

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 положенияте 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 стойност 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 обезпечения са недостатъчни за покриването на дълга на кредитополучателя. 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 „Къро“. 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. Къро, 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., представлящо 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 „С-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. Къро, 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.

Заклучение за допълнителна обезценка 43713хил.лева