

ЕВРОБИЛД 2003 ЕООД.

Изводи и бележки

Констатации за свързаност:

- Собственик на 100% от капитала на дружеството е Аквафинанс ЕООД притежавано от Синектик ЕООД (Синектик ЕООД притежава и 50% от капитала на 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 Бромек 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 на 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 подчинен 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 съпстващите 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. Самомино 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 ипотeki 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. Самоино 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 недействащо предприятие. Валидните обезпечения на имоти и ДМА са оценени по възстановима стойност според методологията в размер на 5 361 млн. лв.

- Сградата на 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 е 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

Заклучение

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.