Мениджмънт ЕООД, ЕИК 175413416 (едноличен собственик на капитала), Билдинг Рисорт ЕООД ЕИК 10906785 (едноличен собственик на капитала).

И трите дъщерни дружества на Ареском ЕООД фигурират в кредитния портфейл на Банката към 30 юни 2014.

Билдинг Рисорт ЕООД е съдружник в следните дружества: Би Ар Ди ООД ЕИК 131243492 и Орфеас ООД. ЕИК 131555008, които фигурират в кредитния портфейл към 30 юни 2014.

- основни рискове и индикации за обезценка: Предоговаряне и отпускане на нов гратисен период, липса на надеждно и адекватно обезпечение.

- Съществуват индикации за влошено състояние - отрицателен собствен капитал и натрупани загуби.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

Предоставеният кредит е за закупуване на дълготрайни активи в изпълнение на инвестиционна програма. Съгласно договор за банков кредит е предоставен гратисен период за погасяване на главници по договор до януари 2014. На 10 юни 2014 е подписан анекс към договора за кредит, с който е направена промяна в схемата за погасяване, като е предоставен гратисен период за погасяване на главници по договор за периода юни - август 2014.

В кредитното досие няма данни за основната дейност на кредитополучателя. В кредитното досие не са налични документи, удостоверяващи, дали кредитът е използван по предназначение, съгласно договора за кредит.

- Начислени провизии

Към 30 септември 2014 начислената провизия е 31 хил. лв.

- Обезпечение и др.

Съгласно договора за кредит е предвиден особен залог върху закупените с кредита активи, конкретизирани в отделен договор. В кредитното досие не са налични документи за подобни залози.

Просрочието на лихвата по заема към края на септември 2014 е 97 дни, а на главницата 15 дни.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания: Обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие. Заключение за допълнителна обезценка 8636 хил.лева, 100%.

СТАРОЗАГОРСКИ ТЕРИТОРИАЛЕН КАДАСТЪР ЕООД

Изводи и бележки.

- констатации за свързаност - Едноличен собственик на капитала е Вергиния Пламенова Кирилова, която също е едноличен собственик на капитала на Териториален кадастър ЕООД (кредитополучател).

- основни рискове и индикации за обезценка: Дружеството не извършва оперативна дейност и не генерира парични потоци от оперативна дейност, с които да може да погасява задълженията си към Банката.

- индикации за влошено състояние: не е предоставена информация за бизнес план на Дружеството и бъдещо генериране на парични потоци от оперативна дейност.

- предоставена информация и др.: Досие на кредитополучателя в Банката, съдържа финансови данни за първото полугодие на 2014 година, както и за предходни финансови периоди. Не е предоставена информация за бъдещи планове за развитие и операции.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

- заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.) - При прегледа на физическото досие са установени следните несъответствия на основните параметри по кредитите с данните от предоставения ни кредитен портфейл към 31 май 2014.

Договорът за кредит е за 9 800 000 евро, докато съгласно кредитен портфейл договорената и усвоена сума е в размер на 10,622,216 евро. Първоначално кредитът е отпуснат за сумата от 8 000 000.00 евро, но впоследствие е увеличен с Анекса до размера от 9 800 000,00 евро.

- проблеми с погасяване, просрочия и др. - погасителният план по договор за кредит включва 36 месечни вноски в периода от 15 януари 2013 до 15 декември 2015, има неравнение между погасителния план намиращ се в кредитното досие и този, който е в системата на банката.

- начислени провизии - начислените провизии към 30 септември 2010 са в размер на 74 хил. лева.

- обезпечения и др. - за обезпечаване на кредита има учреден залог по бъдещи вземания на кредитополучателя. Според правното становище с увеличаването на главница с Анекс 1 не се посочва изрично увеличение на залога и е възможно да бъде оспорено заложното право на КТБ по отношение на увеличения размер на главницата, направено с Анекс № 1 към договора за кредит (EUR 1 800 000,00), и всички дължими във връзка с това допълнителни и акцесорни вземания.

- особени условия

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания - група Г - дружества без оперативна дейност.

- риск и корекции на прогнозата (ако има). От предоставените финансови данни за първото полугодие на 2014 година, както и за финансовите 2012 и 2013 година,

Дружеството не е способно да генерира парични средства от оперативна дейност, с които да погасява задълженията си към Банката. Предвид това обстоятелство - модел за обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие. Заключение за допълнителна обезценка 16877хил.лева

ТЕЛИШ АД

Изводи и бележки

- констатации за свързаност

Индикации за свързаност между кредитополучатели.

Съгласно декларацията за свързаност, свързано лице е дружеството Агро-Ж.А ООД (Жаир Агопян притежава 50% от капитала), което също е кредитополучател и ползва гаранции, издадени от Банката.

Има индикации за свързаност и с други дружества - кредитополучатели в Банката, в които участие притежава Рема Трейд ЕООД, както следва. Принт Инвест 1, Критие.

- Съществуват индикации за влошено финансово състояние.

Описание на вземи, обезпечения и др.:

Експозицията е съставена осноено от следните заеми:

Инвестиционен кредит (6,999,335 лв.) - предоставен за строително-монтажни работи на Винарска изба е с. Коларово и за закупуване на машини и оборудване за винарската изба:

Кредит за оборотни средства (1,500,00 лв.) - предоставен за закупуване на грозде Мерло и Каберне реколта 2008 (2,000 тона) и други разходи, свързани с дейността,

Инвестиционен кредит: В периода 2006 до 2010, размерът на кредита нараства до пълното усвояване на 24,000 хил. лв. В кредитното досие са приложени 17 анекса, като съгласно последния анекс, издължаването е предвидено на две равни вноски - на 25 юли 2014 и 25 август 2014.

Кредит за оборотни средства: Приложени в кредитното досие са 9 анекса. От 3 млн. лв., размерът на кредита достига 6 млн. лв. за оборотни средства, за колкото е изменен и договор за особен залог на бъдещи вземания - с Анекс от 28 май 2009. С анекс от 23 юли 2013 главницата по кредита от 1,500,000 лв. следва да се погаси на 3 равни

месечни вноски до 25 декември 2013. Според Анекс 9/24.10.2013,издължаването е предвидено на две равни вноски - на 25 юли 2014 и 25 август 2014. И двата заема са изцяло в просрочие до 67 дни за главници и 36 дни за лихви.

Обезпечение по предоставените заеми са реален залог на акции в Телиш АД и залог на всички настоящи и бъдещи вземания по разплащателни сметки в Банката, както и договор за особен залог на 2000 тона грозде реколта 2008, като в кредитното досие не са приложени потвърждения за вписване в Централния регистър на особените залози. Съгласно търговски регистър има увреден особен залог в полза на КТБ на търговското предприятие Телиш АД (от Банката не е предоставен документ за този залог). Последната налична в кредитното досие оценка на машини, съоръжения и земя е от 2008.

Според Търговския регистър, Телиш АД е учредило още два залога на търговско предприятие към КТБ. Те обаче не са по текущите договори за кредит, а за такива, отпуснати на 10 септември 2003 и 8 септември 2004.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания: Обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

И двата заема са в изцяло в просрочие

По информация от квесторите, към 1 октомври 2014 кредитополучателят не е уведомил КТБ за предстоящи плащания по кредитите или за желание за започване на уговори за преструктуриране на дълга.

Компанията има работещ бизнес, но лоши и допълнително влошаващи се през 2014 г. финансови показатели (Оперативни индикатори за риск. т. 10). Потенциалът за обслужване на дълга е 2.7% от общите лихвоносни задължения към 30 юни 2014. Заключение за допълнителна обезценка 8726 хил.лева

ТЕХНОТЕЛ ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки

- констатации за свързаност

Индикации за свързаност между кредитополучатели

Кредитополучателят е дружество, притежавано от ТЦ Име АД (като основен акционер с участие 94.50% в капитала). ТЦ Име АД е в производство по несъстоятелност, регистрирано през юни 2014.

Индикации за друга свързаност

Член на Съвета на директорите на Кредитополучателя е Иван Стойков, който е управител на Бромак ЕООД основен акционер на Банката Бромак ЕООД притежава 0.50% от капитала на кредитополучателя.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

Според договора за кредит, предоставеният кредит е предназначен за заплащане на цената по сключени предварителни договори за покупка на акации от капитала на трети лица.

Съгласно договор за кредит, е предоставен гратисен период от 14 месеца от сключването на договора, като така погасяването е договорено за период от януари 2014 до декември 2018. През юни 2014 е сключен анекс към договора за кредит, като погасяването на дълга към датата на анекса е договорено за период от септември 2014 до декември 2018.

В кредитното досие няма данни за основната дейност на кредитополучателя. В кредитното досие не са налични документи удостоверяващи дали кредитът е използван по предназначение съгласно договора за кредит.

Съгласно договора за кредит е предвиден залог на дълготрайни активи, включително и акции. В кредитното досие не са налични документи, за подобни залози. Обезпечение по предоставения заем е особен залог на вземания, произтичащи от сключени договори за продажба и реализация на стоки и договори за разплащателни сметки сключени с Банката. По досието не са налични данни, които да удостоверяват, че кредитополучателят е сключил договори за реализация на готови стоки, както и за уведомления на третите лица. В договора за особен залог не е предвидена изрична процедура за периодично предоставяне на документи относно възникналите вземания от реализация на готова продукция и няма данни за уведомления до длъжници за залога. Това може значително да затрудни изпълнението, доколкото без съдействието на кредитополучателя ще бъде трудно за КТБ да се снабди с информация за съществуващите вземания.

Дружеството е учредено на 21 октомври 2010, предоставеният кредит е от 8 ноември 2012.

Към края на септември 2014 са отчетени по кредитен портфейл просрочени лихви в размер на 1,760 хил. лв. (97 дни) и просрочени главници в размер на 1,138 хил. лв. (7 дни).

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания: Обезценка на база на реализация на обезпеченията.

Съгласно финансов отчет на Дружеството-кредитополучател не е отчетена промяна в отчетната стойност на инвестициите спрямо 31 декември 2013, от друга страна са възникнали търговски и други нетекущи вземания в размер 43 млн. лв., докато текущите търговски вземания са с около 70 млн. лв. по-малко към края на юни 2014 в сравнение с края на декември 2014, съответно намаляват и търговските задължения с около 25 млн. лв., докато не се отчита намаление на задълженията по облигационен заем. Отчетът за всеобхватния доход показва загуба в размер на 252 хил. лв., като не са отчетени оперативни приходи. Единствените приходи съгласно този отчет са нетни финансови приходи/резултати в размер на 13 хил. лв., за които няма пояснителни сведения. Според отчета за паричните потоци през първите 6 месеца са предоставени дивиденти в размер на 19,883 хил. лв.

Заключение за допълнителна обезценка 60695хил.лева

ТРАНСТРЕЙДИНГ ЕООД

На 29.08.2014 г. е подадено заявление в Търговския регистър за регистриране на прехвърляне на дружествените дялове от Петър Антонов на Маргио Красимиров Първанов. Марио Красимиров Първанов, е избран й за управител на Дружеството. Промените не са вписани в Търговския регистър, следователно за третите лица, сред които е и Банката нямат действие.

Дружеството е член на Съвета на директорите в „Инвестиционно консултиране“ АД (предишна фирма “Демил България“). Съгласно Списъка с акционерите, присъствали на общо събрание на 11 април 2013г. акционери са „Транстрейдинг“ ЕООД и Божидар Василев Стоев.

Дружеството е съдружник в „Спа и Балнео Център Марикостиново“ ООД. ЕИК 101752170, със съдружници Здравко Златанов Хаджиев, Фондация Славяни и Силвия Боянова Стоянова.

Експозицията се състои от два заема.

- инвестиционен кредит в размер 6,600,000 евро с падеж 20 декември 2015, който от отпускането му до момента е анексиран веднъж (уговорен е гратисен период до 20 септември 2014 на оставащото към 19 юни 2014 задължение); Целта му е за покупка на два поземлени имота в Пазарджик и последващо строителство на спедиторска складова база върху тези имоти.

-кредит за оборотни средства до 23,470,000 евро с падеж 15 август 2015, който от отпускането му до момента е анексиран пет пъти (гратисен период на целия размер на заема до 15 септември 2014; с анексите се е увеличавал размерът на заема, както се е удължавал и гратисния период и падежа).

И по двата кредита за оборотни има просрочена лихва и главница, като дните просрочие са до 97 дни. Провизия на стойност близо 397 хил. лв. е заделена за кредита за оборотни средства.

Обезпечението по инвестиционния кредит включва ипотека на два имота в Пазарджик, с оценка в размер на 874 хил. лв, както и залог на настоящи и бъдещи вземания по сметките в Банката (които не са вписвани в ЦРОЗ). Обезпечение по договор за оборотни средства е залог на настоящи и бъдещи вземания по сметките в Банката (за който няма информация за вписване в ЦРОЗ). В договора за инвестиционен кредит е предвиден и залог или ипотека върху активи на пазарна стойност минимум 120% от стойността на кредита. В договора за кредит за оборотни средства е предвиден залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори. В кредитното досие не са налични документи за подобни залози.

Не е предоставен бизнес план съдържащ прогнозни парични потоци, и доколкото Дружеството е действащо предприятие изчислението на обезценката е на база историческа ППДЛА и избран множител според приетата методология. Няма информация за налични обезпечения, които служат на Дружеството като неоперативни активи, приемайки, че ипотекираните имоти са оперативни активи за Дружеството. Заключение за допълнителна обезценка 43486хил.лева

<u>ТЦ ИМЕ ВЕСТ АД</u>

Йорданка Любомирова Миладинова (експерт кредитиране в Банката) съгласно предоставения ни списък на служителите на Банката, е член на Съвета на директорите на ТЦ ИМЕ ВЕСТ АД (кредитополучател) от 16 август 2011, както и член на Съвета на директорите на придобитите от ТЦ ИМЕ ВЕСТ АД дружества - Сентръл Техно

Пропъртис ЕАД (100%) и Сентръл Техно Инвест ЕАД (100%). Сентръл Техно Пропъртис ЕАД е акционер с 50 % в ПАСИФИК ИНВЕСТ АД (кредитополучател).

Според търговския регистър основната дейност на ТЦ ИМЕ ВЕСТ АД е консултантска дейност, извършване на комисионни сделки, търговско посредничество, покупка, проектиране, строеж на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем. и др. От информацията в кредитното досие не става ясно каква е дейността на Дружеството. Ние не получихме достатъчно информация относно бизнеса на кредитополучателя и дъщерните дружества, за финансирането на които е отпуснат кредита. Дружеството е с 1 млн. приходи за 2013, а отпуснатите кредити към 30 септември 2014 са в общ размер на 44.6 млн лв.

Двата кредита са с 5 дни просрочие по лихвата в размер на 313 хил. лв. към 30.06.2014 и 97 дни просрочие по лихвени плащания в размер общо на 1,291 хил. лв. към 30.09.2014. Към 30 септември 2014 по кредит 10286/22.08.2011 има просрочена главница в размер на 866 хил. лв.

Загубата към 2013 е в размер на 10 млн. лв., а за 2012 е 9.5 млн.

В досието е наличен одитиран финансов отчет към 31 декември 2013 на ТЦ ИМЕ ВЕСТ АД, в който липсват пояснителни бележки. Не е предоставен отчет към 30.06.2014.

Кредит 1: 25 000 000 евро главница; 20 август 2018 падеж; 9 % лихва на годишна база върху действително използваната сума за заплащане на парични вноски при набиране на капитал при учредяване на две дъщерни дружества на кредитополучателя: „Сентръл Техно Инеест“ ЕАД, ЕИК 201683259 и „Сентръл Техно Пропъртии“ ЕАД. ЕИК 201683405.

Кредит 2: 11 800 000 евро главница; 15 февруари 2018 падеж; 9 % лихва на годишна база върху действително използваната сума за доплащане на записан капитал в същите дъщерни дружества.

Съгласно юридическото становище като цяло дадените обезпечения като вид и размер и уговорени в договора за кредит условия не са обичайни за банковата практика при такъв вид и размер на кредитите. Като основното обезпечение е използван залог на вземания от КТБ, като договорите за кредит не предвиждат изискване за поддържане на определени наличности по сметки в КТБ, които служат за обезпечение или за сметките, които ще се открият. Кредитополучателят може по всяко време преди падежите на задълженията си да се разпореди със средствата по сметките със заложените вземания.

Поради непредоставянето на прогнозна финансова информация и липса на информация в кредитното досие за дейността на Дружеството, обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

Заключение за допълнителна обезценка 44499хил.лева

ТЪРГОВСКИ ПАРК ТРАКИЯ АД

Изводи и бележки:

- констатации за свързаност - Според правното становище са налице свързаност със: Сиболе Сървисис Инкорпорейтид България ЕООД, ТЦ Име Вест АД, Авионамс АД, „Хедж Инвестмънт България" АД, Си Ди Дивелопмънтс ЕАД, Ареском ЕООД, Билдинг Рисорт ЕООД, Интегрирани Пътни Системи ЕАД, Инфраструктурна Компания АД, Хидроенергийни Проекти ЕООД, Витро Инвест АД, Никкомерс 01 ЕООД. Издателско-полиграфически Комплекс Родина АД, Технотел Инвест АД Партнер Лизинг АД, Алфа Кепитъл АД, Кик-Дизайн ООД.

- основни рискове и индикации за обезценка - нямаме информация за 2014 година, както и прогнозни данни за бъдещи периоди. За 2013 и 2012 година Дружеството няма приходи от оперативна дейност. Обезпеченията по трите заема са недостатъчнии за покриване на заемите. Не са предоставени уговорените в договорите за кредит обезпечения (особени залози и/или ипотеки) върху реално имущество - ДМА и недвижими имоти, а поради липса на вписване на особения залог за третия кредит, той е напълно необезпечен.

- индикации за влошено състояние - Дружеството не генерира парични потоци от оперативна дейност през 2013 и 2012 година и не е предоставило информация за 2014.

Описание на заеми, обезпечения и др.:

- заеми (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.) - Експозицията се състои от три кредита, за оборотни средства в размер на 6 млн.евро, инвестиционен кредит за покупка на ДМА - машини и съоръжения в размер на 2 млн. лева, и инвестиционен кредит за осъществяване на инвестиции върху собствени недвижими имоти в гр. Пловдив в размер на 15 млн. лева. Кредитите са сключени през 2014 година, а вноските по погасителен план се дължат от началото на 2015 година.

- проблеми с погасяване, просрочия и др. - по погасителен план вноските по кредитите все още не са започнали.

- начислени провизии - начислената провизия към 30 септември 2014 година е начислена провизия в размер на 482 хил. лв.

- обезпечения и др. - по договор 12978 залог на вземания по бъдещи и настоящи договори по сметки в Банката, вписан е ЦРОЗ, по договор 13035 залог на вземания по бъдещи и настоящи договори по сметки в Банката, вписан в ЦРОЗ; по договор 13288 договор за залог на вземания по бъдещи и настоящи договори по сметки в Банката, който не е вписан в ЦРОЗ.

Вземанията на кредитополучателя по сметки в КТБ служат като обезпечение за няколко кредита. Дори наличностите в тях да покриват всички задължения към Банката, до пристъпването от страна на КТБ към принудително изпълнение кредктополучателят може свободно да се разпорежда със средствата по сметките си и да ги опразни (ако Банката излезе от особения надзор и се разреши опериране със сметките).

Съгласно данни от банковата система „C-Soft“ кредитополучателят е усвоил средства по заеми в периода от 01.01.2014 до 19.06.2014 и е наредил плащания с основание „по договор“ основно към следните контрагенти: ТЦ-Име АД (14,991 хил. лв.); Пасифик Инвест АД (13,691 хил. лв.); Сентръл Техно Инвест ЕАД (2,000 хил. лв.); Авионамс АД (197 хил. лв.); ТЦ Име Вест АД (331 хил. лв.). Не са предоставени поддържащи документи, доказващи целевото усвояване на кредита.

Изводи за обезценка

- използван метод и допускания - предвид факта че няма информация за Дружеството за 2014 година, както и никакви прогнозни данни, не може да идентифицираме извършване на оперативна дейност за предходни финансови периоди - Дружеството в група Г. Заключение за допълнителна обезценка 29024хил.лева

ТЕРИТОРИАЛЕН КАДАСТЪР ЕООД

Изводи и бележки;

констатации за свързаност
По декларации за свързаност в кредитното досие от 36.08.2014 г.
ДЗЗП Интегрирани инфраструктури Пловдив
ДЗЗП Интегрирани инфраструктури Смолян
Не са посочени други свързани лица. вкл. собственици и управители

По декларации за свързаност в кредитното досие от 04.02.2014 г.

Виргиния Пламенова Кирилова –

управител и едноличен собственик

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството е декапитализирано. Отрицателни нетни активи към 30.06.2014 г. е размер на 413 х. лв. Дружеството няма стопанска дейност и парични потоци от оперативна дейност. Не са учредени адекватни обезпечения върху заема не е налична информация относно целевото използване на средствата по заема.

предоставена информация и др.

Дружеството е предоставило финансов отчет към 30.06.2014 г. без отчет за паричните потоци. Представените финансови отчети не са пъпни, т.к. не съдържат приложения. Няма достатъчна информация за активите и пасивите на дружеството.
Не са представени прогнози/бизнес план.

Описание на заеми, обезпечения и др.

заеми: дружеството ползва един заем по договор от 2011 г. за закупуване на оборудване. СМР и оборотни средства. Договореният размер съгласно наличен договор е 8.600 х.евро, а усвоените средства, съгласно данните от счетоводната система CSoft към 30.09.2014 г. са в размер на 22.200 х.евро. Не е наличен анекс за предоговаряне на параметрите по договора. Съгласно данни от счетоводната система CSoft е видно, че значителна част от усвоените средства по заема са преведени на ДЗЗД Интегрирани инфраструктури. Пловдив с основание „по договор", от което дружество впоследствие са получавани суми обратно за погасяване на главници и лихви по заема.

предоговаряния, просрочия и др.: Не са налични анекси за предоговаряне параметрите на кредита Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви з размер на 1,041 х, лв. (за 97 дни) и главници в размер на 1,611 х. лв. (за 7 дни).

обезпечения: не са учредени всички предвидени в договора за кредит обезпечения. Заемът е обезпечен единствено със залог на парични средства. Особеният залог върху паричните средства е валидно учреден и вписан, но с него не се обезпечават всички вземания КТБ.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството няма дейност. Не е предоставило прогнози и бизнес-планове. Отчита отрицателен собствен капитал и загуби, не са учредени всички договорени обезпечения по заема.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документи, потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството, както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последни те не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са заети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна оценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 36.356 х. лв. към 30.09.2014 г.- 100%

ТИ СИ ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност:
Акционери: Кен Трейд ЕАД (60%) и Технологичен център-Институт по микроелектроника ТЦ-ИМЕ АД (40%).
Членове на СД: Мария Петева Кънева, Снежа Стоянова Конова и Кен Трейд ЕАД
Кен Трейд ЕАД е 100 % собственост на Трелекс Инвестмънт Кипър
Технологичен център-Институт по микроелектроника/ТЦ-ИМЕ/АД е с акционери през 2013 г.: Кен Трейд ЕАД – 46.19%; И Еф Ви Интернешънъл Файненшъл Венчърс лимитид (EFV International Financial Ventures Ltd). Британски Вирджински острови - 44.38% и Корпоративна търговска банка АД - 9 43%
Индикатори за свързаност с други кредитополучатели:
-Хидроенергийни проекти ЕООД - 100% собственост на Кен Трейд ЕАД и ползва заеми от КТБ
-Технотел Инвест АД, Родина Пропъртис ЕАД. Витро Инвест, Болкан глас АД, Си Ди Дивелопмънтс АД - в тези дружества ТЦ-ИМЕ АД е мажоритарен собственик (по данни от 2013 г.)
-Ареском ЕООД - собственост на Веселин Анастасов Бушев член на СД на Ти Си Инвест АД от 22.06 2014.
Билдинг Рисорт ЕООД с едноличен собственик Ареском ЕООД., а управител от 01.08.2014 е Веселин Анастасов Бушев.
-Интегрирани Пътни Системи АД и Глобални Пътни Системи АД - Веселин Анастасов Бушев е член на СД на тези дружества.
-Евробилд проект ЕООД - акционер в Интегрирани Пътни Системи АД, което е акционер в Глобални Пътни Системи АД член на СД на Глобални Пътни Системи АД

-Инфраструктурна компания АД, а което Веселин Анастасов Бушев и Здравко Живков Босаков са членове на от м.08.2014 г.
-Бромак ЕООД с едноличен собственик Цветан Радоев Василев - от 08.07.2014 г. Здравко Живков Босаков е избран за управител.
-Бромак Финанс ЕАД едноличен собственик Бромак ЕООД - от 09.07.2014 г. Здравко Живков Босаков е избран за представител и член на Съвета на директорите
-Никкомерс О1 ЕООД - от 01.08.2014 г. Здравко Живков Босаков е избран за управител.
- Ареском ЕООД едноличен собственик на капитала на Никкомерс 01 ЕООД

Основни рискове и индикации за обезценка
До 31.12.2013 г. дружеството не е осъществявало оперативна дейност и няма източници на приходи за погасяване на заема, освен приходите от лихви по преотстъпените средства по ползвания ат КТБ заем на друго свързано лице (предполага се, че това е ТЦ - ИМЕ АД по данни от системата СиСофт)
През 2014 г ТЦ-ИМЕ АД е обявено в несъстоятелност поради което съществува висок риск, вземанията на Ти Си Инвест да не съберат, съответно то да не е в състояние да погаси дълга си към КТБ.
Дружеството реализира изгуби и декапитализирано.

Предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило отчети към 30.06.2014 г. Не е предоставило прогнози и бизнес-план.

Описание на заеми , обезпечения и др.:
заеми - един инвестиционен кредит по договор от 10.12.2012 г с цел покупка на дълготрайни активи, които не са изрично уточнени в договора. Няма документи, доказващи че заемът е усвоен по предназначение.
От проверката а счетоводната система CSoft за усвояването на средствата е видно, че Ти Си Инвест АД е прехвърлило усвоените средства по заема на ТЦ-ИМЕ АД, което през 2014 г. е обявено в несъстоятелност.

погасяване, просрочия и др.- До 30.06.2014 г лихви и главници по заема са погасявани със средства, получени обратно от ТЦ-ИМЕ АД. Дружеството не осъществява стопанска дейност и няма други активи т.е. няма източници на средства за обслужване на задълженията си по заема. Към 30.09.2014 просрочените лихви са 1 400 х.лв. (за 97 дни).

обезпечения и др. - не са учредени всички договорени обезпечения по заема Единственото обезпечение е залог на вземания от банката и от трети лица, който не е вписан в ЦРОЗ.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството няма дейност. Не е предоставило прогнози и бизнес-планове. Отчита отрицателен собствен капитал и загуби няма учредени адекватни обезпечения по заема
При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията. Поради липса на детайлна информация и документ потвърждаващи реалната събираемост на вземанията на дружеството както и на възможностите на банката за използване на бъдещите парични потоци от тях за погасяване на дълга на дружеството към нея, последните не са взети предвид при изчисленията. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори направените допускания и предположения и съгласно наливната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 48.251 х. лв. към 30.09.2014 г.- 100%

ХИДРОПОНТ М ООД

Изводи и бележки:

- Констатации за свързаност:

Съгласно правното становище. Дружеството е регистрирано 2004г по описа на Софийски градски съд като ООД със съдружници „Юлита 2002“ ЕАД ЕИК 131326002 и Георги Василев Димов. По данни от Търговския регистър 2009 г. има частично прехвърляне на търговското предприятие на Юлита 2002, правоприемник е Дивал 59, Юлита 2002 и Дивал 59 са кредитополучатели на КТБ.

Дружеството е преregистрирано на 16 май 2008 г. като ЕООД едноличен собственик на капитала и управител на Дружеството Надежда Деянова Ананиева. От 19 март 2009г. Дружеството променя своята правна форма на ООД със съдружници и управители Найден Иванов Найденов и Надежда Деянова Ананиева. На 17 юли 2012г. Надежда Деянова Ананиева прехвърля всички свои дружествени дялове на „Транстрейдинг“ ЕООД (кредитополучател на КТБ), като последното става съдружник, заедно с Найден Иванов Найденов. Управители на Дружеството са Найден Иванов Найденов и Венцислав Василев Тодоров. От 16 декември 2013г. до момента Хидропонт М ООД се притежава от управителите Венцислав Тодоров и Найден Найденов (всеки с по 50% участие). Венцислав Тодоров е член на СД заедно с Божидар Стоев и Транстрейдинг ООД (кредитополучател на Банката) в Инвестиционно консултиране АД.

Земята и производствените сгради на Хидропонт М показва фирми Критие ЕООД и Юлита 2002 ЕАД като продавачи, които са кредитополучатели на Банката. Надежда

Деянова Ананиева е била управител на Акванада в периода 9 април 2008 до 27 август 2014, както и управител на Хадропонт М в периода 16 май 2008 до 17 юли 2012 Акванада е също кредитополучател на КТБ.

- Основни рискове и индикации за обезценка:

Към 30 септември 2014 Дружеството е в просрочие по главница по шест от кредитите му в КТБ, един от кредитите е в гратисен период. Цялата експозиция е с просрочени лихви. Има извънредно предоговаряне на условията по кредити на Дружеството за удължаване на крайния срок, даване на гратисен период.

- Индикецин за влошено състояние: Дружеството е с отрицателен капитал (- 6,432 хил. лв. към 30 юни 2014, - 5,314 хил. лв. към 31 декември 2013: - 3,509 хил.лв. към 31 декември 2012). Има съществен спад в оперативните приходи на Дружеството (30 юни 2014: 599 хил. лв., 2013: 1,927 хил. лв., 2012: 2.826 хил. лв.). Нетните приходи преди амортизация и лихви са недостатъчни да покрият разходите за лихви на Дружеството. В баланса на Дружеството основно перо са други вземания в размер на 7,396 хил. лв. към 30 юни 2014, за които няма пояснителна информация в предоставените финансови отчети.

- Предоставена информация и др.: Предоставени са финансови отчети към 30 юни 2014, 31 декември 2013 и 31 декември 2012, които са неодитирани и без приложими пояснителни бележки.

Описание на заеми, обезпечения :

- **Заеми** (брой, цел, големина, условия, срокове и т.н.)

1. Инвестиционен кредит от 2 април 2006 за 1,168,482 евро, предоставен за закупуване на УПИ, ведно с ковашки цех и складове, свързано с разширяване дейността на Дружеството. В досието са налични 9 анекса за удължавания на крайния срок на кредита, считано от януари 2010 г. Брутна балансова експозиция - 2,348 хил. лв; дата на падеж 10 юни 2015.

2. Оборотен кредит от 3 април 2009 (4,850 хил. лв). предоставен за закупуване на стоки и други разходи свързани с дейността на ковашкия цех. Брутна балансова: 5,004 хил. лв.; дата на падеж 20 декември 2014.

3. Инвестиционен кредит от 30 юли 2009 (2 млн. лв.) - за СМР по инфраструктурата на производствения цех в гр. Тервел.

4. Кредитна линия от 24 ноември 2009 (500 хил. лв) - средствата са за закупуване на материали и текущи нужди

5. Инвестиционен кредит от 24 ноември 2009 (1,125 хил. евро) - във връзка с покупка на оборудване и СМР, свързани с подобряване на производствените площи.

6. Кредит за оборотни средства от 17 септември 2012 (600 хил. лв.) - предоставен за закупуване на стоки и други разходи свързани с дейността.

7. Инвестиционен кредит от 27 септември 2012 (3,125 хил. евро)

- за СМР и оборудване

- Проблеми с погасяване, просрочил и др.

Към 30 септември 2014 има просрочени главница и лихва по шест от кредитите, един от кредитите е в гратисен период и е с просрочена лихва. Към 30 септември 2014 кредитооолучателят е с 97 дни просрочия.

- Начислени провизии

Обезценка е изчислена само на портфейлна база съгласно методиката на банката.

- Обезпечения и др.: урегулирани поземлени имоти в Тервел, особен залог на машини и материални запаси (бракувани релси, метални отпадъци и стоманени топки). Залозите на материални запаси не са вписани в ЦРОЗ, не са приложени данни за тяхната собственост, взели сме тяхната стойност с нула при изчислението на провизиите, тъй като Дружеството може да ги предаде на трета страна. От залозите на ДМА е вписан в ЦРОЗ само договор за залог на ДМА на стойност 2,080 хил. лв., съгласно правното становище има риск, тъй като някои от активите не са достатъчно добре индивидуализирани, не са представени и документи удостоверяващи чия собственост са активите. При изчислението на провизиите сме приложили дисконт от 90% заради рисковете съгласно правното становище и сме приели за пазарна стойност на активите 1,310 хил. лв. колкото е балансовата стойност на машини, производствено оборудване и апаратура към 30 юни 2014 по финансови отчети.

- Особени условия

Според правното становище, анекс 1/16 юли 2012 към договор за кредит от 3 април 2009 г.и анекс 1/07 юни 2011 към договор за кредит от 2 август 2010 не са подписани и

от двамата представители на Хидропонт М, за да се считат за валидни. С подписаните анекси е увеличен размерът на кредитите и в случай, че бъде оспорен от длъжника, за увеличения размер Банката няма да може да се ползва от дадените обезпечения, уговорените лихви и другите условия на договорите за кредит.

Изводи за обезценка

- Използван метод и допускания:

Класифициран като Клас Б. Дружества с оперативна дейност, за които има съществени индикации за влошаване на финансовото състояние (намаляващи приходи/печалби; загуба от дейността и др) и/или бизнеси с предмет на дейност/мащаб несъпоставим с размера/целта на заема. Заключение за допълнителна обезценка 18315хил.лева

ФИНАНС ИНЖЕНЕРИНГ АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

- В собствеността на дружествата ТЕЦ Хасково АД и ТЕЦ Хасково 2 АД, в които са апортирани ипотекираните парцели, участва и дружеството Афлик България АД. Според Търговския Регистър собственик на Афлик България ЕАД а Афлик-Лимитед Великобритания. До август 2013 г. в Съвета на Директорите са били Бисер Лазов (свързан с Бромак Телеком Инвест) и Никола Киров (участващ в управлението на Фина С АД, Дунарит АД), които са освободени. Афлик България ЕАД участва в капитала на още няколко кредитополучателя на КТБ - Велес Груп АД, Порт Инвест АД, Оптима Интертрейд АД, Бългериън Уайн анд Спиритс и Алфа Кепитъл АД.

-През 2010 Афлик България ЕАД купува 40% от ТЕЦ Хасково АД, а през 2011 се сключва договор за репо сделка за 50% от ТЕЦ Хасково АД с Афлик България АД със срок на обратно изкупуване 30 Юни 2013. Към 30 юни 2014 Финанс Инженеринг отчита 1.3 млн. лв. актив свързан с репо сделки. През 2012 Финанс Инженеринг продава 45% от ТЕЦ Хасково 2 АД на Афлик България ЕАД. Така към 30.06.2014 г. ТЕЦ Хасково 1 АД се притежава 90% от АФЛИК България и 10% от Левъриджд Грийн Енерджи ПП, а ТЕЦ Хасково 2 АД се притежава Финанс Инженеринг АД с 45%, Афлик България ЕАД с 45% и Левъридж Грийн Енерджи ПП с 10%.

основни рискове и индикации за обезценка

- През 2013 дружеството изважда активи и пасиви и свързани с дейността по предлагане на парични преводи под формата на търговско предприятие и ги апортира в ново дружество.

- От преглед на предоставената документация и движения на сметките на кредитолучателя, голяма част от капитализирани разходи, най-вероятно са

консултантски услуги (например Финанс Инженеринг АД изплаща на Финанс Инженеринг Енерджи АД, общо 1,4 млн. лв.)

- ТЕЦ Хасково АД (вече не е собственост иа Финанс Инженеринг, а на Афлик България АД) също има кредитна експозиция към КТБ а размер на 3,175 хил. лв.

предоставена информация:

Финансови отчети за 2012, 2013 и Юни 2014. Прогнози не са правени,

Заеми

Финанс Инженеринг АД има 3 експозиции към банката към 30.09.2014г. и е клиент на КТБ от 2005.

- Експозиция 1 с договор от 28.03.2008 – брутна експозиция от 8.047.909 лв, за закупуване на терен на ТЕЦ Хасково, с площ 380,134 кв. м. , подписани са 12 анекса - последният е от 23.05.2014 и с него се променя срока на изплащане - 3 равни вноски на 26.08, 26.09. и 26.10.2014. вноската за 26.08.2014 от 2.5 млн. лв. не е погасена към 19.9.2014г. Според справка за движенията по сметките, по кредита са усвоени 17 млн. лв. и погасени около 9 млн. лв. основно през 2010 от които 7 млн. лв. са с източник - продажба на дял от дъщерното ТЕЦ Хасково АД на АФЛИК България АД

- Експозиция 2 с договор от 07.05.2012 - брутна експозиция от 713,475 лв. използвана за оборотен капитал; подписани са 2 анекса, вторият е от 23.05.2014 и с него се променя срока на изплащане - 3 равни вноски на 26.08, 26.09 и 26.10.2014. По кредита не са правени погасявания до 30 юни 2014.

-Експозиция 3 е за 6,592 лв. - гаранция, Експозициите имат 35 дни просрочие по лихвени плащания към 30.6.2014. Към 30.09.2014 това просрочие нараства до 127 дни по дължимите лихви и 35 дни по дължимите главници.

Обезпечения

- Единственото обезпечение със значитепна тежест, е ипотекираният имот в Хасково, предназначен за строежа на ТЕЦ на газ, който не е започнал.

- Залог на настоящи и бъдещи вземания от сметки в КТБ на Финанс Инженеринг АД, ТЕЦ Хасково АД и ТЕЦ Хасково 2 АД.

- Залог на акции на ТЕЦ Хасково АД и ТЕЦ Хасхово 2 АД - Основните активи на двете дружества са имотите, ипотекирани в полза на КТБ, както и лицензията за производство на електрическа енергия в ТЕЦ Хасково АД. Нетната стойност на активите на дружествата, след корекция за ипотекираните имоти и вземания от Финанс Инженеринг АД, е отрицателна за ТЕЦ Хасково АД и 44 хил. лв. за ТЕЦ Хасково 2 АД.

- ТЕЦ Хасково АД и ТЕЦ Хасхово 2 АД са солидарни длъжници но според анализа на заложените акции, това обезпечение няма възстановима стойност.

Метод

Изчисляването на обезценката на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие (недайствзщо предприятие) е приложимият метод за обезценка по следните причини

- незначителните приходи от дейността и негативната ППЛДА.
- липсата на прогнози, както и замразяването на проекта за изграждане на ТЕЦ
- липсата на стратегия за развитие на ТЕЦ Хасково 2 АД

Оценени обезпечения

- Основното обезпечение използвано за изчисляване на обезценката на недвижим имот в Хасково с площ 380 000 кв.м. Учредената ипотека е валидна и първа по ред - Стойността на имота при използването на пазарния подход за оценка 12 946 хил. лв. След прилагане на дисконт от 50% възстановимата стойност е 6,469 хил. лв.

Изводи за обезценка:

- На база на гореизложеното обезценката достига до 2,299 хил. лв. или 26% от размера на заема.

ФИНИНВЕСТ ЕООД

Изводи и бележки

Констатации за свързаност

- Няма индикации за свързаност с Банката

Основни рискове и индикации за обезценка

- Дългът на компанията е висок спрямо обема на дейността. Дружеството реализира ППЛДА от 74 хил. лева през първата половина на 2014, -100 хил. лева през 2013 и -228 хил. лева през 2012, което не е достатъчно за покриване на вноските по заема. Основните приходи на дружеството са финансови и са от свързани предприятия. Не е предоставена информация за същността на основната дейност на дружеството.

- Съдлъжникът по заем № 10514 (5.5 млн. долара) - Агрокомплект ЕАД реализира ППЛДА от -1,005 хил. лева през 2013 и - 842 442 хил. лева през 2012 и следователно не е в състояние да погасява вноските по заема

- не са предоставени прогнозни данни за паричната потоци, с които очаква да се изплащат заемите към банката.

- Размерът на обезпеченията е значително по-малък от този на експозицията на дружеството към КТБ.

- Несъществени оперативни приходи.

Предоставена информация:

- ФО към 31.12.2012, 31.12.2013 и 30.06.2014 г., неодитирани.

- Дружеството не е предоставило актуален бизнес план и разшифровки към отчетите.

- не са предоставени:

• информация за отпуснатите заеми към свързани предприятия, финансовите приходи

• информация за финансовото състояние на „АГРОКОМПЛЕКТ" ЕАД и „АСРАР КАЗИНО ГРУП" АД, в чиито съвет на директорите участва Рослан Борисов Младенов.

• информация по отношение на естеството на 2те изпълнителни дела водени срещу Фининвест ЕООД

• списък на дъщерните дружества на компанията, финансови отчети за тях, както и консолидиран отчет за групата на Фининвест

Към 30.09.2014 г. дружеството има 3 експозиции към КТБ с брутен размер на дълга от 13,342 хил. лв.

Експозиция № 7062 (договор сключен на 18.09.2007 г.) е с брутен размер на дълга към 30.09.2014 г. 2.652 хил. лв. Експозицията е използвана за оборотни средства и предстои да падежира на 10.04.2015г. Сключючени са 25 анекса, с които се променят размерът на кредита, размерът на погасителните вноски, техния брой и срок за погасяване. Съгласно последният анекс, кредитът ще бъде изплатен на 4 вноски в периода от 10.01.2015 г.-10.04.2015 г ., първите 3 вноски ще са от по 325 хил. евро, а четвъртата от 324 996 хил. евро.

Обезпеченията по кредита са (а) Учредяване на първа поред договорна ипотека в полза на банката върху УПИ X - 553, кв. 22 по плана на гр. София-Бояна, вилна зона „Беловодсхи път", с площ от 1260 кв. м. по нотариален акт, а по скица 1430 кв. м. собственост на Топина Славчева Микова - Младенова и съпруга и Кристиян Борисов Младенов и (б) Поръчителство от Кристиян Борисов Младенов и Рослан Борисов Младенов; (в) ПИ №1431 по плана на гр. Бургас. Промишлена зона - кв. Долно Езерово с площ от 12 000 кв.м., ведно с построените в имота Битова сграда, с площ от 56 кв. м. Навес с площ от 328 кв. м. и Навес - склад с площ от 480 кв. м. (според Анекс 7).

Експозиция №8922 (договор сключен на 25.11.2009 г. и първоначален размер на кредит 1 млн. евро) е с брутен размер на дълга към 30.09 2014 - 2.039 хил. лв. Експозицията е използвана за оборотни средства и падежира на 10.04.2015. Кредитът предстои да бъда изплатен на 4 вноски в периода между 10.01.2015-10.04.2015 като първите 3 вноски са от до 250 хил. евро всяка, а четвъртата е от 249.74 хил. евро.

Обезпечения - (а) Учредяване на особен залог по реда на ЗОЗ на всички настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя, произтичащи от сключени с банката договори за разплащателни сметки. (б) Поръчителство от Кристиян Борисов Младенов и Рослан Борисов Младенов, и (в) ПИ съставляващ имот с площ от 1 400 кв. м., ведно с построената в имота ТРИЕТАЖНА СГРАДА, състояща се от сутерен, стълбища клетка на първия етаж и преддверие. Първи надпартерен етаж. Втори надпартерен етаж, заедно с обслужваща едноетажна сграда.

Експозиция № 10514 с брутен размер на дълга към 30.09.2014 г. - 8,652 хил. лв. Експозицията е използвана за оборотни средства и предстои да падежира на 20.12.2014. Кредитът ще бъде изплатен на 2 равни вноски от по 2.679 хил. щатски долара в периода 20.11.2014 г.-20.12.2014 г.

Обезпечения:

(а) встъпване в дълг на Агрокомплект като солидарен длъжник по заема, (б) залог на вземания на Агрокомплект по търговски договор със Сирия, (в) залог на вземания по банкови сметки на Фининвест и Агрокомплект.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 100.55 лв.

Метод:

Дружеството има финансови приходи в размер на 377 хил. лв. за 6м.14 и 2.255 хил лева за 2013 г. Поради факта, че не е предоставена информация относно същността на основната дейност на дружеството и характера на тези приходи , е презумпцията за действащо предприятие.

Обезценка на база непотвърдена презумпция на действащо предприятие (недействащо предприятие).

Според правния анализ, ипотеките на трите имота, служещи за обезпечение са валидни и надлежно учредени. Пазарната стойност на трите имота е оценена по метода на пазарните аналози към 30.06.2014 г. както следва:

Възстановимата стойност на имотите, ипотекирани а полза на КТБ е както следва:

- УПИ X-553 в София, Бояна, зона „Беловодски път" с площ 1,260 кв. м. - 107 хил. лв.

- УПИ с площ 1,400 кв. м., намиращ се в град София, бул. Дондуков 54, ведно с административна триетажна сграда с РЗП 2,380 кв. м . обслужваща едноетажна сграда с РЗП 187 кв. м. - 3.030 хил. лв.

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1431, гр. Бургас, Промишлена зона - кв. Долно Езерово с площ от 12 000 кв. м. - 126 хил. лв.

За целите на изчисляване на възстановимата стойност се използва коефициент 50% по методологията. Следд анализ на допълнителните обезпечения (залог върху вземания от Агрокомплект по търговски договор със Сирия, залог на вземания по банкови сметки на Фининвест и Агрокомплект и поръчителство от Кристиян Борисов Младенов и Рослан Борисов Младенов), те не са включени във възстановимата стойност на кредита, поради не-добро финансово състояние на кредитополучателя и съдлъжниците.

Заключение

Общата обезценка на експозицията е в размер на 101 млн. лв. или 76%.

ФАНТИ Г ООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Илия Трендафилов Йорданов - управител
Теодор Илиев Йорданов - съдружник.
Ваня Георгиева Йорданова - съдружник.
Фанти ГТ АД (свързано по линия на управление).
ДКЦ Екзарх Антим I, ДЦ Екзарх Антим I, МБАЛ Екзарх Антим I.

основни рискове и индикации за обезценка
Има информация за подадена молба от друг кредитор е ОС-Видин за откриване на производство по несъстоятелност на длъжника за което се очаква решение на съда. По повечето от кредитите многократно е удължаван гратисния период като до момента не възникнало задължение за кредитополучателя за погасяване на главницата. Срещу кредитополучателя често са се водили искови изпълнителни и обезпечителни производства през последните години. Няколкократно е бил осъждан да заплати парични суми и няколко пъти са налагани възбрани върху имотите му в полза на различни кредитори.
От дружеството е отказан достъп на служители на банката за извършване на оглед на активите, предмет на обезпеченията. Не е налична информация за актуалното финансова състояние на дружеството.

предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило финансова информация, в т.ч. актуални финансови отмети прогнози и др. Последните финансови отчети са от 2012 г. - непълни без оповес-

тявания. Няма прогнози и бизнес – планове.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми
Дружеството има отпуснати седем кредита в периода 2008 - 2011 г. за закупуване и ремонт на плавателни съдове, за рефинансиране на кредити от други банки и за оборотни средства.

погасяване, просрочия и др.:
Кредитите са предоговаряни многократно. С анекси към договорите за кредит са увеличавани и размерите на кредитите. Друга част от кредитите са изпадали в просрочие през годините, впоследствие са предоговаряни.
Към 30.09.2014 г. просрочените лихви са в размер на 1,438 х.лв. (127 дни).

обезпечения
Като обезпечения по кредитите са учредени морска ипотека върху плавателните съдови, залог върху цялото търговско предприятие на дружеството и залог на дълготрайни активи.
По всички кредити, където е предвидено учредяване на особен залог на ТП на кредитополучателя, залогът не е отбелязан по партидите на недвижимите имоти, включените в състава на ТП по съответните им партиди към съответните. Служби по вписванията. Така, учреденият залог на търговско предприятие не е противопоставим на трети лица, придобиващи права върху недвижимите имоти. След учредяването на залога, върху недвижимите имоти са вписани множество възбрани, ипотека в полза на други кредитори, продажби на имоти и др., като дори и да бъде вписан залогът в момента, той няма да е противопоставим на кредиторите с посочените вписвания и на приобретателите на имотите. По отношение на плавателен съд с наименование „Свети Илия“, ипотеките на банката са вписани след ипотеки в полза на Банка „Тексим“ АД и в случай, че вземането на другата банка не е погасено, има привилегия преди вземанията на КТБ АД по отношение на посочения актив. Едни и същи активи на дружеството са заложени по всички кредити, а част от предвидените а договорите за кредит обезпечения не са учредени.

особени условия
Има информация за подадена молба от друг кредитор в ОС-Видин за откриване на производство по несъстоятелност на длъжника за което се очаква решение на съда.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания:
Дружеството не е предоставило изисканата финансова информация, вкл. няма предоставен отчет към 31.12.2013 г. и 30.06.2014 г., бизнес-план, прогнози и очаквани парични потоци.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласна наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема а размер на 34.396 х.лв. към 30.09.2014 г. – 99%

ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС АДСИЦ

Изводи и бележки:

-констатации за свързаност

Акционери: Аквафинанс ЕООД - 47.21%, Рема Трейд ЕООД - 38,08%,
Булит 2007 ЕООД -8,41%.
Чрез Аквафинанс ЕООД - Синектик ЕООД, Евробилд Проект ЕООД, Юпинор ЕООД, Юлия Илиева
Чрез Рема Трейд ЕООД - Васил Дончев
Чрез Булит 2007 ЕООД - Димитър Свещаров
За периода 31.05.2014 г. - 23.082014 г. има допълнителни индикатори за свързаност на кредитополучателя с други кредитополучатели Петрол АД, Технологичен Център-Институт по Микроелектроника ТЦ-ИМЕ АД, Евробилд 2003 ЕООД, Евробилд проект ЕООД, Хедж Инвестмънт България АД, Нуртс България ЕАД, Интерхотели АД, Телиш АД, Критие ООД, Инфраструктурна компания АД, Интегрирани Пътни Системи АД, Интегрирани Пътни Системи Асфалти ЕООД, Си Ди Дивелопмънтс АД, Метамодул ООД, Консулт АВ ЕООД, Техно Резиденшъл Парк 2 АД, Сити Пропъртиз АД. Търговски Парк Тракия ЕАД, Ню Трейд Груп АД, Авионамс АД.
Съгласно справка от Централния депозитар от 05.09.2014 г. по партидата на КТБ, банката е притежател на 10 800 акции от капитала на кредитополучателя.

основни рискове и индикации за обезценка
Кредитите не са обезпечени - предвидените в договорите за кредит обезпечения не са учредени. Основният актив на дружеството са недвижими имоти.
Нетните активи са под размера на основния капитал. Дружеството все още няма стабилни приходи и финансов резултат. Паричните потоци от оперативна и инвестиционна дейност са отрицателни.
Извън кредитите към КТБ дружеството има и облигационен заем, чиято балансова стойност към 30.06.2014 г. (дата на последен баланс) е в размер на 29 млн.лв.

предоставена информация и др.
Дружеството е предоставило финансови отчети, вкл. към 30.06.2014 г.

За целите на оценката дружеството не е предоставило бизнес-план и прогнози как ще погасява кредита и лихвите по него.

Описание на заеми , обезпечения и др.:

заеми:
Три кредита със салдо към 30.09.2014 г. в размер на 22.966 х. лв. (по договори от 2011, 2012 и 2013 г.). Целта на кредитите в въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация - недвижими имоти. По един от кредитите има неусвоена сума в размер на 1 млн.лв.

погасяване, просрочия и др.:
По един от кредитите има предсрочно погасяване в 2012 г. на сума а размер на 19 млн.лв. Към 30.09.2014 г, има просрочени лихви за 5 дни в размер на 205 х.лв. и просрочена главница - 52 х. лв.

обезпечения:
Кредитите не са обезпечени - уговорените по договорите за кредит обезпечения не са учредени. Доколкото по отношение на всички обезпечения, с изключение на договорната ипотека по договор за кредит от 26.01.2012 г. е предвидено, че страните ще уточнят допълнително обектите на обезпечението е определен срок и ще подпишат анекси, кредитополучателят може да направи възражение, че не е в неизпълнение на договорите за кредит, тъй като не е постигнато съгласие какви активи да са обект на обезпечението. Обезпеченията не са учредени.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания:
Основният актив на дружеството са недвижими имоти. Дружеството все още няма стабилни приходи и финансови резултати Паричните потоци от оперативна и инвестиционна дейност са отрицателни. Дейността се финансира с банкови и облигационни заеми. Облигационният заем е в размер на 29.337 х. лв. (15 млн.евро) с падеж на главница на 17.03.2018 г. и падеж на лихви на 17 март всяка година в периода 2014 до 2018 г. в размерна 1.275 х. евро.
Кредитите не са обезпечени.
Определянето на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга на дружеството е извършено при презумпцията за действащо предприятие.
Пазарната стойност на имотите, определена на 67.593 х. лв. е дисконтирана с 30% (при принудителна продажба) и възлиза на 47,315 х лв. От така дисконтираната стойност е приспадната сумата на облигационния заем а размер на 29.337 х. лв. и с остатъка (17.979 х. лв.) е прието, че ще се погаси заема на дружеството към банката. Доколкото заемът не е обезпечен, е прието, че остатъкът следва да се дисконтира допълнително с 50%, в резултат на което сумата за обслужване на заема възлиза на 8.989 х. лв. Салдата по разплащателни сметки на дружеството е банката към 30.09.2014 са пренебрежимо

малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 13.963 х.лв. към 30.09.2014 г. – 61%

ЧАЛИНДЖ КЕПИТЪЛ БЪЛГАРИЯ АД

Светлана Любенова Георгиева, член на Надзорния съвет на Костенец ХХИ АД е също и кредитен експерт в КТБ.

За периода 31 май 2014 г. - 15 септември 2014 г. има индикатори за свързаност на кредитополучателя с другите кредита получатели – „Костенец ХХИ“ А,. ,Ню трейд груп“ АД, „Шийлд Инвестмънт“ АД, „Глобал Агро Трейд“ ЕООД, „Техно Резиденшъл Парк 2“ АД, „Дунарит“ АД, „Авионамс“ АД, „Техномаркет България“.

Според информация в търговския регистър Дружеството е регистрирано на 29 декември 2010, а датата на първия кредит е 1 март 2012. Дружеството е с 1 млн. приходи за 2013, а отпуснатите кредити към 30 юни 2014 са в общ размер на 23 млн. лв.

В кредитното досие няма анализ на дейността на кредитополучателя. Отпуснатите кредити са инвестиционни - за финансиране съответно на покупка на акции в Костенец ХХИ АД, ДМА и акции в Стийм енерджи ЕАД.

Към 30 юни 2014 има 5 дни просрочие по лихвата по всички кредити. Към 30 септември 2014 има 77 дни просрочена главница в размер на 3,781 хил. лв. и просрочена лихва общо 641 хил. лв. по трите кредит (97 дни).

В досието е наличен неодитиран финансов отчет към 31 декември 2013, в който липсват пояснителни бележки. Към 31 декември 2013 Дружеството е с отрицателен собствен капитал. За 2013 реализира положителна EBITDA в размер на 482 хил. лв., които не са достатъчни да покрият разходите за лихви и др. финансови разходи. Реализираната загуба преди данъци е -1.4 млн лв.

Чапиндж Кепитъп България е член на НС на Костенец ХХИ АД и притежател на около 6.9% от акционерния капитал. Костенец ХХИ АД фигурира в кредитния портфейл на Банката Банката има задбалансова експозиция към Костенец ХХИ АД по издадени гаранции и акредитиви в размер на 10 млн. лв., която е обезпечена със залог на Търговско предприятие Костенец ХХИ АД. Към 30 юни 2014 има 5 дни просрочие по лихвата по всички кредити. Към 30 септември 2014 има 77 дни просрочена главница в размер на 3,781 хил. лв. и просрочена лихва общо 641 хил. лв. по трите кредит (97 дни).

Експозицията се състои от 3 кредита за покупка на акции на Костенец XXI АД, покупка на ДМА и за покупка на акции на Стийм Енерджи ЕАД

- Кредит 10753 е сключен през 2012 година като първоначално е с падеж 15 февруари 2014. С анекс от 4 февруари 2014 падежът се удължава до 15 януари 2015. Кредитът е за покупка на 83,833 броя акции от капитала на „Костенец XXИ". Според прегледаните документи фактически купени акции са 72,018 броя на стойност 3,436,174 евро.

- Кредит 11215 (5 млн. евро) е сключен през 2012 година като първоначално е трябвало да бъде изплатен на 25 равни месечни вноски от 15 август 2013 до 15 август 2015. С анекс от 15 юли 2013 се променя погасителния план и кредита трябва да се изплати на 25 равни месечни вноски от 15 август 2014 до 15 август 2016. Кредитът е за покупка на ДМА.

- Кредит 11496 (2,6 млн. евро) е сключен през 2012 година като първоначално в трябвало да бъде изплатен на 48 равни месечни вноски (54 хил. лв) от 18 октомври 2013 до 18 септември 2017. С анекс от 5 септември 2013 се променя погасителния план. С новия погасителен план се увеличават месечните вноски (72 хил. лв.) от 18 октомври 2014 до 18 септември 2017. Кредитът е за покупка на 4,990,209 (100%) броя акции от капитала на „Стийм енерджи" ЕАД.

Поради непредоставянето на прогнозна финансова информация и липса на информация в кредитното досие за дейността на дружеството обезценката е изчислена на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие.

Според становището на юристите, в досието има данни, че в имуществото на Стийм енерджи ЕАД, което е 100% собственост на кредитополучателя. има вземания от Костенец XXИ, обезпечени с ипотека на имоти в гр. Костенец (сграда за енергопроизводство, сграда-оранжерия, сграда-медицински пункт и профилакториум, поземлен имот, отреден за книжна фабрика) и с вписани в ЦРОЗ договори за лизинг (на когенерационно оборудване - генератор CX501-КБ5 и спомагателни системи, както и на друго оборудване). Но Стийм енерджи ЕАД може по всяко време да се разпореди с вземанията си (като ги прехвърли заедно с обезпеченията) както и с всяко друго свое имущество. Тогава стойността на заложените от кредитополучателя в полза на Банката акции в Стийм енерджи ЕАД може значително да спадне.

Заключение за допълнителна обезценка 23094хил.лева, 100%

ШИЙЛД ИНВЕСТМЪНТ АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Вивес ЕАД - акционер
Съществуват индикатори за свързаност със следните кредитополучатели на банката.
-„Костенец ХХИ“ АД, „Нуртс България“ АД, „Техномаркет България“ ЕАД, „Критие“ ООД, “Юникорн ритейл Груп“ ООД. „Технотел Инвест“ АД, „Киа Моторс България“ АД. „Странд Бургас“ АД. „Сън Сити 03“ АД. „Шип Инвест“ АД.

основни рискове и индикации за обезценка

Дружеството не е предоставило прогнози и бизнес-план. Генерира загуби. Към 31.12.2013 г. собственият капитал е отрицателна величина в размер на 828 х.лв.

предоставена информация и др.
Дружеството е предоставило единствено финансов отчет към 31.12.2013 г., но същият не е пълен - не съдържа оповестявания, както и одиторски доклад към него. Липсва прогнозна финансова информация и бизнес-план. Предоставена е оценка на търговското предприятие Костенец ХХИ АД.

Описание на заеми , обезпечения и др.;

заеми
Заемите са отпуснати през 2011 г, за:
1)покупка на 47,255 бр. акции от капитала на Костенец-ХХИ АД - 1,750 х.евро и
2)покупка на цесия в размер на 4,230 х. евро на:
- вземане на ТБ Инвестбанк АД от Бюзард Холдингс Лимитед
- вземане на ТБ Инвестбанк АД от Костенец ХХИ в качеството му на солидарен длъжник по заема на Бюзард.

погасявания, просрочия и др.
Кредитите са предогоеаряни съответно 5 пъти и 3 пъти.
Към 30.06.2014 г. дружеството има просрочени лихви в размер на 205 х.лв.(35дни), а към 30.09.2014г. просрочена главница в размер на 3.058 х. лв. (85 дни) и просрочена лихва - 598 х. лв. (127 дни).

обезпечения
Основното обезпечение на дружеството представлява залог на безналични акции 47,255 от капитала на Костенец ХХИ АД, чиито общ брой акции е 1 042 593. Залогът е първи по ред и е валидно учреден.

Извади за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството не е предоставило актуален финансов отчет и финансова информация към 30.06.2014 г. няма прогнози и бизнес - план. Видно от отчета към 31.12.2013 г. през 2012 г. и 2013 г. дружеството не е осъществявало оперативна дейност и е генерирало загуби. Собственият капитал и за двете години е отрицателна величина.
Шийлд Инвестмънт АД държи 236.275 бр. акции 22.66% от акциите на Костенец ХХИ АД - кредитополучател на банката.
Като обезпечение по кредита на Шийлд Инвестмънт АД са заложени акции от капитала на Костенец ХХИ АД - 47.255 бр. акции или 4.53% от капитала.
Костенец ХХИ АД ползва предоставена на лизинг от БГ Тишу Пейпър ЕАД машина за тишу хартия. Тази машина е заложена като обезпечение по заем на Ню Трейд Груп АД-едноличен собственик на БГ Тишу Пейпър ЕАД.
Паричните постъпления за обслужване на дълговете към КТБ и на трите дружества; Костенец ХХИ АД, Шийлд Инвестмънт АД. и Ню Трейд Груп АД зависят основно от действащото предприятие Костенец ХХИ АД, където е монтирана и работи машината
Поради тази причина трите кредитни експозиции на Ню Трейд Груп АД, Костенец ХХИ АД и Шийлд Инвестмънт АД са разглеждани съвместно и взаимообвързано, вкл. възможностите за тяхното погасяване. Направено е изчисление на очакваните парични потоци на база прогнози предоставени от Костенец ХХИ АД при спазване на принципа за действащо предприятие, поради което залогът на акции на Шийлд Инвестмънт АД не е взет предвид при изчисленията. Стойността на дисконтираните парични потоци на Костенец ХХИ АД възлиза на 61.756 х. лв., от които е приспаднат общият размер на заемите на дружеството, в т.ч. задължения по заем към Шийлд Инвестмънт в размер на 7.351 х. лв. Тази сума е взета предвид при определяне на възстановимата стойност (потенциала за обслужване) на дълга на Шийлд Инвестмънт АД. Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 4,491 х. лв. към 30.09.2014 г.- 38%

ШИП ИНВЕСТ АД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност
Акционери: Афлик България ЕАД и Вивес АД.
чрез Афлик България ЕАД - Порт Инвест Русе ЕАД, ВЕЛЕС Груп, Алфа Кепитъл АД Еврорентaлс ООД, Субару моторс ООД, Фина-С АД, КИА моторс България АД, БЛ Лизинг АД, Русе Индъстри АД чрез ВИВЕС АД - Елтауър ЕООД, Съни Ривърсайд Резиденшъл АД, Шийлд Инвестмънт АД

основни рискове и индикации за обезценка;
Дружеството няма стопанска дейност, има отрицателни нетни активи и освен кредита към КТБ отчита Други задължения в размер на 25,974 х. лв. по баланс към 30.06.2014г. Паричните потоци са само от финансова дейност и са отрицателни. Основният актив на дружеството, от който се очаква да бъдат генерирани парични потопи за погасяване на кредита е инвестиция в Корабостроителница Русе АД (според наличните в кредитното досие становища, кредитът е щял да бъде погасяван с дивиденти и продажба на ненужните активи на Корабостроителница Русе АД). Корабостроителница Русе АД е в лошо финансово състояние. Към момента КР АД е апортирала активите си в Русенска Корабостроителница ЕАД, която от своя страна е продала търговското си предприятие на Русенска корабостроителница Запад АД (кредитополучател в КТБ). Собственият капитал на КР АД по баланс към 30.06.2014 г. е а размер на 2 млн.лв., а натрупаните загуби - 105 млн.лв. Приходите за полугодието на 2014 г. са 342 х. лв. (2013 г: 1.7 млн.лв.), а загубата - 1.5 млн.лв. (2013 г.; 2.6 млн.лв.) няма дълготрайни активи. Липсват оригиналите на временните удостоверения на заложените акции, което означава, че банката не може да упражнява правата си по залога.

предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило исканата информация, с изкл. на отчети за 2012, 2013 и 30.06.2014 г.

Описание на заеми, обезпечения и др.;

заеми: един кредит, отпуснат в 2011 г, за покупка на 50% от акциите на Корабостроителница Русе АД. По договори продавачите са Рема Трейд ЕООД и Врачански териториален кадастър ООД. Видно от данните в счетоводната система CSoft сумата, дължима на Рема Трейд ЕООД е платена изцяло на 21.09.2011 г. На Врачански териториален кадастър ООД на 21.09.2011 е платена сума в размер на 2.796 х. евро, а за разликата от 8.054 х. евро. (която по договор е дължима в срок от 3 месеца) няма данни да е преведена на ВТР ООД. Вместо това. сума в размер на 10.104 х.евро е преведена с основание „по договор“ на 21.09.2011 г. на Кей Трейд ЕАД.
Кредитът е отпуснат при 36 месеца гратисен период за главницата.

погасяване, просрочия и др.: лихвите до 25 май 2014 са погасявани, като по данни от CSoft източниците на средства са постъпления по разплащателната сметка на дружеството основно от следните фирми: Транстрейдинг ЕООД, Юлита 2002 АД. Фина Ц ЕООД, Витро Инвест АД, Юлинор ЕООД, има и вноски на каса в големи размери (500 х.лв.). Предвид на факта, че дружеството няма стопанска дейност, не е ясен произхода на тези средства. Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви в размер 1.447 х.лв. (97 дни).

обезпечение: обезпечението е реален залог на акции в Корабостроителница Русе АД (400 х.бр.). но от прегледа на кредитното досие не може да се направи извод дали оригиналите на временните удостоверения касаещи заложените акции изобщо са били пре-

дадени на банката при извършване на джирата и поради това не може да се потвърди дали залогът е бил учреден. Липсата на оригинал на временните удостоверения означава, че банката не може да упражнява правата си по залога - не може да продаде акциите, посочени във временните удостоверения и да се удовлетвори от цената.

Изводи за обезценка

използван метод и допускания

Дружеството няма дейност, не е предоставило бизнес-план или прогноза, отчита загуби от дейността си и отрицателни нетни активи. Заемът не е обезпечен.

При изчисленията на загубите от обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията.

Салдата по разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

заключение

На база установените индикатори, направените допускания и предположения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размерна 48.804 х. лв. към 30.09.2014 г. – 100%

ЮНИК СОФИЯ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕООД

Изводи и бележки:

констатации за свързаност

По декларации за свързаност в кредитното досие с дата 31.05.2014

Grisson Managment Limited (Грисън Мениджмънт Лт)

Спас Веселинов Иванов - управител на кредитополучателя:

чрез Спас Веселинов Иванов - Джи Ес Ти Корпорейшън ООД, В.Пауър ЕООД, В.Пауър-3 ЕООД, В.Пауър 4 ЕООД, В.Пауър-II ЕООД

Медицинска техника АД - кредитополучателя притежава 33.3% от капитала:

Корект Фарм ЕООД, чрез управителя си Костадин Георгиев Каракостов - Корект Фарм ЕООД акционер в Медицинска техника АД (притежава 33% от капитала):

Ин Груп АД, чрез изп. директор Янко Димитров Иванов – Ин Груп АД е акционер в Медицинска техника АД (притежава 33% от капитала);

Джонатан Манн - упражнява контрол върху кредитополучателя.

С вписване от 11.08.2014 г. едноличен собственик на капитала на дружеството става Грисън Мениджмънт Лтд., учредено в Британски Вирджински Острови, с директор Джонатан Ман. От същата дата Спас Веселинов Иванов е освободен и на негово място

за управител на дружеството е избрана Силвия Георгиева Петрова. Променен е и адресът за кореспонденция с НАП - новият е в гр. София. ул. „Бяло поле“ № 3 ет. 2 офис 4.

основни рискове и индикации за обезценка
Дружеството няма приходи от стопанската си дейност. Декапитализирано е - отрицателни нетни активи към 30.06.2014 г. в размер на 3.208 х. лв.
Единственият актив в баланса на дружеството към 30.06.2014 г. е инвестиция в Медицинска техника АД (33% от капитала). Притежаваните дялове в Медицинска техника АД служат за обезпечение чрез реален залог на акции. Медицинска техника АД няма дейност в последните три години и чийто единствен актив представлява инвестиция в друго дружество (също с ограничена дейност).

предоставена информация и др.
Дружеството не е предоставило исканата финансова информация за целите на оценката, в т.ч. прогнози, (бизнес-планове)

Описание на заеми, обезпечения и др.:

заеми - дружеството ползва един заем за закупуване на акции от Медицинска техника АД. Кредитът е предоговорен общо шест пъти, като първоначалния размер на заема е 3.444 х. евро, а по последен анекс - 5.500 х. евро. Първоначалния падеж е 25.07.2014 г., а по последен анекс -25.03.2021 г. Към 31.05.2013 г. неусвоената част от кредита е в размер на 732 х.евро (1,431 х.лв.)

проблеми с погасяване, просрочил и др. - с последен анекс от април 2014 г. е договорен нов размер на заема и гратисен период. Първата дължима погасителна вноска е дължима през април 2016 г. Няма налична информация за източниците на приходи и парични потоци, планове и разчети за погасяване на кредита.
Към 30.09.2014 г. има просрочени лихви в размер на 247 х. лв. (за 97 дни).

обезпечения и др. - заемът е обезпечен с реален залог на акции в Медицинска техника АД, представляващи 33,33% от капитала и с първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя по открити и бъдещи сметки на залогодателя в КТБ.
Медицинска техника АД няма дейност в последните три години, единственият актив в баланса на дружеството е инвестиция

Изводи за обезценка

Използван метод и допускания
Дружеството няма дейност, не е предоставило бизнес-план или прогноза как и от къде ще генерира средства за погасяване на заема и лихвите по него. Дружеството отчита загуби от дейността си и отрицателни нетни активи. При изчисленията на загубите от

обезценка на кредитната експозиция е приложена базата „непотвърдена презумпция за действащо предприятие“ (недействащо предприятие), съгласно Методологията.
Заемът е обезпечен с реален залог на акции от капитала на Медицинска техника АД - дружество което няма дейност в последните три години и чийто единствен актив представлява инвестиция в друго дружество (също с ограничена дейност). Поради това, стойността на обезпечението не е взета предвид при изчисленията.
Салдата разплащателни сметки на дружеството в банката към 30.09.2014 г. са пренебрежимо малки и не са взети предвид при изчисленията.

Заключение
На база установените индикатори, направените допускания и предложения и съгласно наличната информация е определена необходимост от допълнителна обезценка по смисъла на МСФО на заема в размер на 9.519 х. лв. към 30.09.2014 г. – 100%

ХЕДЖ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ АД

Изводи и бележки
Основни рискове и индикации за обезценка.
-Холдинговото дружество без оперативна дейност и приходи през 2012г. и 2013г. притежава инвестиции в други дружества и е отпуснало заеми на свързани лица.
-Няма индикации, че инвестициите на Дружеството имат възможност да генерират съществени парични потоци и не са известни всички инвестиции на дружеството. Има дружества които генерират парични потоци, но и те са кредитополучатели от КТБ и/или служат за обезпечение по заеми (Авионамс АД)
Има дружества, за които не са налице актуални финансови отчети (Велдер Консулт ООД и Кемра ЕООД)

-КТБ притежава 9,28% от капитала на дружеството. В допълнение има редица прехвърляния на инвестиции между компанията и Банката.
-Преглед на движенията по сметките на дружеството през 2013г. и 2014г., показват признаци на икономическа свързаност с други кредитополучатели в КТБ и лица, свързани с тях:
08.05.2013: постъпления: 37,161 хил. лв. усвояване на кредитни експозиции в КТБ, 29,335 хил. лв. превод от Оптима Интертрейд АД; 12,029 хил. лв. превод от Кен Трейд ЕАД; 6,788 хил. лв. превод от Рема ООД.
Плащания: 17,343 хил. лв. за погасяване на кредитни задължения към КТБ; 43,265 хил. лв. превод на Кей Ти Ес Инвест ЕООД, 24,669 хил. лв. превод на МДМ Линкс ЕООД.
Нетно. Ръст от 37 хил. лв. в наличност по сметките на дружеството в КТБ
04.17.2014: постъпления: 13,691 хил. лв. усвояване на кредитни експозиции в КТБ; 1,000 хил. лв. превод от Кемира ЕООД.
Плащания: 12,140 хил. лв. превод на Равас Инвест АД, 822 хил. лв. превод на Оптима Интертрейд АД, 580 хил. лв. на Витро Инвест АД, 149 хил. лв. превод на Авионамс АД.
Нетно ръст от 1,000 хил. лв. в наличностите по сметките на дружеството в КТБ.

-Поради липса на информация в досиетата, не може да се установи напълно целесъобразността на използването на заемите. Имайки предвид липсата на оперативна дейност, вероятно заемите не са били използвани за целите в договорите и са прехвърлени към дъщерни дружества, където е трудно да се установи тяхното действително използване.

-Към настоящия момент КТБ е оспорило пред съда легитимността на решение на мажоритарните собственици на Хедж Инвестмънт България АД, от извънредно събрание проведено на 01.08.2014г. за освобождаване от длъжност и отговорност за дейността на членовете на съвета на директорите на дружеството – Албена Богомилова Андреева, Силвия Петрова и Любомира Масларова – Гюверджелиева. Мотивът за иска от страна на КТБ, в качеството си на миноритарен акционер притежаващ 9,28% от капитала на дружеството, е обоснован на база неуведомяване за насрочване и провеждането на извънредното акционерно събрание от 01.08.2014 г. С решение от 29.08.2014г. Софийски градски съд е уважил иска на банката, с което процедурата по вписване на промени в обстоятелствата по партидата на дружеството е спряна.

Предоставена информация
Дружеството не е предоставило бизнес план или друга детайлна информация според изпратения списък.

Заеми
Дружеството има 2 кредитни експозиции към Банката – кредит № 10515 с брутна стойност от 70,691 хил. лв. и кредит № 13056 с брутна стойност от 14,115 хил. лв. Кредит № 10515 е с инвестиционна цел – увеличаване на капитала на дъщерното дружество Телеком АД (сега Авионамс). Кредит № 13056 за оборотни средства.
Към 30.09.2014г., дружеството има 97 дни просрочие по дължимата главница и на двете кредитни експозиции, както и 82 дни просрочие на дължимата главница по кредит №10515. Към 30.09.2014г. общият баланс по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 32,87 лв.

Обезпечения
Като обезпечение по договорите за кредит са акциите на Авиномас АД и залог на бъдещи вземания по разплащателни сметки на дружествата в КТБ. В допълнение като съдлъжник по договор за кредит е привлечен Авионамс АД.

Метод
Предвид неоперативната дейност на дружеството и неговата категория, липсата на бизнес план и посочените рискове, обезценката е изчислена въз основа анализ на база непотвърдена презумпция, за действащо предприятие (недействащо предприятие), налагащо оценка на обезпеченията по експозицията. Обезпеченията включват залог на акциите на търговското предприятие Авионамс АД (също съдлъжник), както и залог на всички сметки на кредитополучателя в КТБ. В допълнение, вземайки впредвид холдинговата структура на дружеството, са разгледани другите основни активи –

инвестиции в други компании, както и вземанията на Дружеството.

Обезпечения по експозицията
Залог на акции на Авионамс АД, паричните потоци на Авионамс, налични за обслужване на дълга му са оценени на 27,123 хил. лв., със задължения от 19,785 хил. лв. Това води до възстановима стойност от 7,338 хил. лв. налични за обслужване на дълга на Хедж Инвестмънт.
Залог на всички сметки на кредитополучателя в КТБ изчерпани наличности

Оценени инвестиции
-Велдер Консулт ООД, липсва актуална финансова информация за състоянието на компанията (последни налични финансови отчети от 2012г.). Най-съществения актив на дружеството представлява инвестиция в 40% от капитала на Целум България АД, което е дружество без съществени приходи и е в етап на развитие според публикуваните ГФО. Заключение за стойност: несъществена.
-Кемира ЕООД, липсва актуална финансова информация за състоянието на компанията (последни налични финансови отчети от 2012г.). Най-съществения актив на дружеството е инвестиция в Дунарит – обезценена експозиция от портфейла на КТБ. Заключение за стойност: несъществена.

Оценка вземания
Вземанията на дружеството представляват основно вземания от предприятия от групата на стойност 13,250 хил. лв. (балансова стойност 2013г.). Няма индикация да е възможна събираемост поради:
-Невъзможност да бъдат посочени компонентите, на които са били отпуснати тези средства поради липса на информация както в ГФО на Дружеството, така и в предоставената документация. Стойността на известните дъщерни компании в групата е взета предвид по отношение на инвестциите.

Заключение
На база на гореизложеното, обезценката следва да достигне 91% от размера на експозицията или 77.5 млн. лв. Учредяването на допълнителни залози върху инвестицията на дружеството би намалила обезценката.

ХИДРОЕНЕРГИЙНИ ПРОЕКТИ ЕООД

Изводи и бележки
Констатации за свързаност
Кен Трейд ЕАД (собственик на 100% от капитала на Компанията) притежава 30% от капитала на Прайм Тайм Инвест АД, чиято експозиция с Банката към 30.09.2014г. е в размер от 68,779 хил. лв. Кен трейд ЕАД, притежава 100% от капитала на дружеството, няма кредитни експозиции към банката. Кен Трейд се притежава от кипърското дружество Треленс Инвестмънтс Лимитед.
Управителят на предприятието – Бойко Генадиев Таков и управителят на един от

клоновете – Веселин Атанасов Бушев имат свързаност като управители и/или представители на множество от предприятията кредитополучатели на КТБ сред които: Гипс АД, Инфраструктурна Компания АД, Никкомерс 01 ЕООД, Ареском ЕООД, Вини България АД, ИПС АД, Билдинг Рисорт ЕООД.

Основни рискове и индикации за обезценка

-Кредитното досие не съдържа анализ на очакваните парични потоци на кредитополучателя и източниците за погасяване на кредита.

-Според наличния финансов отчет към 30.06.2014 г. няма налични ДМА, което е доказателство за нецелесъобразното ползване на средствата по кредитите. Предприятието няма приходи от оперативна дейност а само приходи от финансирания (318 хил. лв. за 2013 и 0 хил. лв. за 2014), финансови приходи (267 хил. лв. за 2013 и 0 хил. лв. за 2014), както и разходи за лихви (4,282 хил. лв. за 2013 и 1,801 хил. лв. за 2014). Нетната загуба за 6 месеца на 2014 е 1,5 млн. лв., а за 2013г. – 3,7 млн. лв.

-Дружеството има отрицателен собствен капитал -10,6 млн. лв.

-Кредитът е на практика необезпечен

-Според историческата финансова информация предприятието не е използвало ветите заемни средства за закупуване на ДМА или имоти, такива липсват в баланса.

-Компанията извършва транзакции с множество свързани фирми. При преглед на движението на сметките на Хидроенергийни Проекти в КТБ се установява прехвърляне на средства между свързани лица, например: 1/ на 20.03.2014г. Хидроенергийни Проекти усвоява 16,517 хил. лв. по кредит, които прехвърля на Кен Трейд ЕАД на същата дата; 2/ на 25.03.2014 г. дружеството получава 9,779 хил. лв. от Кен Трейд ЕАД, които прехвърля на Бромак ЕООД на същата дата.

Получена и изискана информация.

-Дружеството е предоставило финансови отчети за 2012, 2013 и първата половина на 2014 неодитирани и без детайлни приложения.

Заеми

Кредитополучателят има два кредита - №10192/24.08.2011г. и № 13027/20.03.2014 г. – с брутни експозиции към 30.09.2014г. съответно – 35,484 хил. лв. и 17,140 хил. лв.

Договор за кредит №10192/24.08.2011г с първоначален размер 23.5 млн. евро е предоставен с цел закупуване на недвижими имоти, представляващи жилищната част на сградата – Апартаментен хотел, с приблизителна РЗП от 20 119 кв. м., изградена на етап „Груб строеж“, находящ се в курортен комплекс „Св. Св. Константин и Елена“, с площ на целия Пи 16,164 кв. м. Част от кредита е изплатен. С Анекс от19.06.2014г. се променя погасителният план по кредита – изплащане на оставаща главница на 24 броя поредни погасителни вноски, първата от които е в размер на 734,381 евро и е дължима до 20.09.2014г.

Към 30.09.2014г., дружеството има 97 дни просрочена лихва по кредитните експозиции и 7 дни просрочена главница по кредит №10192.

Договор за кредит №13027/20.03.2014 г. е предоставен с цел закупуване на дълготрайни активи с договорена сума от 16.625 хил. лв. и е с гратисен период до 2016г.

В кредитното досие няма налични доказателства за целевото използване на средствата

по кредитите. Към 30.09.2014 г., балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 29.68 лв.

Обезпечения:
На база на предоставената информация и според правия анализ, на практика и двата договора за кредит са необезпечени.
-Имотът, за закупуването на който е отпуснат кредитът, предмет на договора за кредит от 24.08.2011г. не е закупуван, съответно липсва и учредяване на договорна ипотека върху него в полза на банката.
-В договор за кредит от 20.03.2014г. е посочен залог на дълготрайните активи, които според правния анализ, не е учреден.
-В кредитното досие има документи за учреден особен залог върху вземания по сметки на клиента в банката, които към 30.09.2014 г. са на стойност 29.68 лв. Липсва вписване на залога на вземания по банковите сметки в ЦРОЗ.

Метод
Компанията няма оперативни приходи и разходи, само финансови приходи и разходи за лихви и е на загуба. По сметките на предприятието няма средства, според финансовите му отчети то не разполага с материални активи.. Компанията е с 10 млн. лв. отрицателен собствен капитал.
Поради това, за оценяване на обезценката е използван метода на непотвърдена презумпция на действащо предприятие (недействащо предприятие)

Обезпечения
Обезпеченията по кредита не са учредени.

Заключение
На база на гореизложеното обезценката следва да достигне 100% от стойността на експлоатацията или 52.6 млн. лв.

ЮЛИТА 2002 АД

Изводи и бележки:
Констатации за свързаност
-Установени са свързаност с Банката и с други кредитополучатели на Банката.
-Свързани лица на компанията са: Красимир Зарев, собственик на 99% от капитала на дружеството и Нели Николова, собственик на 1% от капитала на Юлита 2002 АД. Дружеството е било акционер в КТБ - 128.357 акции (2.14%) към 11 април 2012 г.
-Юлита 2002 е била собственик на Сана Спейс Хотел Хисаря ЕООД, което после се преобразува в АД и понастоящем КТБ притежава 10% от капитала.
-Според протоколите от управителния съвет на КТБ АД Сана Спейс Хотел Хисаря АД (13,328 хил. лв.), Олимп Спорт Тетевен ООД (8,701 хил. лв.), Корси Маунтин Рисорт АД (63,822 хил. лв.) съставляват свързана група с обща експозиция към банката.

Основни рискове и индикации за обезценка:

-В кредитното досие са налични финансови отчети на дружеството към 31.12.2013 г.Компанията няма оперативни приходи за 2013 г.

-В наличните отчети са установени значителни приходи от лихви - 4,667 хил. лв. и разходи за лихви - 11778 хил. лв., което индикира, че в последствие дружеството предоставя получените средства по кредити на други дружества. Дружеството е предоставило заеми на стойност 34,324 хил. лв. към 31.12.2013 г.

-При преглед на движението на сметките на Юлита 2002 в КТБ се установява прехвърляне на средства между свързани лица, например:

1)на 12.12.2013 г. Юлита получава 33 млн. лв. от Технотел Инвест АД, с които погасява 9 млн. лв. заеми към КТБ, прехвърля 10 мн. лв. на ТЦ ИМЕ АД и на други компании;

2)на 9.30.2013 г. получава 9.8 млн. лв. от Чихитена Холдинг Лимитед Кипър и прехвърля 5 млн. лв. на Юпинор ЕООД, притежаващо групата на Евробилд компаниите, както и на Камира и Глобал Агро Трейд;

3)на 3.29.2013 г. Юлита 2002 получава от ТЦ ИМЕ АД 10 млн. лв. и ги прехвърля на Юлинор ЕООД.

-Ипотекираните в полза на КТБ имоти не са достатъчни за пълното обезпечаване на вземането на банката.

-Дружеството има отрицателна оперативна печалба през 2013 г.

Предоставена и изискана информация:

-Дружеството е предоставило финансови отчети за 2012 и 2013, които са без приложения.

-Не е предоставен актуален опис на активите на дружеството, които служат като обезпечение за Търговско предприятие, ФО към юни 2014 с разбивки на основни пера и т.н.

Заеми:

Дружеството има 5 кредитни експозиции към Банката, които са с инвестиционна цел (закупуване на недвижим имот и придобиване на търговско предприятие) и оборотен капитал.

Дружеството е издължило 30,038 хил. лв. от Кредитна експозиция № 10260/21.7.2011 в общ размер 37 млн. лв.

Към 30.09.2014г., всички експозиции на дружеството са с 97 дни просрочие по дължимата лихва. В допълнение, експозиция № 8705 е с просрочие от 97 дни по дължимата главница, а кредити № 11380 и № 11509 са с 15 дни просрочие по главницата.

Валидни обезпечения:

1. Особен залог на търговско предприятие (Юлита 2002 ЕООД в договора за залог на предприятие активи не са вписани в партидата на Дружеството като заложени, а

последният баланс на Дружеството е към 31.12.2013 г. и според него балансовата стойност на ДМА е намаляла от 15 млн. лв. на 1.7 млн. лв., без подробна информация. По справка в имотния регистър на София и Тервел, към 26.09.2014 г. Компанията притежава: 1) Кафе-сладкарница на ул. „Г.С.Раковски" № 145 с площ 300 кв. м. и 2) пром. Помещение (РЗП 13 хил. кв. м.) върху парцел 69,700 кв. м. в град Тервел, Добрич.
За целите на оценка на възстановимата стойност на залога на предприятието на Юлита 2002, е използван наличния баланс към 2013 г., в който са коригирани активите до възстановима стойност както следва:
-ДМА - 50% от пазарната стойност на притежаваните активи по справка в ИР - Кафе-сладкарница в София и пром. имот в Тервел
-Парични средства - 100% от балансовата стойност
-Вземания към свързани лица - за чиято същност и възстановимост няма информация - 0% от балансовата стойност, която е в размер на 50,247 хил. лв.

Залогът на търговско предприятие е оценен с възстановима стойност 4,390 хил. лв.
2. Първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита 7/10/2011 недвижим имот на ул. Евлоги и Христо Георгиева № 125 (Масивна сграда с площ 1239 кв. м. и УПИ 7 с площ 1,251 кв.м.). Ипотеката е редовно учредена. Тази сграда е прехвърлена в Сентръл Пропъртис ЕООД - 100% дъщерно дружество на Юлита 2002 ЕООД - като непарична вноска в размер на 8.9 млн. лв. Пазарната стойност на сградата към 30.09.2014 г. е оценена по метода на пазарните аналози. Възстановимата стойност на сградата е определена на 3,374 хил. лв.
Към 30.09.2014 г., балансът по разплащателните сметки на дружеството в Банката е 54.68 лв.

Изводи за обезценка
Презумпция за действащо предприятие:
Не е предоставен актуален отчет към 30.06.2014 г. При липса на такъв и на база отчетите за 2012 и 2013 г., които представят промяна в ПЛДА от положителна към отрицателна стойност, компанията не подлежи на оценка като действащо предприятие.
Непотвърдена презумпция на действащо предприятие.
Възстановима стойност при непотвърдена презумпция на действащо предприятие.

Заключение
Размерът на необходимата допълнителна обезценка е 43 млн. лв. или 85% от заема.

ЮНИКОРН РИТЕЙЛ ГРУП ООД

Изводи и бележки:
Констатации за свързаност

-Има индикации за свързаност с Банката. Предприятието е собственост на Вивес АД и ЗЕТ БИ ЕС ООД. Към 30.06.2014 г. Вивес АД се притежава от Александър Цветков (90

%) и Бисер Лазов (10 %), който участва в Бромак Телеком Инвест АД, 99 % собственост на Бромак ЕООД. Александър Цветков е и в управлението и на кредитополучателите Сън Сити ОЗ и Странд Бургас. Към 08.09.2014 г. собствеността на Вивес АД е променена – 100 % собственик на капитала е Венета Николова. Собственици на Зет Би ЕС ООД са Дейвид Кауърд (47,5 %), Мариела Остенд (47,5 %) и Андрю Еванс (5 %)

Има икономическа и юридическа свързаност със Странд Бургас АД – кредитополучател на КТБ с експозиция 76,2 млн. лв. Други свързани лица са всички предприятия от групата на Юникорн – общо 14 на брой дъщерни дружества.

Основни рискове и индикации за обезценка

-Не са учредени залозите на ДМА и МЗ, предвидени в договорите за кредит

-Негативен финансов резултат, отрицателна величина на собствения капитал, негативни ПП. Приходи: 263 хил. лв. за 2012 г., 774 хил. лв. за 2013 г., 1,567 хил. лв. за първата половина на 2014 г. (от които 900 хиляди са от продажба на ДМА, а не стоки). Отрицателна ППЛДА – 0,1 млн. лв. за 2012 г. – 0,5 млн. лв. за 2013 г. и -1,5 млн. за 2014). Към 30.06.2014 г. – отрицателен собствен капитал в размер на 2,680 хил. лв.

-Според междинен финансов отчет към 30.06.2014 от активи на стойност 10,873 хил. лв. стойността на съоръженията са 1 445 хил. лв., а материалните запаси – 1,439 хил. лв. Предприятието също така е отпуснало заеми на свързани лица 4,502 хил. лв. По справка от движението по разплащателните сметки на длъжника в КТБ, Юникорн Ритейл Груп е усвоил и веднага превел на Странд Бургас следните суми по кредити – 5,1 млн. на 13.03.2014 г. и 2 млн. на 17.04.2014 г. На база на тази информация може да се заключи, че заемът не е използван поне частично по предназначение, а именно за оборотни средства за закупуване на МЗ и инвестиция в ДМА.

Предоставена информация

-Предоставени са индивидуални неодитирани отчети на Юникорн Ритейл Груп за периода 2011 – 30.06.2014 г. без счетоводни бележки към тях, както и консолидиран отчет на „Юникорн Ритейл Груп“ ЕООД към 30.06.2014 г. с разшифровки. Предоставени са и справки за средствата по сметките на солидарните длъжници в КТБ (41 хил. лв.).

Не са предоставени ФО на солидарните длъжници и информация дали съществуват тежести върху активите им. Към 30.06.2014 г. предприятието има мат. Запаси за 1,4 млн. лв., ДМА за 1,4 млн. лв., върху които не е учредило залог. Не е предоставен документ удостоверяващ наличността на състоянието на тези активи към актуална дата и наличие на залози.

Заеми

-Експозицията на КТБ към Юникорн Ритейл Груп ООД има брутен размер от 10,675 хил. лв. и се състои от два заема

-3,014 хил. лв. по кредит за оборотни средства № 13002/17.02.2014. Заемът предстои да бъде върнат изцяло до 20.04.2015

-7,661 хил. лв. по инвестиционен кредит за закупуване на ДМА № 13019/26.02.2014.

Погасителният план предвижда заема да бъде връщан в периода от 20.04.2015 г. до 20.05.2019
-Към 30.09.2014 г. експозиция № 13002 има 97 дни просрочена лихва, докато експозиция № 13019 има 127 дни просрочена лихва
Дружеството има 14 дъщерни компании, за които не са налични финансови отчети,. В отчета към 30.06.2014 г. на Дружеството е записана инвестиция в дъщерни компании в размер на 12 хил. лв. Дъщерните компании са съдлъжници по двата кредита на Юникорн Ритейл Груп към КТБ.
Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството е 454,19 лв.

Обезпечение
-Залог на вземания от сметки на дружеството и дъщерните му дружества в КТБ
-14 дъщерни дружества от Групата на Юникорн са солидарни длъжници, като няма информация за дейността и платежоспособността им. В договорите за кредит няма краен срок за учредяване на част от особените залози – ДМА и КМА, предвидените залози върху ДМА и материални запаси не са учредени.

Метод
-негативните оперативни резултати и финансови затруднения прави използването на презумпция за действащо предприятие неприложима.
Оценени обезпечения
-Сметките на кредитополучателя в КТБ имат незначителни салда към момента
-Платежоспособността на дъщерните дружества, които са солидарни длъжници по заемите, не може да бъде определена от наличната информация

Заключение
-На базата на направения анализ обезценката следва да достигне 10,6 млн. лв. или 100 % от заема

ЮМС АД

Изводи и бележки:

„ЮМС“ АД е съдружник в „Голфо Геймс“ ООД, ЕИК 130133737. Другият съдружник е „Гейм Технолъджис“ ООД, ЕИК 130927516. По справка за Дончо Иванов Йорданов, се установява, че е съдружник във „Филипопулис Парк“ ООД, ЕИК 115888643. Другият съдружник е „Витриол Медия“.

Неодитираният отчет на Дружеството към 30 юни 2014 и одитираният към 31 декември 2013 не представят информация за оперативни приходи и разходи. Дружеството отчита задължения по банкови заеми, предоставени търговски заеми и вземания. Загубата към двата периода се формира от нетните финансови разходи свързани с гореспоменатите активи и пасиви. Към 30 юни 2014 кредитополучателят отчита отрицателен размер на

собствения капитал в размер на 712 хил. лв.

Дружеството не разполага с недвижимо имущество, нито са налични данни за други активи (с изключение на акции от капитала на други дружества), които да могат да бъдат предоставени в обезпечение на предоставения кредит.

Единственото учредено обезпечение е особен залог на вземания по сметки в КТБ. В договорите за особен залог не е предвидено изискване кредитополучателя да поддържа определени наличности по сметки в банковите си сметки. Кредитополучателят може по всяко време преди падежите на задълженията си да се разпореди със средствата по сметки със заложените вземания, при което кредитът на практика ще остане необезпечен.

Предоставеният кредит, в размер на 23 млн. евро, е отпуснат на 30 януари 2014 година за покупка на недвижими имоти, акции и дялове от капитала на трети лица и други инвестиции.
Съгласно договор за банков кредит е предоставен гратисен период за погасяване на главници по договор до 25 януари 2017. Падежът е на 25 ноември 2017.
Според портфейла към 30 юни 2014 за кредита за оборотни средства има просрочена лихва на стойност над 260 хил. лв., като дните просрочия са 5. Заделените провизии от страна на Банката към 30 юни 2014 са около 175 хил. лв. Към 30 септември 2014 дните просрочие на лихвата са 97, а сумата на просрочените лихви е 1,084 хил. лв.

Съгласно договора за кредит са предвидени реални залози на 100% от акциите на кредитополучателя, реален залог на 13,412,636 акции от капитала на Блексийрама АД, и ипотека на имот (1,378 кв. м.), находящ се в землището на с. Белополци, собственост на Гео Адвайзорс ЕООД. В кредитното досие не са налични документи за подобни залози и ипотека.

Обезпечение по предоставения заем е залог на настоящи и бъдещи вземания по сметхите в Банката, който е проследен до потвърждение за вписване в ЦРОЗ

Дружеството няма оперативна дейност съгласно предоставените финансови отчети към 31 декември 2013. Не са предоставени бизнес план или прогнозни парични потоци. Липсват валидни обезпечения, които може да послужат за удовлетворяване нуждите на Банката при необслужване на кредита. Дружеството не разполага с недвижимо имущество, нито са налични данни за други активи (с изключение на акции от капитала на други дружества), които да могат да бъдат предоставени в обезпечение на предоставения кредит.

Заключение за допълнителна обезценка 37215хил.лева, кредита трябва да се обезцени на 100%.

INTERV INVESTMENT S.A.R.L.

Изводи и бележки:
Съгласно актуализирана декларация по чл. 1146 от ЗППЦК на члена на НС Цветан Василев и акционера Бромак ЕООД - свързани лица са: Фина-Ц ЕООД, Бромак ЕООД, Естейд ООД, Сезони-3 ООД, Тръст Василеви ООД, Агалина коиерс ООД (в ликвидация), Hellenic Register of Shipping, Бромак Габрово ЕООД, Бромак Финанс ЕАД, Пирин Корпорейшън ЕООД, ТМ Имоти ООД, Инвест Мениджмънт ООД, Бромак Телеком Инвест АД, Бромак Инвест Меюджмънт ЕООД.
V Telecom Investment General Partner SA, V Telecom Investment SCA, ИП Фина-С АД, V2 Investment Sarl, InterV Investment Sarl, Австрийско Българска Инвестиционна Група АД, Вива Телеком България ЕАД, Българска Телекомуникационна компания АД, КТБ, ЗАД Виктория АД, Мел Финанс ЕАД.
Кредитополучателят няма приходи за 2013. Заемите са общо 553,930 хил. лв., като 268,963 хил. лв. са подчинен дълг от V2 Investment S.A.R.L. Останалата част (балансова стойност към края на 2013 - 290.116 хил. лв.) е заем от ВТБ Капитал АД (до 273,816 хил. лв.) и Корпоративна Търговска Банка (до 19,558 хил. лв.) за финансирането покупка на акциите на Вива Телеком България ЕООД от страна на IntemV Investment S.A.R.L. Дружеството реализира загуба в размер на малко над 3,400 хил. лв. за 2013 и около 35 хил. лв. за 2012. Към края на 2013 има отрицателна нетни активи в размер приблизително на 3,400 хил. лв.
Според консолидираните финансови отчети на едноличния собственик на капитала V2 Investment S.A.R.L., дружеството реализира загуба в размер приблизително на 80,000 хил. лв. за 2013 и приблизително 7,000 хил лв. за 2012. Към края на 2013 има положителна нетни активи в размер на близо 280,000 хил. лв.
Основният риск е кредитополучателят да не погаси дължимата главница и лихва в края на 2014. Вземайки предвид размера на задължението и финансовото състояние на Българска Телекомуникационна Компания ЕАД и дружествата от Групата считаме, че с наличната предоставена информация не е налице риск за обезценка на експозицията.
Не ни беше предоставен консолидиран финансов отчет на Вива Телеком България ЕООД към и за годината, приключваща на 31 декември 2013.

Описание на заеми, обезпечения
Съгласно договора за кредит сумата, която ще бъде отпусната от КТБ на кредитополучателя е в размер на 10,000 хил. евро., съгласно предоставените ни данни от кредитен портфейл усвоената по кредита сума е в размер на 8,662 хил. евро. Падежа е на 24 ноември 2014 - главница и цялата лихва. Целта на кредита е финансиране покупка на акциите (увеличение на капитала чрез апортна вноска) на Вива Телеком България. Размерът е до 150,000 хил.евро, ВТБ Капитал предоставя до 140,000 хил. евро и КТБ предоставя до 10,000 хил. евро.
Загуба от обезценка на стойност 506 хил. лв. в заделена по експозицията съгласно кредитен портфейл.
Съгласно договор за кредит валидни обезпечения по кредита са залог на акции във

Вива Телеком България ЕАД (100% от капитала на Дружеството) и залог на акции в БТК ЕАД. Двата залога - на дялове от „Вива Телеком България“ ЕООД и на акции от „БТК“ АД са валидно учредени. Извършени са всички вписвани в специалните регистри.

Предоставените финансови отчети към и годината, приключваща на 31 декември 2013 показват, че Дружеството няма оперативна дейност и е холдингово дружество. Не са ни предоставени бизнес план или прогнозни парични потоци.

Валидните обезпечения, които може да послужат за удовлетворяване нуждите на банката при необслужване на кредита са 100% от капитала на Вива Телеком България ЕАД (собственик е InterV Investment S.A.R.L.) и 100% от капитала на БТК ЕАД (собственик е Вива Телеком България ЕАД).