

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. Евробилд 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 Резиденщъл 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 предоставена прогноза за дейността.
- Ипотекираните в полза на КТБ имоти не са достатъчни за пълното обезпечаване на вземането на банката.
- Залогът и 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 е 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 на възстановимата стойност се използва коефициент 50% за търговски имоти и 70% за жилищни имоти, според Методологията.

Заклучение

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