

[  
[  
[  
[  
СЪН СИТИ 03 АД

## Изводи и бележки

### Свързаност

- Има индикации за свързаност с Банката. Сън Сити 03 АД се притежава от Вивес АД и Рема Трейд ЕООД (с по 50% собственост на капитала). Към 30.06.2014 г. Вивес АД се притежава от Александър Цветков (90%) и Бисер Лазов (10%), който участва в Бромак Телеком Инвест АД 99% собственост на Бромак ЕООД. Александър Цветков е и в управлението и на кредитополучателите Сън Сити 03 АД и Странд Бургас АД. Към 08.09.2014 г. собствеността на Вивес АД е променена; 100% собственик на капитала е Венета Николова.

- Вивес АД и Рема Трейд ЕООД имат собственост в много други кредитополучатели на КТБ – Странд Бургас АД, Юникорн Ритейл Груп, Глас Индъстри АД, Критие ООД, Принт Инвест 1 ЕООД.

- наличие на икономическа свързаност с Евробилд Проект ЕООД според договор за съвместна дейност между двете компании, която включва и клауза за отпускане на кредит на Евробилд Проект ЕООД за 15,000 хил. лв. Дружеството Евробилд Проект ЕООД има инвестиции в много свързани компании, кредитополучатели на КТБ

Има съществени индикации за обезценка, вкл.

- Влошено финансово състояние и загуби от оперативна дейност, липса на отчети към 30.06.2014 г. и прогнози.

- Няма актуална информация за наличността и състоянието на предвидените в договора за кредит ДМА, върху които да се учреди залог. Невалиден договор за залог на активите апортирани в Рубин Инвест АД. Ипотеката върху парцела, за чиято покупка е предоставен един от кредитите не е учредена, според предоставената информация. Според справка в имотния регистър, съществува като собственост на продавача Лукс Ауто ЕООД и не се установява от системата да е собственост на кредитополучателя.

- Значителна задлъжнялост. Заемите са 43,168 хил.лв., активите на дружеството към 31.12.2013 г. са на стойност 57.6 хил. лв., които изглежда са от свързани лица (28.5 млн. лв. от Евробилд Проект ЕООД)

- При преглед на движението по сметките на компанията в КТБ се установява прехвърляне на средства между свързани лица, например 1/ на 31.5.2013 г. Сън Сити получава 25.5 млн. лв. от Евробилд Проект ЕООД и 4.6 млн. лв. от Синектик ЕООД, с които погасява заеми към КТБ; 2/ та 01.12.2014 г. Сън Сити усвоява кредит от КТБ и превежда 11 млн. лв. на Афлик България ЕООД, на 13.03.2013 г. Сън Сити получава 30 млн. лв. от Витро Инвест и превежда 11 млн. лв. на ТЦ ИМЕ АД, Синектик ЕООД – 5 млн. лв., Александър Цветков -1 млн. лв., Аквафинанс – 14.4 млн. лв. и т.н.

Налична и изискана информация

- Дружеството е предоставило ФО към 31.12.2013 г.

### **Заеми**

Дружеството има 2 експозиции към КТБ с обща брутна стойност от 44, 116 хил. лв. към 30.09.2014 г.

- Експозицията № 11173/14.06.2012 с брутна стойност на дълга към 30.09.2014 г. от 43,083 хил. лв. е използвана за закупуване на ДМА и инфраструктурни проекти. Експозицията падежира на 15.06.2018 г. и ще бъде изплатена на 46 месечни вноски, като първата ще бъде 913 269 хил. лв. (466.947 Евро)

- Експозиция № 11248/12.09.2012 с брутна стойност на дълга към 30.09.2014 г. 1,034 хил. лв. е използвана за закупуването на поземлен имот от „Луке Ауто“ АД. Експозицията падежира на 15.01.2015 г. и ще бъде изплатена на 5 равни вноски от по 200 хил. лв. между 16.09.2014 и 15.01.2015 г.

Към 30.09.2014 г. и двете експозиции имат просрочена главница от 15 дни и просречена лихва от 97 дни.

### **Обезпечения**

- Особен залог на ДМА по договор за кредит от 14.06.2012 г. машини за строеж на ЖП пътица.

- Според договора за кредит, следва да има първа по ред ипотека върху имот до град Съединение, Пловдив местност „Зайкова воденица“. Парцелът е с размер 9 000 кв. м., ипотеката е неучредена.

- Особен залог на вземания по сметки

- Особен залог върху ДМА в базата на завод Рубин, Плевен, на стойност 18.8 млн. лв. (по опис към Договора за особен залог и по апортна оценка, с която тези активи са апортирани от Сън Сити 03 АД в капитала на Рубин Инвест АД – на кредитополучател Евробилд Проект ЕООД за детайли относно този апорт), залогът не е вписан в ЦРОЗ. Той обезпечава вземанията по Договор за Кредит от 01.11.2012 г. в размер на 30,100 хил. лв., който е погасен, съответно КТБ не може да пристъпи към изпълнение по този залог. Съществуващият договор за кредит от 14.06.2012г. с експозиция 42.627 хил. лв. към 30.06.2014 г. не е обезпечен с тези активи, няма извършено учредяване.

Към 30.09.2014 г. балансът по разплащателни сметки на дружеството в Банката е 52.18лв.

### **Презумпция на действащо предприятие**

- Няма предоставени отчети към 30.06.2014 г. Няма налична информация за естеството на приходите през 2013г. През 2013 г. има реализирани фин. Приходи на стойност 27 млн. лв., за които липсва информация и които не са взети предвид при

изчисляване на историческата оперативна ППЛДА. Оперативната ППЛДА е отрицателна и недостатъчна за изплащането на кредита.

Обезценка на база непотвърдена презумпция за действащо предприятие

- Особен залог на ДМА по договор за кредит от 14.06.2012 г. – машини за строеж на ЖП пътица, възстановимата стойност е 30% от оценката по опис към договора за залог.

Следните обезпечения са приети с възстановима стойност 0%,.

Според договора за кредит, следва да има първа по ред ипотека върху имот до град Съединение, Пловдив, местност „ Зайкова воденица“. Парцелът е с размер 9,000 кв. м.,ипотеката не е учредена.

- Особен залог на вземания по сметки.

- Особен залог върху ДМА в базата на завод Рубин, Плевен, на стойност 18,8 млн. лв. (по опис към Договора за особен залог и по апортна оценка, с която тези активи са апортирани от Сън Сити 03 АД в капитала на Рубин Инвест АД –залогът не е вписан в ЦРОЗ. Той обезпечава вземания по Договор за Кредит от 01.11.2012 г. в размер на 30,100 хил. лв., който е погасен, съответно КТБ не може да пристъпи към изпълнение по този залог. Съществуващият договор за кредит от 14.06.2012 г. с експозиция 42,627 хил. лв. към 30.06.2014 г. не е обезпечен с тези активи, не е извършено учредяване.

### **Заклучение**

- На база на предоставената информация, обезценката следва да достигне 37,053 хил. лв. или 84% от заема.