

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 Бромек Телеком Инвест АД, което е 99% собственост на Бромек 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. – неаудитиран. 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.

Заклучение

- Възстановимата стойност възлиза на 15 млн. лв. необходима обезценка – 61.23 млн. лв. или 82% от заема.