

ЮЛИТА 2002 АД

Изводи и бележки:

Констатации за свързаност

- Установени са свързаност с Банката и с други кредитополучатели на Банката.
- Свързани лица на компанията са: Красимир Зарев, собственик на 99% от капитала на дружеството и Нели Николова, собственик на 1% от капитала на Юлита 2002 АД. Дружеството е било акционер в КТБ - 128.357 акции (2.14%) към 11 април 2012 г.
- Юлита 2002 е била собственик на Сана Спейс Хотел Хисаря ЕООД, което после се преобразува в АД и понастоящем КТБ притежава 10% от капитала.
- Според протоколите от управителния съвет на КТБ АД Сана Спейс Хотел Хисаря АД (13,328 хил. лв.), Олимп Спорт Тетевен ООД (8,701 хил. лв.), Корси Маунтин Рисорт АД (63,822 хил. лв.) съставляват свързана група с обща експозиция към банката.

Основни рискове и индикации за обезценка:

-В кредитното досие са налични финансови отчети на дружеството към 31.12.2013 г. Компанията няма оперативни приходи за 2013 г.

-В наличните отчети са установени значителни приходи от лихви - 4,667 хил. лв. и разходи за лихви - 11778 хил. лв., което индикира, че в последствие дружеството предоставя получените средства по кредити на други дружества. Дружеството е предоставило заеми на стойност 34,324 хил. лв. към 31.12.2013 г.

-При преглед на движението на сметките на Юлита 2002 в КТБ се установява прехвърляне на средства между свързани лица, например:

1) на 12.12.2013 г. Юлита получава 33 млн. лв. от Технотел Инвест АД, с които погасява 9 млн. лв. заеми към КТБ, прехвърля 10 млн. лв. на ТЦ ИМЕ АД и на други компании;

2) на 9.30.2013 г. получава 9.8 млн. лв. от Чихитена Холдинг Лимитед Кипър и прехвърля 5 млн. лв. на Юпинор ЕООД, притежаващо групата на Евробилд компаниите, както и на Камира и Глобал Агро Трейд;

3) на 3.29.2013 г. Юлита 2002 получава от ТЦ ИМЕ АД 10 млн. лв. и ги прехвърля на Юпинор ЕООД.

-Ипотеките в полза на КТБ имоти не са достатъчни за пълното обезпечаване на вземането на банката.

-Дружеството има отрицателна оперативна пеалба през 2013 г.

Предоставена и изискана информация:

-Дружеството е предоставило финансови отчети за 2012 и 2013, които са без приложения.

-Не е предоставен актуален опис на активите на дружеството, които служат като обезпечение за Търговско предприятие, ФО към юни 2014 с разбивки на основни пера и т.н.

Заеми:

Дружеството има 5 кредитни експозиции към Банката, които са с инвестиционна цел (закупуване на недвижим имот и придобиване на търговско предприятие) и оборотен капитал.

Дружеството е издължило 30,038 хил. лв. от Кредитна експозиция № 10260/21.7.2011 в общ размер 37 млн. лв.

Към 30.09.2014г., всички експозиции на дружеството са с 97 дни просрочие по дължимата лихва. В допълнение, експозиция № 8705 е с просрочие от 97 дни по дължимата главница, а кредити № 11380 и № 11509 са с 15 дни просрочие по главницата.

Валидни обезпечения:

1. Особен залог на търговско предприятие (Юлита 2002 ЕООД в договора за залог на предприятие активи не са вписани в партидата на Дружеството като заложени, а

последният баланс на Дружеството е към 31.12.2013 г. и според него балансовата стойност на ДМА е намаляла от 15 млн. лв. на 1.7 млн. лв., без подробна информация. По справка в имотния регистър на София и Тервел, към 26.09.2014 г. Компанията притежава: 1) Кафе-сладкарница на ул. „Г.С.Раковски” № 145 с площ 300 кв. м. и 2) пром. Помещение (РЗП 13 хил. кв. м.) върху парцел 69,700 кв. м. в град Тервел, Добрич.

За целите на оценка на възстановимата стойност на залога на предприятието на Юлита 2002, е използван наличния баланс към 2013 г., в който са коригирани активите до възстановима стойност както следва:

-ДМА - 50% от пазарната стойност на притежаваните активи по справка в ИР - Кафе-сладкарница в София и пром. имот в Тервел

-Парични средства - 100% от балансовата стойност

-Вземания към свързани лица - за чиято същност и възстановимост няма информация - 0% от балансовата стойност, която е в размер на 50,247 хил. лв.

Залогът на търговско предприятие е оценен с възстановима стойност 4,390 хил. лв.

2. Първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита 7/10/2011 недвижим имот на ул. Евлоги и Христо Георгиева № 125 (Масивна сграда с площ 1239 кв. м. и УПИ 7 с площ 1,251 кв.м.). Ипотеката е редовно учредена. Тази сграда е прехвърлена в Сентръл Пропъртис ЕООД - 100% дъщерно дружество на Юлита 2002 ЕООД - като непарична вноска в размер на 8.9 млн. лв. Пазарната стойност на сградата към 30.09.2014 г. е оценена по метода на пазарните аналози. Възстановимата стойност на сградата е определена на 3,374 хил. лв.

Към 30.09.2014 г., балансът по разплащателните сметки на дружеството в Банката е 54.68 лв.

Изводи за обезценка

Презумпция за действащо предприятие:

Не е предоставен актуален отчет към 30.06.2014 г. При липса на такъв и на база отчетите за 2012 и 2013 г., които представят промяна в ППЛДА от положителна към отрицателна стойност, компанията не подлежи на оценка като действащо предприятие.

Непотвърдена презумпция на действащо предприятие.

Възстановима стойност при непотвърдена презумпция на действащо предприятие.

Заклучение

Размерът на необходимата допълнителна обезценка е 43 млн. лв. или 85% от заема.