

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.

#### **Заклучение**

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 реструктуриране 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 номинална 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 0.8x и ППЛДА 10.9x) 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.

### **Заклучение**

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