

„ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД

ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ФИНАНСОВИ
ИНСТРУМЕНТИ**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I от Проспекта

EUR 12 000 000 облигационен заем

12 000 обикновени облигации

ISIN: BG2100010128

Проспектът съдържа цялата информация за емитента на ценните книжа, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Регистрационен документ, с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа (облигации) и Резюме, с Решение № 23-Е от 09.01.2013 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Виена Реал Естейт” ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

25.09.2012 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	3
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	5
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	11
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	19
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	21
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	22
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	37
10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	42
11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	43
12. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	45
13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	54
14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	56
15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	57
16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	58
17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	59
18. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....	60
19. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....	61
20. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.....	62

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на облигации на “Виена Реал Естейт” ЕАД се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.

Настоящият документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите ценни книжа (облигации).

Инвестирането в предлаганите дългови ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от настоящия документ, стр. 8 и сл. от Резюмето и стр. 16 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.

Инвеститорите могат да получат Резюмето, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа от:

“Виена Реал Естейт” ЕАД

Адрес: гр. София, ул. „Резбарска“ №5

Телефон: +359 (2) 91 96 562

Факс: +359 (2) 94 34 893

Е-mail: nikolay.rupchin@balkanstar.com

Лице за контакт: Николай Рупчин – от 09:30 до 17:00 ч.

“Булброкърс” ЕАД

Адрес: гр. София, ул. “Шейново” №7, ет.1

Телефон: 02/4893-753 и 02/4893-680

Факс: +359 (2) 935 06 17

Е-mail: office@bulbrokers.bg

Лице за контакт: Радослав Рачев – Изпълнителен директор от 09:30 до 17:00 ч.

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

“Виена Реал Естейт” ЕАД (“Дружеството”) е еднолично акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Резбарска” № 5, с предмет на дейност: Превоз на товари с товарни автомобили на близки и далечни разстояния, спедиция, търговия с всякакъв вид стоки, търговско представителство, закупуване, притежание и управление на дружества, както и участие в тях с изключение на банкови и застрахователни сделки, въвеждане, анализ, обработка, използване и предаване на данни, включително и на такива получени с помощта на програмно осигуряване; покупко - продажба на недвижими имоти, както и отдаването им под наем, посредничество при сделки с недвижими имоти и финансиране на покупко-продажби на недвижими имоти.

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец май 2012 г.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

Пламен Димитров Митев – Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите;

Хуберт Шпитценцетер – Зам. председател на Съвета на директорите;

Иван Христов Попов – Член на Съвета на директорите;

Дружеството не е упълномощавало **прокурист** или друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните **банки**:

“Райфайзенбанк /България” ЕАД – Седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Гогол” № 18-20,

“Алианц Банк България” АД – Седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Мария Луиза” № 79, която е и банка-довереник по настоящата емисия.

Инвестиционни посредници, пласирали настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, съгласно Договор за пласиране от 12.06.2012 г.:

- **Водещ мениджър - “Булброкърс” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1504, ул. “Шейново” № 7;
- **Ко-мениджър - “Ти Би Ай Инвест” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1113, ул. “Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет.2.

Инвестиционен посредник, изготвил настоящия Проспект, съгласно Договор за пласиране от 12.06.2012 г. :

- **“Булброкърс” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1504, ул. “Шейново” № 7;

Правен консултант - Към настоящия момент Дружеството няма трайни отношения с външни правни консултанти, както по принцип, така и по настоящата емисия облигации.

Одитор на Дружеството за 2010 г., 2011 г. и към настоящия момент е “БДО България” ООД със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. „България“ 51Б, ет. 4, чрез регистрирания одитор Богданка Соколова, диплома № 0168, член на ИДЕС. Специализирано одиторско предприятие “БДО България” ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Одиторът не е бил заменян по време на периода обхванат от историческата финансова информация.

Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.

Юридически лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. „Виена Реал Естейт” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Резбарска” № 5;
2. ИП “Булброкърс” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Шейново” № 7

Изброените по-горе лица, с полагане на подписите на представителите си на последната страница на настоящия документ, декларират, че са положили всички разумни грижи и са се уверили, че информацията в Регистрационния документ е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществения за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

Членовете на Съвета на директорите на “Виена Реал Естейт” ЕАД отговарят за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в проспекта.

Съставителят на годишните финансови отчети за 2010 г. и 2011 г. и на междинния финансов отчет към 30.06.2012 г. Славка Маркова, отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в изготвените финансови отчети на емитента.

Одиторът на Дружеството – “БДО България” ООД отговаря за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на Дружеството за 2010 г., 2011 г. и към настоящия момент е “БДО България” ООД със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. „България“ 51Б, ет. 4, чрез регистрирания одитор Богданка Соколова, диплома № 0168, член на ИДЕС. Специализирано одиторско предприятие “БДО България” ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Одиторът не е бил заменян по време на периода обхванат от историческата финансова информация.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани индивидуални финансови отчети към 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г. и неодитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

Към датата на Проспекта дружеството не изготвя консолидирани отчети.

ПОКАЗАТЕЛИ (BGN' 000)	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012
	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
Нетни приходи от продажби	22 783	10 852	20 846	9 746
Печалба/загуба от оперативна дейност	17 957	8 337	16 073	7 540
Общо разходи	47 287	5 647	22 588	4 761
Нетна печалба/загуба от дейността	(21 855)	4 950	1 655	4 747
Нетна печалба/загуба на акция (лв.)	-218.55	49.50	16.55	47.47
Активи	224 941	225 678	218 897	242 743
Пасиви	146 567	142 354	138 868	157 967
Нетни активи	78 374	83 324	80 029	84 776
Основен капитал	100	100	100	100
Брой акции (дялове)	100 000	100 000	100 000	100 000
Дивидент на акция/дял	-	-	-	-

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ДОКУМЕНТА С ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.

Използваните в Проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Емитента, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Емитента и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Емитента могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Емитента.)

Всяко едно функциониращо дружество е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху резултатите от дейността му и съответно върху доходността на ценните книжа, емитирани от него. Рискът, присъщ на едно дружество, а от там и на инвестицията в облигации на това дружество, може да бъде разделен на две части – систематичен риск, произтичащ от състоянието на пазара като цяло, свързан с икономическия и политическия контекст, и несистематичен риск, специфичен за конкретното дружество, произтичащ от характера на неговата дейност. Инвестициите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на ценните книжа на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу.

4.1. Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока

Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите и нивата на наемите, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Основна част от приходите на Дружеството са от операции и/или преоценки на притежаваните от него имоти.

Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху неговата рентабилност. Възможно е едно понижение на цените на недвижимите имоти да намали очакваните печалби и да окаже негативно влияние върху размера на цената на неговите ценни книжа. Направеният анализ на състоянието и перспективите на сектора „недвижими имоти“ дава основание да се приеме, че вероятността за нов съществен срив в сектора през следващите няколко години е незначителна. Това обаче не изключва възможността да има сътресения и спад на цените и доходността в определени периоди, сегменти и/или региони.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определящо значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях се реализира посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

4.2. Дружеството е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива

Значителна част от инвестициите на дружеството се финансират със заемни средства. Затова и възможността за финансиране в кратки срокове и на приемливи лихвени нива е от съществено значение за неговата дейност. Евентуалното повишение на лихвените нива от своя страна може да намали значително рентабилността на Дружеството и дори да застраши финансовата му стабилност. Въпреки наличието на достатъчна ликвидност в банковата система, ние не можем да гарантираме, че във всеки един момент ще можем да получим исканите средства за инвестиция в нов проект или за рефинансиране на досегашните задължения при същите или по-благоприятни условия. Въпреки рекордно ниските лихвени равнища на глобалния и вътрешния пазар към момента, ние не можем да гарантираме, че тази тенденция ще се запази достатъчно дълго. Възможно е в резултат на външни или вътрешни сътресения финансовите институции да бъдат принудени да повишат лихвените си равнища, което би се отразило неблагоприятно на Дружеството.

4.3. Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За минимизиране на този риск, Дружеството разчита на краткосрочно банково финансиране и на консервативна политика по-отношение на управлението на паричните потоци.

4.4. Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва

През последните години, в сектора на недвижимите имоти навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително, а доходността намаля. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още

подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла.

4.5. Избраните контрагенти могат да не изпълнят договорните си задължения

Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите подизпълнители - строителни фирми и други компании за услуги да извършват дейността, за която са ангажирани в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите ценни книжа. За намаляването на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършват възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

4.6. Възможно е забавяне на икономическия растеж

Забавянето на ръста на икономиката в резултат на вътрешни или външни шокове, може да доведе намаляване на разполагаемите доходи на населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват, освен в резултат на външни фактори. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „Основни тенденции” на стр. 28 и сл. от Регистрационния документ.

4.7. Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени

Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството да промени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Доколкото българското законодателство е хармонизирано с това на Европейския съюз, не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока.

4.8. Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези

на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

4.9. Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството няма да бъде изменено в посока, която да доведе до непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. В допълнение, въпреки политическия консенсус по отношение на това, че общите данъчни ставки няма да се променят, е възможно чрез други промени в законодателството (напр. повишение на данъчните оценки на имотите) разходите за данъци на Дружеството да нарастнат.

4.10. Съществува риск от валутни загуби

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

4.11. При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му.

4.12. Сделки със свързани лица

Значителна част от сделките на Дружеството са със свързани лица по смисъла на Международен счетоводен стандарт 24. Доколкото двете страни не са формално независими, съществува потенциален риск по данъчни или други съображения сделките със свързани лица да се сключват при условия, по-неблагоприятни от пазарните за едната или другата страна. Към момента вътрешната организация и системата за вътрешен контрол на Дружеството не позволяват сключването на такива сделки при условия, различни от пазарните. Не предвиждаме и промяна на тези Правила и организация.

4.13. Други системни рискове

Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.

Наименованието на Дружеството е “Виена Реал Естейт” ЕАД (с еквивалент на изписване на латиница *Vienna Real Estate EAD*).

5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.

Дружеството е учредено чрез преобразуване с решение от 29.03.2012 г. и е вписано в Търговският регистър към Агенция по вписванията на 01.05.2012 г.

Дружеството има единен идентификационен код (ЕИК): 202046518.

5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.

“Виена Реал Естейт” ЕАД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.05.2012 г. в резултат на преобразуване чрез промяна на правната форма на “Виена Реал Естейт” ЕООД, с ЕИК 130241990. „Виена Реал Естейт“ ЕООД е основано през 2000 г. съгласно съдебно решение на СГС по фирмено дело 3953/2000 г.

Дружеството е учредено за неопределен период на действие.

5.1.4. Седалище и юридическа форма на емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на седалището.

Дружеството е със седалище Р.България, гр. София. Юридическата форма на емитента е еднолично акционерно дружество (ЕАД).

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Място на осъществяване на дейност: със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Резбарска“ № 5, телефон: +359 (2) 91 96 562, факс: +359 (2) 94 34 893, e-mail: nikolay.rupchin@balkanstar.com

5.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента и такива свързани с неговата платежоспособност.

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър към Агенция по вписвания до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството,
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;

- Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества;
- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството услуги;
- Не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството.

Дружеството е основано през 2000 г. под името „Виена Реал Естейт“ ЕООД и е вписано в Търговския регистър с решение на СГС по фирмено дело 3953/2000г. с капитал 100 000 лв., разпределен в 100 000 /сто хиляди/ броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка и с едноличен собственик на капитала Виена Транспорт ГМБХ, Австрия.

На 15.09.2008 г. „Виена Реал Естейт“ ЕООД е пререгистрирано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 130241990.

На 11 декември 2009 г. с договор за прехвърляне на дружествени дялове досегашния едноличен собственик на капитала Виена Транспорт ГМБХ, Австрия прехвърля 100% от притежаваните дялове във „Виена Реал Естейт“ ЕООД на ВХО Холдинг ГМБХ.

На 29.03.2012 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕООД за преобразуване на Дружеството чрез промяна на правната му форма от ЕООД в ЕАД. Решението за преобразуване е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.05.2012 г.

Облигационен заем

На 15.06.2012 г. Дружеството сключи първия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN:	BG2100010128
Размер:	EUR 12 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Купон:	7.00% (седем на сто), за целия период до края на срока на падежа на облигационния заем.
Падеж:	15.06.2020 г.

Банка довереник: Алианц Банк България ЕАД

Обезпечение: Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 12 000 000 (дванадесет милиона) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси по облигационния заем, дружеството-емитент е учредило и вписало в полза на „Алианц Банк България“ ЕАД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите:

(1) Първи по ред договорни ипотечи върху следните недвижими имоти:

Недвижими имоти собственост на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, ЕИК 202046518, съгласно Нотариален акт №96, т. II, рег. № 11124 по дело №281/2012 г.; Оценъчна стойност към 12 юни 2012 г. съгласно независима оценка: 17.869 млн. евро (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и девет хиляди), представляващи:

1. 80% идеални части от:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, Столична община - район „Младост“, ул. „Абагар“, местност „Горубляне“, който имот съгласно Скица № 4046 от 27.01.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 127 398 /сто двадесет и седем хиляди триста деветдесет и осем/ кв.м.,

заедно с построени в имота СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, както следва:

2. СГРАДА със застроена площ на сградата от 10 451 /десет хиляди четиристотин петдесет и един/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Сграда на транспорта, стар идентификатор: 68134.4092.607.2, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична със СКЛАДОВО ХАЛЕ - III /трети/ етап 1 /първа/ и 2 /втора/ част, със застроена площ от 10 375,20 /десет хиляди триста седемдесет и пет цяло и двадесет стотни/ кв.м. и разгъната застроена площ от 11 427,60 /единадесет хиляди четиристотин двадесет и седем цяло и шестдесет стотни/ кв.м.

3. СГРАДА със застроена площ на сградата от 6 246 /шест хиляди двеста четиридесет и шест/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Сграда на транспорта, стар Идентификатор: 68134.4092.607.3, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична с ГЛАВЕН СЕРВИЗЕН КОРПУС, със застроена площ от 6 084 /шест хиляди осемдесет и четири/ кв.м. и разгъната застроена площ от 6 840 /шест хиляди осемстотин и четиридесет/ кв.м.;

4. СГРАДА със застроена площ на сградата от 476 /четиристотин седемдесет и шест/ кв.м., брой етажи: 4 /четири/, предназначение: Административна, делова сграда, стар идентификатор: 68134.4092.607.11, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична с ЧАСТ от АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА - „генерална дирекция“ сградата на пет етажа, със застроена площ от 1 400 /хиляда и четиристотин/ кв.м.;

5. СГРАДА със застроена площ на сградата от 347 /триста четиридесет и седем/ кв.м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: Административна, делова сграда, стар идентификатор: 68134.4092.607.13, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична с ЧАСТ от АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА - „генерална дирекция“ сградата на пет етажа, със застроена площ от 1 400 /хиляда и четиристотин/ кв.м.;

(2) Първи по ред особен залог на вземанията на:

„Виена Реал Естейт“ ЕАД, ЕИК 202046518 от:

- „Сомат“ АД, ЕИК 831635144 на основание сключен на 1 Юли 2011 г. договор за наем на офиси, обслужващи помещения и паркинг площи с обща площ 25 630,77 кв. м. Договорът е със срок до 31 Декември 2022 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост;

- „Би Системс“ ЕООД, ЕИК 175329854 на основание сключен на 1 Юли 2008 г. договор за наем на офиси и обслужващи помещения с обща площ 265,66 кв. м. Договорът е със срок до 30 Юли 2022 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост;

- „Балкан Стар Ритейл“ ЕООД, ЕИК 200518817 на основание сключен на 1 Юли 2011 г. договор за наем на офиси и автосервиз с обща площ 6 575,76 кв. м. Договорът е със срок до 31 Декември 2022 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост;

- „Бултранспорт Лоджистик енд Сървисиз“ ЕООД, ЕИК 121027400, на основание сключен на 17 Август 2011 г. договор за наем на офиси, складови площи и паркинг площи с обща площ 8 311,17 кв. м. Договорът е със срок до 14 Септември 2016 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост за първите три години и 6-месечно предизвестие след това;

- „Дилингер Фабрик Гелохтер Блехе“ ГМБХ, Германия на основание сключен на 22.12.2004 г. договор за наем, което дружество е заместено в наемното правоотношение от „ДФ България“ ЕООД с ЕИК 131354311. Договорът е за наем на производствени, складови и офис площи. Договорът се подновява всяка година и се прекратява с 6-месечно предизвестие.

- По договора с Банката-довереник за разплащателна сметка, от която ще бъде обслужван облигационния заем („Инвестиционна сметка“) емитентът учредява, по реда на ЗОЗ, първи по ред особен залог и върху паричните вземания по своята Инвестиционна сметка, която се блокира с възможност за извършване на разплащателни операции със средства по Инвестиционната сметка и по която Банката-довереник има право да извършва платежни операции и служебно, за което Емитентът е декларирал предварително съгласието си.

(3) До момента на окончателното учредяване на залозите по т. (1) и (2) по - горе, Емитентът учредява залог по ЗОЗ, с който предоставя в полза на Банката-довереник, обезпечение чрез залог върху парично вземане за набраната и неусвоена сума от Облигационния заем, депозирана по Набирателната сметка при Банката-довереник, като максималният размер на салдото ще е 12 000 000 (дванадесет милиона) евро, а при усвояване на съответна част от облигационния заем обезпечението ще бъде в размера на

неусвоената по облигационния заем парична сума. Банката - довереник извършва блокиране на набирателната сметка и изпълнява разплащателни операции със средствата по нея.

Банката-довереник ще отпусне набраната сума на траншове.

Емитентът има опция да замени съществуващите обезпечения или предостави допълнителни обезпечения на същата или по-висока стойност след изрично съгласие от страна на облигационерите, одобрено на Общо събрание на облигационерите с мнозинство от две трети от издадените облигации.;

(4) Първи по ред залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, ЕИК 202046518 по договор за наем със Спиди АД:

В 5 (пет) дневен срок от датата на влизане в сила на окончателния договор със Спиди АД за наем на площи намиращи се в гр. София, кв. Горубляне, бул. Самоковско шосе, емитента се задължава да учреди първи по ред особен залог върху вземанията по договора за наем, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

До момента на учредяването на първи по ред залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД по договор за наем със Спиди АД, Емитентът учредява първи по ред залог на вземания от:

- „София Велл“ ООД, ЕИК 200129812, на основание сключен на 02.05.2011 г. договор за наем на работни помещения;
- „Д-р Йоткер България“ ЕООД, ЕИК 831755204, на основание сключен на 30.09.2006 г. договор за наем на работни помещения;
- „Данфос“ ЕООД, ЕИК 121461763, на основание сключен на 12.03.2010 г. договор за наем на работни помещения;

Вписванията на посочените по – горе първи по ред залози на вземания от „София Велл“ ООД, „Д-р Йоткер България“ ЕООД и „Данфос“ ЕООД се заличават след учредяването на първи по ред залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД по договор за наем със Спиди АД.

(5) Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот „Логистичен център за товаро - разтоварителна дейност на пощенски пратки“ в УПИ I – за промишлено складова дейност, кв.1, м. „Изток“, П.З. „Горубляне“, гр. София, който ще бъде изграден и даден под наем на Спиди АД.

В 20 (двадесет) дневен срок след достигане на етап „груб строеж“ на сградата, която ще бъде построена за отдаване под наем на Спиди АД, в гр. София, кв. Горубляне, бул. Самоковско шосе, емитента се задължава да учреди първа по ред договорна ипотека върху недвижимия имот, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

Забележка: На 24 Септември 2012 г. съгласно условията на облигационния заем „Виена Реал Естейт“ ЕАД учреди първа по

ред договорна ипотека върху недвижимия имот, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

Промяна в условията на облигационния заем

С решение на Общото събрание на облигационерите от 19.09.2012 г. се одобряват следните промени в предмета и сроковете на предвидените в Предложението обезпечения по предоставения облигационен заем и промяна в начина на изразходване на набраните средства:

1. Част от средствата по Облигационния заем, съгласно „Предложение за записване на облигации“ от 12.06.2012 г. („Предложението“), предвидени за рефинансиране на заема, предоставен от „Банка ДСК“ ЕАД, да бъдат преразпределени и усвоени за изграждане на Логистичния център за товаро-разтоварителна дейност на пощенски пратки, предвиден за изграждане в УПИ I – за промишлено складова дейност, кв. 1, м. „Изток“, П.З. „Горубляне“, гр. София. Преразпределената част от облигационния заем е в размер на EUR 34 858,73 (тридесет и четири хиляди осемстотин петдесет и осем евро и седемдесет и три евроцента), като в резултат на преразпределянето сумата, която ще бъде усвоена за изграждане на Логистичния център става общо в размер на EUR 1 085 079,73 (един милион осемдесет и пет хиляди седемдесет и девет евро и седемдесет и три евроцента);

2. Първоначално предвиденото в Предложението обезпечение – първа по ред ипотека върху 90% идеални части от Поземлен имот с идентификатор 68134.40929885, с площ от 127 398 кв. м., находящ се в гр. София, СО-район „Младост“, ул. „Абагар“, м. „Горубляне“, ЗАЕДНО с построени в имота сгради и съоръжения се заменя с първа по ред ипотека върху 80% от същия поземлен имот, заедно с изградени в имота сгради и съоръжения;

3. Променя се срокът за учредяване на предвиденото в Предложението обезпечение – първа по ред ипотека върху недвижим имот „Логистичния център за товаро-разтоварителна дейност на пощенски пратки“, предвиден за изграждане в УПИ I – за промишлено складова дейност, кв. 1, м. „Изток“, П.З. „Горубляне“, гр. София, като вместо: „след въвеждане на имота в експлоатация“, срокът за учредяване става: „след достигане на етап „груб строеж“.

Ипотеката да се учреди за обезпечаване на всички вземания на облигационерите за главница /записана и заплатена емисия корпоративни облигации на обща номинална стойност от EUR 12 000 000 (дванадесет милиона евро)/, лихви, разноси и други по облигационния заем с ISIN код BG2100010128.

4. Добавяне на ново обезпечение по Раздел Обезпечения, т. III, а именно: Учредяване на особен залог върху вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, произтичащи от Договор за наем от 22.12.2004 г., сключен между същото дружество и „Дилингер Фабрик Гелохтер Блехе“ ГМБХ, което дружество е заместено в наемното правоотношение от „ДФ“ ЕООД с ЕИК 131354311. Договорът е за наем на производствени, складови и офис площи. Договорът се подновява всяка година и се прекратява с 6-месечно предизвестие.

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

За исторически разглеждания финансов период (2010 г. – 2011 г.), „Виена Реал Естейт“ ЕАД не е правило инвестиции в чужбина.

Дружеството няма инвестиции в дъщерни и/или асоциирани дружества.

През разглеждания период, „Виена Реал Естейт“ ЕАД е направило следните разходи за придобиване на инвестиционни имоти и ДМА:

BGN 000	Активи в процес на изграждане	Инвестиционни имоти	Компютри
2010	1 696	2 915	-
2011	80	721	1

Направените през 2010 г. инвестиции са вложени в направата на площадка за лагериране на ветрогенератори и възстановяване и подновяване на осветлението на площадката в имота на дружеството в Бургас. В имота в кв. Горубляне в София е изградена хладилна камера в едно от складовите халета с площ от 456 кв. м. В имота в кв. Хаджи Димитър в София е направено мащабно преустройство и разширение на лакирно-бояджийския център и е направен ремонт и преустройство на офисите в сграда 0035, цеха за ремонт на двигатели и производственото хале в сграда 0043. Асфалтирана е и площадка от близо 2 дка.

Основна част от инвестициите през 2011 г. е вложена в реновиране на съществуващо хале на площадката в Драгоман. Частично е изградена и газификация на площадката. Започнато е и реновиране на сграда на площадката в Бургас, като подготовка за приемане на нов наемател. Изградени са и пожароизвестителни и сигнално-охранителни системи на сгради в София, Пловдив и Драгоман. Реновирани са подови покрития и асфалтови настилки.

5.2.1. Главни инвестиции на емитента, направени през 2012 г.

След датата на последния публикуван финансов отчет инвестициите на „Виена Реал Естейт“ ЕАД са в изграждането на новия „Логистичен център за товаро-разтоварна дейност на пощенски пратки“ в кв. Горубляне съгласно сключен договор със „Спиди“ АД. Към датата на изготвяне на проспекта на обекта е издаден Акт 15.

5.2.2. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърд ангажимент

Към настоящия момент „Виена Реал Естейт“ ЕАД е поело ангажимент за изграждане на нов логистичен център в кв. Горубляне съгласно сключен договор със „Спиди“ АД.

5.2.3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на емитента

За финансиране на ангажимента по изграждане на описаното по-горе складово хале за „Спиди“ АД ще се използват средствата от сключения от Дружеството облигационен заем.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

6.1.1. Основни дейности на емитента. Главни категории продавани продукти и/или услуги

История

“Виена Реал Естейт” ЕАД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.05.2012 г. в резултат на преобразуване чрез промяна на правната форма на “Виена Реал Естейт” ЕООД, с ЕИК 130241990. „Виена Реал Естейт“ ЕООД е основано през 2000 г. съгласно съдебно решение на СГС по фирмено дело 3953/2000 г.

От 2000 г. до момента Дружеството инвестира в недвижими имоти както следва:

През 2000 г. са закупени недвижими имоти от СОМАТ АД – земи, сгради и съоръжения в кв. Горубляне и Хаджи Димитър в София.

През 2001 г. и 2002 г. са закупени и земи и сгради във Видин и Русе, отново от СОМАТ АД.

През 2003 г. е завършен шоу-рума на „Мицубиши“ в София, а през 2004 г. първото и второто логистично хале в Горубляне и е закупен недвижим имот на СОМАТ в Драгоман.

През 2005 г. са закупени нови 4 имота в София – земя и апартаменти в София и парцел в Бургас.

През 2006 г. е построено трето логистично хале в Горубляне и е придобито новоизградено хале в Горубляне и търговско-сервизен комплекс в с. Равадиново, Пловдивско. Закупен е и нов парцел във Варна.

През 2007 г. е закупен нов, съседен парцел във Варна и са закупени сградите на СОМАТ АД в Бургас. Започва и изграждането на нов търговско-сервизен комплекс в Хаджи Димитър и складова база в Горубляне. Закупен е и парцел на бул. Европа в София.

През 2008 г. е закупена и останалата част от имота на бул. Европа, терен на бул. Ботевградско шосе, както и парцели в Шумен и Стара Загора. Започва изграждането на второ хале в Бургас.

През 2009 г. са реконструирани и модернизирани голяма част от имотите в Хаджи Димитър, пуснати са в експлоатация шоурум на Мерцедес и сервиз на Рено. Пуснато е в експлоатация второ логистично хале в Бургас, търговско-сервизен комплекс и шоурум на Мерцедес във Варна, както и нова учебна зала на Балкан Стар.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството, както той е определен в Устава, е: превоз на товари с товарни автомобили на близки и далечни разстояния, спедиция, търговия с всякакъв вид стоки, търговско представителство, закупуване, притежание и управление на дружества, както и участие в тях с изключение на банкови и

застрахователни сделки, въвеждане, анализ, обработка, използване и предаване на данни, включително и на такива получени с помощта на програмно осигуряване; покупко- продажба на недвижими имоти, както и отдаването им под наем, посредничество при сделки с недвижими имоти и финансиране на покупко- продажби на недвижими имоти.

Продукти и услуги

Основната услуга, която предлага дружеството е отдаването под наем на недвижими имоти – предимно търговски, складови и логистични площи.

Емитента няма други значими продавани продукти или извършвани услуги.

6.1.2. Значими нови продукти или дейности

На този етап „Виена Реал Естейт” ЕАД не предвижда развитието на нови продукти и услуги.

6.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА И ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА МУ

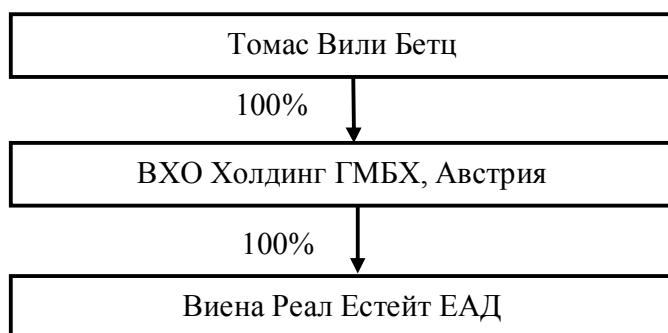
Главният пазар на „Виена Реал Естейт” е територията на България. Основните потенциални клиенти са компании от областта на транспорта, спедицията и търговията.

Към датата на изготвяне на проспекта, секторът, в който оперира Дружеството е отдаването на складови и индустриални площи под наем. Основните групи наематели на тези площи към датата на изготвяне на проспекта са компании от автомобилния бранш (42.04%), логистиката (22.63%), транспортните услуги (12.7%), дистрибуцията (7.04%) и други (15.59%).

Основните конкурентни предимства на Дружеството са екипът специалисти, с който разполага и ключовото местоположение на притежаваните инвестиционни имоти.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА



„Виена Реал Естейт“ ЕАД е дъщерно дружество на „ВХО Холдинг“ ГМБХ, Австрия, което притежава 100% от капитала на дружеството. От своя страна „ВХО Холдинг“ ГМБХ е 100% собственост на Томас Вили Бетц, гражданин на Германия.

Към датата на настоящия документ „ВХО Холдинг“ ГМБХ, със седалище и адрес на управление Австрия, Виена, ул. „Зайтенхафенщрасе“ No23 притежава 100 000 (сто хиляди) обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка, което представлява 100% (сто на сто) от капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕАД и следователно има контрол върху дружеството.

Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството от страна на „ВХО Холдинг“ ГМБХ е посредством пряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.13, буква „а“ от ДР на ЗППЦК).

Към датата на настоящия документ Томас Вили Бетц, също може да осъществява непряк контрол върху „Виена Реал Естейт“ ЕАД, тъй като притежава чрез еднолично притежаваното от него дружество - „ВХО Холдинг“ ГМБХ 100% от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството.

7.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

„Виена Реал Естейт“ ЕАД е зависимо от дружеството-майка „ВХО Холдинг“ ГМБХ и от крайния си собственик Томас Вили Бетц.

7.3. КЛОНОВЕ

Дружеството няма регистрирани клонове по смисъла на Търговския закон.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в перспективите за емитента след датата на неговия последно публикуван одитиран финансов отчет.

8.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Изложеното по-долу е дискусия на резултатите от дейността и финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2010 и 2011 г. Потенциалните инвеститори следва да разглеждат настоящото описание в контекста на целия документ, включително частта “Рискови Фактори”.

Настоящият преглед на финансовото състояние и дейността на „Виена Реал Естейт“ ЕАД трябва да се чете заедно с одитираните финансови отчети на Дружеството за годините приключили на 31 декември 2010 и 2011 г., както и междинния неаудитиран финансов отчет на Дружеството, изготвен към 30.06.2012г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	31.12.2010	30.6.2011	31.12.2011	30.6.2012
(BGN' 000)	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	224 001	224 315	216 135	216 260
Други ДМА	202	200	261	290
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	224 203	224 515	216 396	216 550
Вземания	527	943	2 375	2 002
Други текущи активи	211	220	126	24 191
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	738	1 163	2 501	26 193
ОБЩО АКТИВИ	224 941	225 678	218 897	242 743
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Акционерен капитал	100	100	100	100
Резерви	19 173	19 173	19 173	19 173
Финансов резултат	59 101	64 051	60 756	65 503
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	78 374	83 324	80 029	84 776
Задължения към финансови институции	52 226	59 312	48 560	68 108
Задължения към свързани лица	52 544	51 809	50 875	50 875
Други нетекущи задължения	4 753	4 753	4 422	4 422
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	109 523	115 874	103 857	123 405
Задължения към финансови институции	8 680	11 778	17 591	17 917
Задължения към свързани лица	27 090	12 899	15 370	15 007
Други текущи задължения	1 274	1 803	2 050	1 638
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	37 044	26 480	35 011	34 562
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	224 941	225 678	218 897	242 743

Активите на Дружеството към 31 декември 2011 г. са в размер на 218.897 милиона лева като сумата им намалява незначително спрямо 2010 г., най-вече в резултат на обезценката на инвестиционните имоти.

Основната част от активите на дружеството (над 90%) се състои от инвестиционни имоти. Тяхната стойност през разглеждания период е сравнително стабилна, като основното изменение се дължи на преоценката на съществуващите инвестиционни имоти, докато стойността на придобитите нови такива е незначителна.

Дружеството поддържа парични средства в размер, приблизително равен на необходимия за нормалното му функциониране. „Виена Реал Естейт“ ЕАД няма

инвестиции във финансови инструменти – както дългосрочни, така и краткосрочни. Размерът на вземанията е сравнително постоянен, като най-голям дял сред тях имат тези към свързани лица.

Собственият капитал на „Виена Реал Естейт“ ЕАД към 31.12.2011 г. е в размер на 80 029 хил.лв., като динамиката през отделните отчетни периоди е само в статията, включваща финансовия резултат. Печалбата на Дружеството от предходни години не е разпределяна като дивидент и е представена като неразпределена такава.

Нетекущите пасиви на „Виена Реал Естейт“ ЕАД включват дългосрочните задължения към финансови институции и свързани лица, описани подробно в т. 8.2. от настоящия Регистрационен документ.

Плащанията по лизинга се извършват редовно, като срокът на повечето договори изтича през 2011 г. В нетекущите пасиви влизат и пасивите по отсрочени данъци.

Основната част от текущите пасиви се формира от текущите задължения по получени заеми от финансови институции и свързани лица. Кредитите са описани подробно в т. 8.2. от настоящия Регистрационен документ.

Търговските задължения са сравнително постоянни като сума и включват предимно плащания по фактури на контрагенти. Задълженията към персонала, осигурителни предприятия и данъци са само текущи и са с пренебрежимо малък размер в общата стойност на задълженията.

„Виена Реал Естейт“ ЕАД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в отчетите за 2010 и 2011 г.

8.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Информация относно значими фактори, включително необичайни и редки събития, влияещи на резултатите от дейността

Към момента на изготвяне на настоящия Документ, няма информация, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, доколкото е известно на Дружеството.

8.2.1. Съществени изменения в нетните продажби или приходи

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012
(BGN' 000)	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
Приходи от продажби	22 783	10 852	20 846	9 746
Оперативни разходи	(4 826)	2 515	(4 773)	(2 206)
РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	17 957	8 337	16 073	7 540

Печалба от преоценки на имоти	74	-	3 349	-
Загуба от преоценки на имоти	(34 140)	-	(11 936)	-
Финансови приходи/разходи, нетно	(8 171)	(3 132)	(5 644)	(2 555)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	(24 280)	5 205	1 842	4 985
Текущи данъци	(471)	(255)	(518)	(239)
Отсрочени данъци	2 896	-	331	-
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА	(21 855)	4 950	1 655	4 747
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	(21 855)	4 950	1 655	4 747

Нетните приходи от продажби за 2011 г. са 20.846 млн. лв. и се състоят почти на 100% от приходи от наеми на притежаваните от дружеството недвижими имоти. Намалението на приходите през 2011 в сравнение с 2010 г. се дължи на стагнацията на пазара на недвижими имоти и ожесточената конкуренция, което води до намаление на пазарните нива на наемите.

Основната част от оперативните разходи са свързани с поддръжката и управлението на притежаваните имоти – разходи за комунални услуги, текущи ремонти и поддръжка, охрана, местни данъци, застраховки и т.н. Техния размер е сравнително постоянен, като възможностите за значителното им намаление не са големи.

В края на всяка отчетна година, притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти се преоценяват от лицензиран оценител. Разликите между отчетната и преоценената стойност се включват като текущи приходи/разходи. За разглеждания период се наблюдава предимно обезценка на притежаваните имоти, най-вече в резултат на общото понижение на цените на имотите в България.

Най-съществена част сред нетните финансови разходи заемат разходите по лихви за ползваните от Дружеството заеми от финансови институции и свързани лица. По-подробна информация за размера и структурата на заемите може да се намери в т. 8.3. от настоящия Регистрационен документ.

Дейността на „Виена Реал Естейт“ ЕАД не може да бъде определена като сезонна.

8.2.2. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които да имат съществено влияние върху дейността на емитента и имат необичаен характер. Подробна информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко могат да окажат съществено влияние върху дейността на дружеството са разгледани в раздел Рискови фактори, както и раздела Основни тенденции.

8.3. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

8.3.1. Капиталови ресурси и структура

Към края на последните две финансови години, както и към 30.06.2012 г. основните капиталови ресурси на „Виена Реал Естейт“ ЕАД са:

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012
(BGN' 000)	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
Акционерен капитал	100	100	100	100
Резерви	19 173	19 173	19 173	19 173
Финансов резултат	59 101	64 051	60 756	65 503
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	78 374	83 324	80 029	84 776
Задължения към финансови институции	52 226	59 312	48 560	68 108
Задължения към свързани лица	52 544	51 809	50 875	50 875
Други нетекущи задължения	4 753	4 753	4 422	4 422
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	109 523	115 874	103 857	123 405
Задължения към финансови институции	8 680	11 778	17 591	17 917
Задължения към свързани лица	27 090	12 899	15 370	15 007
Други текущи задължения	1 274	1 803	2 050	1 638
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	37 044	26 480	35 011	34 562
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	224 941	225 678	218 897	242 743

Дружеството има достъп и използва различни капиталови ресурси, като дългосрочно и краткосрочно външно финансиране (от финансови институции и свързани лица), вътрешно-генерирани парични потоци и натрупан собствен капитал.

8.3.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

Паричните потоци на дружеството по видове дейности – оперативна, инвестиционна и финансова, за последните 2 финансови години са представени в таблицата по-долу:

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012
(BGN' 000)	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
Постъпления от клиенти и други контрагенти	25 073	10 960	23 012	10 759
Плащания към доставчици	(3 006)	(1 466)	(3 611)	(1 775)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(426)	(185)	(483)	(183)
Плащания към държавата и други кредитори	(5 582)	(2 685)	(5 029)	(2 439)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	16 059	6 624	13 889	6 362
Покупка и подобрение на инвестиционни имоти	(2 773)	(51)	(721)	(52)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(2 773)	(51)	(721)	(52)
Получени заеми	4 687	-	-	23 470
Погасени заеми	(11 731)	(5 150)	(10 374)	(4 274)
Платени лихви	(6 204)	(1 399)	(2 836)	(897)
Други парични потоци от финансова дейност	(30)	(11)	(63)	(8)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(13 278)	(6 560)	(13 273)	18 291

НЕТНА ПРОМЯНА В ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	8	13	(105)	24 083
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	193	201	201	96
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ГОДИНАТА	201	214	96	24 179

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

8.3.3. Данни за заеми, получени от Дружеството

Посочените текущи експозиции по т. 8.3.3.1. – 8.3.3.3. са представени към датата на последния публикуван финансов отчет, като измененията за периода 30.06.2012 г. до датата на изготвяне на Регистрационния документ са отбелязани в т. 13.5.

8.3.3.1. Облигационни заеми

На 15.06.2012 г. Дружеството сключи първия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN: BG2100010128

Размер: EUR 12 000 000

Номинал: EUR 1 000

Купон: 7.00% (седем на сто), за целия период до края на срока на падежа на облигационния заем.

Падеж: 15.06.2020 г.

Банка довереник: Алианц Банк България ЕАД

Обезпечение:

Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 12 000 000 (дванадесет милиона) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси по облигационния заем, дружеството-емитент е учредило и вписало в полза на „Алианц Банк България“ ЕАД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите:

(1) Първи по ред договорни ипотечи върху следните недвижими имоти:

Недвижими имоти собственост на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, ЕИК 202046518, съгласно Нотариален акт №96, т. II, рег. № 11124 по дело №281/2012 г.; Оценъчна стойност към 12 юни 2012 г. съгласно независима оценка: 17.869 млн. евро (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и девет хиляди), представляващи:

1. 80% идеални части от:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, Столична община - район „Младост“, ул. „Абагар“, местност „Горубляне“, който имот съгласно Скица № 4046 от 27.01.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 127 398 /сто двадесет и седем хиляди триста деветдесет и осем/ кв.м.,

заедно с построени в имота СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, както следва:

2. СГРАДА със застроена площ на сградата от 10 451 /десет хиляди четиристотин петдесет и един/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Сграда на транспорта, стар идентификатор: 68134.4092.607.2, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична със СКЛАДОВО ХАЛЕ - III /трети/ етап 1 /първа/ и 2 /втора/ част, със застроена площ от 10 375,20 /десет хиляди триста седемдесет и пет цяло и двадесет стотни/ кв.м. и разгъната застроена площ от 11 427,60 /единадесет хиляди четиристотин двадесет и седем цяло и шестдесет стотни/ кв.м.

3. СГРАДА със застроена площ на сградата от 6 246 /шест хиляди двеста четиридесет и шест/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Сграда на транспорта, стар Идентификатор: 68134.4092.607.3, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична с ГЛАВЕН СЕРВИЗЕН КОРПУС, със застроена площ от 6 084 /шест хиляди осемдесет и четири/ кв.м. и разгъната застроена площ от 6 840 /шест хиляди осемстотин и четиридесет/ кв.м.;

4. СГРАДА със застроена площ на сградата от 476 /четиристотин седемдесет и шест/ кв.м., брой етажи: 4 /четири/, предназначение: Административна, делова сграда, стар идентификатор: 68134.4092.607.11, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична с ЧАСТ от АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА - „генерална дирекция" сградата на пет етажа, със застроена площ от 1 400 /хиляда и четиристотин/ кв.м.;

5. СГРАДА със застроена площ на сградата от 347 /триста четиридесет и седем/ кв.м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: Административна, делова сграда, стар идентификатор: 68134.4092.607.13, номер по предходен план: няма, която сграда е идентична с ЧАСТ от АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА - „генерална дирекция" сградата на пет етажа, със застроена площ от 1 400 /хиляда и четиристотин/ кв.м.;

(2) Първи по ред особен залог на вземанията на:

„Виена Реал Естейт" ЕАД, ЕИК 202046518 от:

- „Сомат" АД, ЕИК 831635144 на основание сключен на 1 Юли 2011 г. договор за наем на офиси, обслужващи помещения и паркинг площи с обща площ 25 630,77 кв. м. Договорът е със срок до 31 Декември 2022 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост;

- „Би Системс" ЕООД, ЕИК 175329854 на основание сключен на 1 Юли 2008 г. договор за наем на офиси и обслужващи помещения с обща площ 265,66 кв. м. Договорът е със срок до 30 Юли 2022 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост;

- „Балкан Стар Ритейл" ЕООД, ЕИК 200518817 на основание сключен на 1 Юли 2011 г. договор за наем на офиси и автосервиз с обща площ 6 575,76 кв. м. Договорът е със срок до 31 Декември 2022 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост;

- „Бултранспорт Лоджистик енд Сървисиз" ЕООД, ЕИК 121027400, на основание сключен на 17 Август 2011 г. договор за наем на офиси, складови площи и паркинг площи с обща площ 8 311,17 кв. м. Договорът е със срок до 14 Септември 2016 г. и съдържа клауза за непрекъсваемост за първите три години и 6-месечно предизвестие след това;

- - „Дилингер Фабрик Гелохтер Блехе" ГМБХ, Германия на основание сключен на 22.12.2004 г. договор за наем, което дружество е заместено в наемното

правоотношение от „ДФ България“ ЕООД с ЕИК 131354311. Договорът е за наем на производствени, складови и офис площи. Договорът се подновява всяка година и се прекратява с 6-месечно предизвестие.

- По договора с Банката-довереник за разплащателна сметка, от която ще бъде обслужван облигационния заем („Инвестиционна сметка“) емитентът учредява, по реда на ЗОЗ, първи по ред особен залог и върху паричните вземания по своята Инвестиционна сметка, която се блокира с възможност за извършване на разплащателни операции със средства по Инвестиционната сметка и по която Банката-довереник има право да извършва платежни операции и служебно, за което Емитентът е декларирал предварително съгласието си.

(3) До момента на окончателното учредяване на залозите по т. (1) и (2) по - горе, Емитентът учредява залог по ЗОЗ, с който предоставя в полза на Банката-довереник, обезпечение чрез залог върху парично вземане за набраната и неусвоена сума от Облигационния заем, депозирана по Набирателната сметка при Банката-довереник, като максималният размер на салдото ще е 12 000 000 (дванадесет милиона) евро, а при усвояване на съответна част от облигационния заем обезпечението ще бъде в размера на неусвоената по облигационния заем парична сума. Банката - довереник извършва блокиране на набирателната сметка и изпълнява разплащателни операции със средствата по нея.

Банката-довереник ще отпуска набраната сума на траншове.

Емитентът има опция да замени съществуващите обезпечения или предостави допълнителни обезпечения на същата или по-висока стойност след изрично съгласие от страна на облигационерите, одобрено на Общо събрание на облигационерите с мнозинство от две трети от издадените облигации.;

(4) Първи по ред залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, ЕИК 202046518 по договор за наем със Спиди АД:

В 5 (пет) дневен срок от датата на влизане в сила на окончателния договор със Спиди АД за наем на площи намиращи се в гр. София, кв. Горубляне, бул. Самоковско шосе, емитента се задължава да учреди първи по ред особен залог върху вземанията по договора за наем, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

До момента на учредяването на първи по ред залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД по договор за наем със Спиди АД, Емитентът учредява първи по ред залог на вземания от:

- „София Велл“ ООД, ЕИК 200129812, на основание сключен на 02.05.2011 г. договор за наем на работни помещения;

- „Д-р Йоткер България“ ЕООД, ЕИК 831755204, на основание сключен на 30.09.2006 г. договор за наем на работни помещения;

- „Данфос“ ЕООД, ЕИК 121461763, на основание сключен на 12.03.2010 г. договор за наем на работни помещения;

Вписванията на посочените по – горе първи по ред залози на вземания от „София Велл“ ООД, „Д-р Йоткер България“ ЕООД и „Данфос“ ЕООД се заличават след учредяването на първи по ред залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД по договор за наем със Спиди АД.

(5) Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот „Логистичен център за товаро - разтоварителна дейност на пощенски пратки” в УПИ I – за промишлено складова дейност, кв.1, м. „Изток”, П.З. „Горубляне”, гр. София, който ще бъде изграден и даден под наем на Спиди АД.

В 20 (двадесет) дневен срок след достигане на етап „груб строеж“ на сградата, която ще бъде построена за отдаване под наем на Спиди АД, в гр. София, кв. Горубляне, бул. Самоковско шосе, емитента се задължава да учреди първа по ред договорна ипотека върху недвижимия имот, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

Забележка: На 24 Септември 2012 г. съгласно условията на облигационния заем „Виена Реал Естейт“ ЕАД учреди първа по ред договорна ипотека върху недвижимия имот, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

Промяна в условията на облигационния заем

С решение на Общото събрание на облигационерите от 19.09.2012 г. се одобряват следните промени в предмета и сроковете на предвидените в Предложението обезпечения по предоставения облигационен заем и промяна в начина на изразходване на набраните средства:

1. Част от средствата по Облигационния заем, съгласно „Предложение за записване на облигации“ от 12.06.2012 г. („Предложението“), предвидени за рефинансиране на заема, предоставен от „Банка ДСК“ ЕАД, да бъдат преразпределени и усвоени за изграждане на Логистичния център за товаро-разтоварителна дейност на пощенски пратки, предвиден за изграждане в УПИ I – за промишлено складова дейност, кв. 1, м. „Изток“, П.З. „Горубляне“, гр. София. Преразпределената част от облигационния заем е в размер на EUR 34 858,73 (тридесет и четири хиляди осемстотин петдесет и осем евро и седемдесет и три евроцента), като в резултат на преразпределянето сумата, която ще бъде усвоена за изграждане на Логистичния център става общо в размер на EUR 1 085 079,73 (един милион осемдесет и пет хиляди седемдесет и девет евро и седемдесет и три евроцента);

2. Първоначално предвиденото в Предложението обезпечение – първа по ред ипотека върху 90% идеални части от Поземлен имот с идентификатор 68134.40929885, с площ от 127 398 кв. м., находящ се в гр. София, СО-район „Младост“, ул. „Абагар“, м. „Горубляне“, ЗАЕДНО с построени в имота сгради и съоръжения се заменя с първа по ред ипотека върху 80% от същия поземлен имот, заедно с изградени в имота сгради и съоръжения;

3. Променя се срокът за учредяване на предвиденото в Предложението обезпечение – първа по ред ипотека върху недвижим имот „Логистичния център за товаро-разтоварителна дейност на пощенски пратки“, предвиден за изграждане в УПИ I – за промишлено складова дейност, кв. 1, м. „Изток“, П.З. „Горубляне“, гр. София, като вместо: „след въвеждане на имота в експлоатация“, срокът за учредяване става: „след достигане на етап „груб строеж“.

Ипотеката да се учреди за обезпечаване на всички вземания на облигационерите за главница /записана и заплатена емисия корпоративни облигации на обща

номинална стойност от EUR 12 000 000 (дванадесет милиона евро)/, лихви, разноси и други по облигационния заем с ISIN код BG2100010128.

4. Добавяне на ново обезпечение по Раздел Обезпечения, т. III, а именно: Учредяване на особен залог върху вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, произтичащи от Договор за наем от 22.12.2004 г., сключен между същото дружество и „Дилингер Фабрик Гелохтер Блехе“ ГМБХ, което дружество е заместено в наемното правоотношение от „ДФ“ ЕООД с ЕИК 131354311. Договорът е за наем на производствени, складови и офис площи. Договорът се подновява всяка година и се прекратява с 6-месечно предизвестие.

8.3.3.2. Заеми получени от свързани лица

Към датата на последния изготвен финансов отчет (30.06.2012 г.) размерът на непогасената част от заемите към свързани лица по смисъла на МСС 24 е както следва:

Финансова институция:	Стойност (000 BGN)
Willi Betz Gueterfernverkehr GmbH	50 875
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	5 016
СО МАТ АД	788
Общо:	56 679

8.3.3.3. Банкови заеми

Информацията за отпуснатите кредити от финансови институции е представена по-долу:

Вид на финансирането:	Инвестиционен обезпечен заем
Номинален размер на финансирането:	15 067 000 EUR
Финансираща институция:	Codes Societe Financiere S.A.Швейцария
Начален срок на договора:	2005
Краен срок на договора:	2015
Обезпечение:	Ипотека на инвестиционен имот в кв. Хаджи Димитър, София
Вид на финансирането:	Инвестиционен обезпечен заем
Номинален размер на финансирането:	11 500 000 CHF
Финансираща институция:	Codes Societe Financiere S.A.Швейцария

Начален срок на договора:	2006
Краен срок на договора:	2015
Обезпечение:	Ипотека на част от инвестиционен имот в кв. Горубляне, София
Вид на финансирането:	Синдикиран банков кредит
Номинален размер на финансирането:	45 500 000 евро
Финансираща институция:	Райфайзенбанк АД Пиреос Банк България АД
Начален срок на договора:	2007
Краен срок на договора:	2019
Обезпечение:	Ипотека на инвестиционни имоти, особен залог на транспортни средства и вземания
Вид на финансирането:	Синдикиран банков кредит
Номинален размер на финансирането:	7 610 000 EUR
Финансираща институция:	Райфайзенбанк АД Пиреос Банк България АД
Начален срок на договора:	2011
Обезпечение:	Ипотека на инвестиционни имоти, особен залог на транспортни средства и вземания
Вид на финансирането:	Инвестиционен банков кредит
Номинален размер на финансирането:	2 920 000 EUR
Финансираща институция:	Банка ДСК АД
Начален срок на договора:	2006
Краен срок на договора:	2013
Обезпечение:	Ипотека на инвестиционни имоти

Към датата на последния изготвен финансов отчет (30.06.2012 г.) размерът на непогасената част от заемите към финансови институции е както следва:

Финансова институция:	Стойност (000 BGN)
Codes Societe Financiere S.A.Швейцария	34 383
Райфайзенбанк АД/ Пиреос Банк България АД	26 997
Банка ДСК АД	550

Общо:	61 930
-------	--------

8.3.3.4. Условни задължения

Към датата на последния изготвен финансов отчет (30.06.2012 г.) Дружеството е предоставило следните гаранции и обезпечения на чужди задължения:

Вид гаранция/ обезпечение	Размер на обезпечението	В чия полза	Кредитор	Първоначален размер	Остатък	Краен падеж
Ипотекарен длъжник	9 697 456 EUR	Балкан Стар Аутомотив Балкан Стар Мотърс Балкан Стар Ремаркетинг Ауто Франс 300	Райфайзенбанк Банка Пиреос	8 500 000 EUR	Револвираща кредитна линия	25.11.2012
Ипотекарен длъжник	28 288 808 EUR	Балкан Стар Аутомотив	Даймлер	35 000 000 EUR	30 725 973 EUR	05.12.2015
Съдлъжник	Без обезпечение	COMAT	СИБАНК	3 000 000 EUR	Овърдрафт	20.12.2014

Предвижда се заемът от страна на Райфайзенбанк и Банка Пиреос да бъде удължен при същите условия и гаранции.

Посочените по-горе задължения се обслужват редовно и не е пристъпвано към принудително изпълнение както по отношение на кредитополучателите, така и по отношение на Емитента като гарант.

8.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти и в частност на Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и оценките, дадени на мениджърите на "Виена Реал Естейт" ЕАД към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти да се различава значително от това, което Дружеството очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

8.4.1. Макроикономическа ситуация

Икономиката на България регистрира спад на БВП от 5.5% през 2009 г., най-тежката криза след икономическата рецесия в края на 1990-те години. Въпреки че за 2010 г. икономическия растеж е 0.4% (технически край на рецесията), а през 2011 г. е 1.7%, българското правителство продължава да изпитва трудности в опитите си да увеличи вътрешното потребление на населението, тъй като до момента ръстът на БВП се поддържа от нарасналия експорт. Инфлацията в страната спадна до 2.4% през 2010 г., най-ниските нива от 2003 г. насам, но през 2011 г. се повиши до 4.2% вследствие на постепенното преодоляване на рецесията. Съгласно представени данни за 2011 г. и първото тримесечие на 2012 г. се наблюдава ръст на преките чуждестранни

инвестиции, като за първи път от 1997 г., държавният бюджет излезе на дефицит от 4.3% през 2009 г. 3.1% през 2010 г. и 2.1% през 2011 г. За 2012 г. ЕС прогнозира ръст за БВП и бюджетен дефицит под 3%. Положителен факт е подобреното търговско салдо, особено с оглед на намаляването на вноса през 2009-2010 г.

Показател	2008	2009	2010	2011	2012П	2013П	2014П	2015П
БВП (годишен реален темп, %)	6.2	(5.5)	0.4	1.7	1.4	2.5	3.5	4.0
Търговско салдо (% от БВП)	(24.3)	(11.9)	(7.7)	(5.1)	(4.9)	(5.9)	(6.8)	(7.7)
Инфлация (% от БВП)	12.3	2.8	2.4	4.2	2.1	2.4	2.5	2.5
Бюджетен дефицит (% от БВП)	1.7	(4.3)	(3.1)	(2.1)	(1.9)	(1.0)	(0.5)	(0.3)
Валутен курс USD:BGN (ср. за периода)	1.4	1.4	1.5	1.5	1.7	1.7	1.7	1.7
Валутен курс EUR:BGN	<i>Паричен съвет: Фиксиран курс 1.95583 лв. за 1 евро</i>							
Основен лихвен процент (%)	5.1	2.4	0.2	0.2	1.8	2.6	3.4	3.4

Източник: БНБ, Министерство на финансите

Политическият консенсус за запазване на Валутния борд до влизане в ERM II, както и възможността за заем от МВФ или ЕС в случай на необходимост, до голяма степен намаляват риска от промяна на фиксирания курс на лева към еврото. Значителните валутни резерви, натрупани от бюджетните излишъци през последните години, както и ниското ниво на държавен дълг, допълнително дават основания за сигурност.

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза. Драстичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха финансовата и пазарна среда, в която оперира Емитента.

На икономическо ниво това се отрази като понижаване на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Това затруднява бъдещи финансираня със заеман или собствен капитал на Дружеството, както и повишава риска от събиране на вземанията на фирмата.

Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

Световната финансова и икономическа криза се отрази на бизнеса на повечето компании, включително и на дейността на Емитента. Значимото забавяне на икономическия растеж и навлизане в рецесия на повечето развити държави въздейства негативно на пазарните условия. Влиянието на кризата имаше отчетливо изражение в резкия срив на световния капиталов пазар и в частност на Българската фондова борса. Банково-финансовите измерения на кризата са свързани с ограничено кредитиране при утежнени условия.

Кризата създаде предпоставки както целия бизнес, така и Емитента да продължи своята дейност в сложна и трудно предсказуема бизнес среда.

8.4.2. Обща информация за отрасъла

Пазарът на недвижими имоти е един от динамично развиващите се сектори на икономиката в България.

След приемането на България в ЕС и членството в НАТО бе формирана положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Вследствие на това 2007-2008 г. се наблюдаваше повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими имоти в страната. След този период обаче, вследствие на световната криза и редица други фактори на местно ниво (лоша инфраструктура и др.) обемът на пазара на недвижими имоти се сви значително.

Секторът може да се раздели на няколко подсектора: имоти за жилищни нужди, офиси, земи в индустриални зони, земеделски земи. Докато пазарът на имоти с жилищни нужди и офиси се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане в големите градове и по-известните курортни комплекси, пазарът на земеделска земя е структуриран в силно развити земеделски райони с подходящи почвени и климатични условия.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази негативно на сектора недвижими имоти, което доведе до силно понижаване на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да съхранят бизнеса си и да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

Икономическото възстановяване и започналият икономически растеж от края на 2010г. донесоха оптимизъм и помогнаха на имотния пазар да започне плахо възстановяване от кризата през първата половина на 2011 г. Наблюдаваше се увеличаване на сделките с имоти, забавяне на темпа на спад на цените, а същевременно лихвените проценти по ипотечните кредити се установиха на по-ниски нива.

През последните месеци на 2011 г. развихрящата се дългова криза в Европа и понижените кредитни рейтинги на редица държави и големи европейски и световни банки възвърнаха несигурността и доведоха до забавяне на темповете на икономическо възстановяване, което рефлектира негативно на сектора недвижими имоти и строителство.

Темпът на спад на цените през 2011 г. се забави и годината приключи с около 5-10% по-ниски цени на имотите, което е доста по-умерен резултат в сравнение с предходните 2 години. По данни на Националния статистически институт (НСИ) цените на жилищните имоти средно за цялата страна са паднали с 6.1%. В сравнение с предходните години през 2011 г. настъпи стабилизация на цените и увеличаване на обемите от сделки.

Останалите фактори, които оказват влияние върху имотния пазар в краткосрочен план - чуждестранно търсене, обем новоотпуснати ипотечни кредити, брой издадени разрешителни за строеж на нови сгради – са все още в негативна тенденция и не

подпомагат излизането от кризата. Същото важи и за дългосрочните фактори като доходи на населението, ниво на безработица, демографски фактори и др.

Съгласно доклад на Colliers International за пазара на логистични площи предлагането на индустриални и логистични площи за отдаване под наем в София отбелязва умерен ръст през първата половина на 2012 г в столицата. Към края на 2011 г., общият инвентар от индустриални и логистични площи за отдаване под наем в София възлиза на 441,200 кв.м. Статистиката включва и бази, отдавани под наем от логистични оператори. Макар че поради намалени обеми на работа някои собственици оферират под наем свои собствени бази, това не се отрази значително на предлагането на пазара на индустриални площи. Често предлаганите помещения са в лошо състояние, което не представлява добра алтернатива или реална конкуренция на установените модерни логистични проекти.

Съществуват няколко ключови зони в София, които се оформят като клъстери на площи за отдаване под наем, включително и от логистични оператори. Най-голямата е около Летище София, която представлява 17% от логистичния пазар в столицата, следвана от тази в Горубляне (14%), базите по протежение на Ботевградско шосе (12%) и Казичане (7%). Не е изненада, че ключовите логистични и индустриални проекти в и около София са разположени в близост до основни пътни артерии и магистрали.

Предлагането на качествени логистични площи за отдаване под наем извън София е ограничено. Например, в Пловдив има голям обем предназначени за собствено ползване или построени специално за нуждите на конкретен наемател. Въпреки привлекателното географско местоположение на града, все още липсват големи модерни логистични площи за отдаване под наем.

Пазарът на логистични площи за отдаване под наем във Варна е вторият най-развит след София. Има няколко бази на международно ниво, както и някои по-малки сгради, които не могат да удовлетворят напълно съществуващото търсене по отношение на качеството.

Русе, въпреки стратегическото си местоположение на река Дунав и в близост до столицата на Румъния, все още не се е наложил като ключов логистичен център. Зоната, която има потенциал да се установи като модерна и индустриална за града е разположена на по-малко от 1 км. от Дунав мост, на разклона за Силистра.

Като цяло, наемните нива отбелязват лек спад в сравнение с предходното шестмесечие. Офертните наемни нива за първокласни локации в София отбелязаха умерен спад от 4%, докато при логистичните бази в Пловдив той е 8%. Варна задържа нивата от предходния период, което се дължи на недостига в предлагането на логистични площи.

8.4.3. Стратегия за развитие на Емитента

Стратегическата цел, която „Виена Реал Естейт“ ЕАД следва да постигне в средносрочен период е утвърждаването на Емитента като водещо дружество в сектора за отдаване под наем на търговски и логистични площи чрез запазване на пазарната си позиция. Настоящата икономическа криза налага намаление на разходите, реструктуриране, фокусиране върху управление на ликвидността, бързи бизнес ходове – това са все мерки, които вече са предприети от мениджмънта на

Дружеството. В допълнение инвестиционните планове са преразгледани с оглед несигурната макросреда и пазари, новите инициативи е възможно да доведат до несигурни резултати и съответно внимателно се претеглят и анализират.

8.4.4. Основни конкуренти

Конкуренти на „Виена Реал Естейт“ ЕАД са всички останали компании, които притежават и отдават под наем логистични и търговски площи. Сред тях има както специализирани инвестиционни фондове, за които това е основен предмет на дейност, така и индустриални предприятия, които отдават част от производствените и складовите си бази с цел получаване на допълнителни приходи.

Предимствата на Дружеството през основните му конкуренти са екипът специалисти, с който разполага и ключовото местоположение на притежаваните инвестиционни имоти.

8.4.5. Несигурни обстоятелства. Поети ангажменти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

Дружеството няма информация и не очаква неблагоприятни събития, които да повлияят негативно върху развитието на дейността и приходите от нея, доходността или капиталовите ресурси, както и такива, които биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността или финансовото състояние на емитента.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

9.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 3 лица. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Пламен Димитров Митев.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

ПЛАМЕН ДИМИТРОВ МИТЕВ – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, ул."Резбарска" № 5

Професионален опит:

1984 г – 1993 г	Ръководител отдел, СОМАТ АД
1993 г – 2005	Финансов директор, Вили Бетц&Ко.КД
2001 г – понастоящем	Управител, Интерсервиз ЕООД
2005 г – понастоящем	Изпълнителен директор, Алианц Лизинг България АД
2005 г – 2007 г	Изпълнителен директор, Вили Бетц&Ко.КД
2007 г – понастоящем	Управител, Балкан Стар Аутомотив ЕООД

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.:

2001 г. – понастоящем	Управител, Интерсервиз ЕООД
2007 г. – понастоящем	Изпълнителен директор, Виена Реал Естейт ЕАД
2007 г – понастоящем	Управител, Балкан Стар Аутомотив ЕООД
2007 г – понастоящем	Управител, Балкан Стар Ремаркетинг ЕООД
2009 г – понастоящем	Управител, Балкан Стар Ритейл ЕООД
2010 г – понастоящем	Управител, Балкан Стар Мотърс ЕООД
2010 г. – понастоящем	Управител, БА Холдинг ЕООД
2011 – понастоящем	Член на Съвета на директорите, Вимобайл ЕАД
2008 – понастоящем	Управител, Би Системс ЕООД
2008 – понастоящем	Прокурист, СОМАТ АД
2008 – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Управителния съвет, Алианц Лизинг България АД

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Пламен Митев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

ХУБЕРТ ШПИТЦЕНЦЕТЕР – Зам.Председател на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, ул."Резбарска" № 5

Професионален опит:

2010 г. – понастоящем	Управител, „Прайзиг Транспорт АД”, Германия
2001 г. – 2010 г.	Ръководител Дирекция, „Интернационале Шпедицион Вили Бетц ГМБХ & Ко.КГ”, Германия
1986 г. – 2001	Специалист Спедияция, „Интернационале Шпедицион Вили Бетц ГМБХ & Ко.КГ”, Германия

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

2005 – понастоящем	Управител, „Вили Бетц Гютерфернферкер ГМБХ, Австрия
2003 – понастоящем	Управител, Деманд Транспорт унд Ханделсгезелшафт МБХ, Австрия
2003 – понастоящем	Управител, „Виена Транспорт ГМБХ”, Австрия
2011 – понастоящем	Управител, „Ника ГМБХ”, Австрия
2011 – понастоящем	Управител, „ВХО Холдинг ГМБХ”, Австрия
2001 – понастоящем	Управител, „Малкнехт ГМБХ”, Австрия

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. - Няма

Хуберт Шпитценщетер:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Иван Попов – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул."Резбарска" № 5

Професионален опит:

2005 г – понастоящем 1994 г- 2005г.	Изпълнителен директор на СОМАТ АД Зам. изпълнителен директор по корабна дейност в „СОМАТ” АД
1990 г – 1994 г	Директор на направление „Фериботни превози” в ДФ „СОМАТ”
1985 г – 1989 г	Ръководител бюро на СО „МАТ” в гр. Линц - Австрия
1984 г – 1985 г	Външно-търговски служител на СО „МАТ” във фирма „Деманд” - Австрия
1981 г - 1984 г.	Специалист във Фериботна дирекция на СО „МАТ”
1980 г- 1981 г.	Специалист във ВТО Електроимпекс
1971 г – 1980 г.	Старши помощник капитан в Параходство БМФ- Варна

Участие в други дружества като член на управителните или контролни органи за последните 5 г.

23.01.2004 г. - 13.12.2005 г.	Прокурист на „СОМАТ” АД
13.12. 2005 г. – понастоящем	Изп. директор и член на съвета на директорите на СОМАТ АД
2001 г. – понастоящем	Управител на „Глобус” ЕООД- 100% дъщерно

2000 г. – понастоящем	дружество на СОМАТ АД Управител на Интершипинг ЕООД Управител на Интершипинг - Румъния
2001 г.- 2011 г.	Управител на Топ Транспорт ЕООД (в ликвидация)

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. - Няма

Иван Попов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност през последните 5 г.;
- бил е управител на дружеството „Топ Транспорт“ ЕООД, обявено в ликвидация през 2011 г.
- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Членовете на Съвет на директорите се избират за срок не по-дълъг от 5 (пет) години, а на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Сегашния мандат на членовете на Съвета на директорите изтича на 29.03.2015 г.

Пламен Димитров Митев е вписана като член на СД в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на 01.05.2012 г. Не е предвидено предизвестие при предсрочно прекратяване на мандата и изплащане на компенсация във връзка с това.

Хуберт Шпитценщетер е вписан като член на СД в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на 01.05.2012 г. Не е предвидено предизвестие при предсрочно прекратяване на мандата и изплащане на компенсация във връзка с това.

Иван Христов Попов е вписан като член на СД в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на 01.05.2012 г. Не е предвидено предизвестие при предсрочно прекратяване на мандата и изплащане на компенсация във връзка с това.

Към датата на изготвяне на настоящия документ не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания на членовете на Съвета на директорите, свързани с професионалната им дейност.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не съществува конфликт на интереси между задълженията, на който и да е от членовете на съвета на директорите на Дружеството към него самото и негови частни интереси и/или други задължения.

9.3. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от Изпълнителния директор Пламен Димитров Митев (*Виж по-горе*).

Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.

10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА

Съгласно чл. 40ж от Закона за независим финансов одит, с решение на едноличния собственик на капитала на емитента от 16.07.2012 г. е избран одитен комитет с мандат от 5 години. На основание чл. 40ж, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит, за председател на Одитния комитет е избрана Мария Страшимирова Томова. Останалите членове на комитета са Владимир Георгиев Иванов и Григор Сергеев Ваклиев.

10.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„Виена Реал Естейт“ ЕАД не е публично дружество и до момента не е емитирало ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар. Въпреки това, ръководството на Дружеството се е придържало към принципите и е спазвало добрите практики въведени с Националния кодекс за корпоративно управление.

В съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и след като Облигациите от настоящата емисия на „Виена Реал Естейт“ ЕАД бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, Съветът на Директорите ще приеме решение за приемане и придържане към принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004).

11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

11.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Понастоящем всички акции с право на глас се притежават от едноличния собственик на капитала „ВХО Холдинг“ ГМБХ, със седалище и адрес на управление Австрия, Виена, ул. „Зайтенхафенщрасе“ No23. Дружеството притежава 100 000 (сто хиляди) обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка, което представлява 100% (сто на сто) от капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕАД.

Информация за историята на регистрацията на Дружеството и изменението на капитала му е представена на стр. 11 и сл. от този документ.

11.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява контрол върху Дружеството, когато това лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на настоящия документ „ВХО Холдинг“ ГМБХ, със седалище и адрес на управление Австрия, Виена, ул. „Зайтенхафенщрасе“ No23 притежава 100 000 (сто хиляди) обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка, което представлява 100% (сто на сто) от капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕАД и следователно има контрол върху дружеството.

Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството от страна на „ВХО Холдинг“ ГМБХ е посредством пряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.13, буква „а“ от ДР на ЗППЦК).

Към датата на настоящия документ Томас Вили Бетц, също може да осъществява контрол върху „Виена Реал Естейт“ ЕАД, тъй като притежава чрез еднолично притежаваното от него дружество - „ВХО Холдинг“ ГМБХ 100% от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството.

Няма други лица, физически или юридически, които имат контрол върху Емитента.

Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството от страна на Томас Вили Бетц е посредством непряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.13, буква „а“ от ДР на ЗППЦК).

Въпреки че към момента Дружеството се контролира от едноличният собственик „ВХО Холдинг“ ГМБХ и от Томас Вили Бетц и не съществуват миноритарни акционери, чийто интереси да могат да бъдат засегнати, с оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна злоупотреба.

Така например съгласно чл. 223, ал. 1 и ал. 2 от Търговския закон акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала, могат да искат свикване на Общо събрание на акционерите. Ако това искане не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, съответният съд по регистрацията свиква общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Също така в Съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обявяване на поканата за свикване на общото събрание в Търговския регистър или след изпращане на поканите за събранията, да искат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Процедурата за това е разписана в Търговския закон.

Съгласно чл. 229 от Търговският закон е предвидено задължение спрямо акционер или негов представител да не участва в гласуването, когато се разглеждат въпроси за: 1. предявяване на искове срещу него; и 2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Съгласно чл. 240а и чл.251а от Търговския закон акционерите, притежаващи поне 10 на сто от капитала на Дружеството, могат: 1. да предявят иск пред окръжния съд за търсене на отговорност от членовете на Съвета на директорите за причинените от тях вреди на Дружеството; и 2. да искат от общото събрание или от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията назначаването на контролор, който да провери годишния финансов отчет и да изготви доклад за констатациите си, който да се представи на следващото общо събрание на акционерите.

Съгласно чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон и Устава, освен в случаите когато всички акционери присъстват или са представени на събранията и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

11.3. ДОГОВОРЕНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Нито на Емитента, нито на неговите акционери е известна информация за договорености, действието на които може на следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента.

12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Извършените сделки и разчети със свързани лица по смисъла на МСС 24 „Оповестяваме на свързани лица“, за периода на историческата финансова информация са представени по-долу:

31 декември 2010 г.

Търговски взаимоотношения

През отчетния период дружеството е реализирало сделки със свързани лица от Групата Вили Бетц, както следва:

Свързано лице		Приходи	Разходи
		2010 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Алианц Лизинг България АД	Наеми	101	13
Алианц Лизинг България АД	Услуги	-	2
Ауто Франс 3000 ЕООД	Наеми	399	-
Балкан Стар Мотърс ЕООД	Наеми	96	-
Балкан Стар Ремаркетинг ЕООД	Наеми	107	-
Балкан Стар Ритейл ЕООД	Наеми и услуги	7,961	2
Би Системс ЕООД	Наеми	148	-
Би Системс ЕООД	Услуги	-	10
СОМАТ АД	Наеми	5,283	-
СОМАТ АД	Услуги	-	271
Вили Бетц Логистик ЕООД	Наеми	3,369	133
Интерсервиз ЕООД	Наеми	21	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Наеми	709	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Услуги	-	4

Свързано лице		Вземания	Задължения
		31.12.2010 (хил. лв.)	31.12.2010 (хил. лв.)
Ауто Франс 3000 ЕООД	Услуги	15	-
Балкан Стар Ритейл ЕООД	Наеми	-	300
Балкан Стар Ритейл ЕООД	Наеми и тристранно споразумение	100	285

Балкан Стар Мотърс ЕООД	Наеми	49	-
Балкан Стар Ремаркетинг ЕООД	Наеми	1	-
СОМАТ АД	Услуги и наеми	-	1,056
Интерсервиз ЕООД	Наеми	1	-
Международна спедиция Вили Бетц ООД, Германия	Услуги	-	14
Вили Бетц Логистик ЕООД	Наеми	-	53
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Услуги	11	74
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Тристранно споразумение	-	1,457
Общо		177	3,239

Заеми

Сключените договори за заеми, получени от свързани лица са както следва:

- През 2008 г. е сключено споразумение с Willi Betz Güterfernverkehr, Austria за предоговаряне на задълженията по двата 10 годишни договора в общ с размер 26,012 хил. евро с нов 5 годишен погасителен план и при лихва в размер на 3 Month EUROBOR +1.75%. Към 31.12.2010 година задълженията на дружеството по този заем са в размер на 50,875 хил. лв. /главница/;
- През 2008 г. дружеството е сключило договор за заем със СОМАТ АД в размер на 6,000 хил. лв., като ще погасява лихвата и главницата чрез прихващане на свои вземания от заемотателя. Към 31.12.2009 година задълженията на дружеството по този заем са главница в размер на 2,330 хил. лв.;
- През 2009 г. дружеството е сключило нов договор за заем със СОМАТ АД в размер на 2,962 хил. лв. при годишна лихва в размер на 6.5% и срок на погасяване до една година. Към 31.12.2009 година задълженията на дружеството по този заем са главница в размер на 1,099 хил. лв.;
- През 2007 г. и 2008 г. дружеството е сключило договори за краткосрочни заеми с Балкан Стар Аутомотив ЕООД с общ размер 15,833 хил. лв. при годишна лихва в размер на 6.5%. През 2010 г. са сключени анекси към договорите за удължаване на срока.

Към 31.12.2010 година задълженията на дружеството по този заем са в размер на 22,091 хил. лв., от които 19,900 хил. лв. главница и 2,191 хил. лв. лихва.

Към 31.12.2010 година дружеството има задължения по получени заеми от свързани лица както следва:

		Получени заеми	Погасени заеми	Задължения
		2010	2010	31.12.2010
		(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	Заем от 02.01.2008	-	-	50,875
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Заем от 29.06.2007	-	-	5,543
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Заем от 15.02.2008	-	-	8,050
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Заем от 05.11.2008	4,686	289	6,307
СОМАТ АД	Заем от 02.01.2008	-	1,267	2,330
СОМАТ АД	Заем от 24.12.2009	-	1,863	1,099
Общо		4,686	3,419	74,204

През 2010 г. начислените и изплатени лихви по заеми от свързани лица са както следва:

	Начислени лихви	Платени лихви	Неплатени лихви
	2010	2010	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	1,279	2,877	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	1,188	-	2,191
СОМАТ АД	175	175	-
Общо	2,642	3,052	2,191

Към 31.12.2010 г. структурата на задълженията по получените заеми, в т.ч. главници и лихви е както следва:

Задължения		
Дългосрочна част	Краткосрочна част	Общо
2010	2010	31.12.2010
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)

Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	50,875	-	50,875
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	-	22,091	22,091
СОМАТ АД	1,669	1,760	3,429
	52,544	23,851	76,395

31 декември 2011 г.

Търговски взаимоотношения

През отчетния период дружеството е реализирало сделки със свързани лица от Групата Вили Бетц, както следва:

Свързано лице		Приходи	Разходи
		2011	2011
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Алианц Лизинг България АД	Наеми	97	-
Алианц Лизинг България АД	Услуги	-	12
Ауто Франс 3000 ЕООД	Наеми	411	-
Балкан Стар Мотърс ЕООД	Наеми	80	-
Балкан Стар Ремаркетинг ЕООД	Наеми	109	-
Балкан Стар Ритейл ЕООД	Наеми и услуги	7,133	2
Би Системс ЕООД	Наеми	162	-
Би Системс ЕООД	Услуги	-	9
СОМАТ АД	Наеми	3,718	-
СОМАТ АД	Услуги	-	230
Вили Бетц Логистик ЕООД	Наеми	2,908	6
Интерсервиз ЕООД	Наеми	3	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Наеми	1,155	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Услуги	-	54

Свързано лице		Вземания	Задължения
		31.12.2011	31.12.2011
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ауто Франс 3000 ЕООД	Услуги	40	-
Балкан Стар Ритейл ЕООД	Наеми	-	2
Балкан Стар Ритейл ЕООД	Наеми и тристранно	55	399

	споразумение		
Балкан Стар Ритейл ЕООД	Авансов наем	-	2,171
Балкан Стар Мотърс ЕООД	Наеми	1	-
Балкан Стар Ремаркетинг ЕООД	Наеми	1	-
СОМАТ АД	Услуги и наеми	1,560	-
Интерсервиз ЕООД	Наеми	14	-
Международна спедиция Вили Бетц ООД, Германия	Услуги	-	16
Вили Бетц Логистик ЕООД	Наеми	1	-
Интершипинг ЕООД	Услуги	-	64
Би Системс ЕООД	Наеми	22	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Услуги и наеми	16	136
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Тристранно споразумение	-	1,587
Общо		1,710	4,375

ЗАЕМИ

Сключените договори за заеми, получени от свързани лица са както следва:

- През 2008 г. е сключено споразумение с Willi Betz Güterfernverkehr, Austria за предоговаряне на задълженията по двата 10 годишни договора в общ с размер 26,012 хил. евро с нов 5 годишен погасителен план и при лихва в размер на 3 Month EUROBOR +1.75%. Към 31.12.2011 година задълженията на дружеството по този заем са в размер на 50,875 хил. лв. /главница/;
- През 2008 г. дружеството е сключило договор за заем със СОМАТ АД в размер на 6,000 хил. лв., като ще погасява лихвата и главницата чрез прихващане на свои вземания от заемотателя. Към 31.12.2009 година задълженията на дружеството по този заем са главница в размер на 1,156 хил. лв.;
- През 2009 г. дружеството е сключило нов договор за заем със СОМАТ АД в размер на 2,962 хил. лв. при годишна лихва в размер на 6.5% и срок на погасяване до една година. Към 31.12.2011 година задълженията на дружеството по този заем са главница в размер на 512 хил. лв.;
- През 2007 г. и 2008 г. дружеството е сключило договори за краткосрочни заеми с Балкан Стар Аутомотив ЕООД при годишна лихва в размер на 6.5%. През 2010 г. са сключени анекси към договорите за удължаване на срока. От дължимите към 31.12.2010 година задължения на дружеството в размер на 22,091 хил. лв., от които 19,900 хил. лв. главница и 2,191 хил. лв. лихва през 2011 г. са погасени 14,884 хил. лв. Към 31.12.2011 година задълженията на дружеството към Балкан Стар Аутомотив са в размер на 7,755 хил. лв., от които главница 5,016 хил. лв. и лихва 2,739 хил. лв.

Към 31.12.2011 година дружеството има задължения по главници по получени заеми от свързани лица както следва:

		Получени заеми	Погасени заеми	Задължения
		2011	2011	31.12.2011
		(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	Заем от 02.01.2008	-	-	50,875
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Заем от 29.06.2007	-	5,543	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Заем от 15.02.2008	-	8,050	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	Заем от 05.11.2008	-	1,291	5,016
СОМАТ АД	Заем от 02.01.2008	-	1,173	1,157
СОМАТ АД	Заем от 24.12.2009	-	587	511
Общо		-	16,644	57,559

През 2011 г. начислените и изплатени лихви по заеми от свързани лица са както следва:

	Начислени лихви	Платени лихви	Неплатени лихви
	2011	2011	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	1,572	-	1,572
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	548	-	2,739
СОМАТ АД	103	103	-
Общо	2,223	103	4,311

Към 31.12.2011 г. структурата на задълженията по получените заеми, в т.ч. главници и лихви е както следва:

	Задължения		
	Дългосрочна част	Краткосрочна част	Общо
	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	50,875	1,572	52,447
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	-	7,755	7,755

СОМАТ АД	-	1,668	1,668
	50,875	10,995	61,870

30.06.2012 г.

Търговски взаимоотношения

През отчетния период дружеството е реализирало сделки със свързани лица от Групата Вили Бетц, както следва:

Свързано лице	Приходи	Разходи
	2012-06 (хил. лв.)	2012-06 (хил. лв.)
Алианц Лизинг България АД	48	5
Ауто Франс 3000 ЕООД	21	-
Балкан Стар Мотърс ЕООД	37	-
Балкан Стар Ремаркетинг ЕООД	54	-
Балкан Стар Ритейл ЕООД	4 358	1
Би Системс ЕООД	58	13
СОМАТ АД	1 482	14
Вили Бетц Логистик ЕООД	1 251	15
Интерсервиз ЕООД	3	-
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	300	24

Свързано лице	Вземания	Задължения
	30.6.2012 (хил. лв.)	30.6.2012 (хил. лв.)
Ауто Франс 3000 ЕООД	26	-
Балкан Стар Ритейл ЕООД	-	2 118
Балкан Стар Мотърс ЕООД	15	-
Балкан Стар Ремаркетинг ЕООД	23	-
СОМАТ АД	1 123	-
Интерсервиз ЕООД	14	-
Международна спедиция Вили Бетц ООД, Германия	-	18
Вили Бетц Логистик ЕООД	-	-
Интершипинг ЕООД	17	117
Би Системс ЕООД	92	13
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	-	1 687
Юрорент ЕООД	2	-
VNO Holding	38	-
Общо	1 350	3 953

Заеми

Сключените договори за заеми, получени от свързани лица са както следва:

- През 2008 г. е сключено споразумение с Willi Betz Güterfernverkehr, Austria за предоговаряне на задълженията по двата 10 годишни договора в общ с размер 26,012 хил. евро с нов 5 годишен погасителен план и при лихва в размер на 3 Month EUROBOR +1.75%. Към 30.06.2012 година задълженията на дружеството по този заем са в размер на 50,875 хил. лв. /главница/;
- През 2008 г. дружеството е сключило договор за заем със СОМАТ АД в размер на 6,000 хил. лв., като ще погасява лихвата и главницата чрез прихващане на свои вземания от заемодателя. Към 30.06.2012 година задълженията на дружеството по този заем са главница в размер на 569 хил. лв.;
- През 2009 г. дружеството е сключило нов договор за заем със СОМАТ АД в размер на 2,962 хил. лв. при годишна лихва в размер на 6.5% и срок на погасяване до една година. Към 30.06.2012 година задълженията на дружеството по този заем са главница в размер на 219 хил. лв.;
- През 2007 г. и 2008 г. дружеството е сключило договори за краткосрочни заеми с Балкан Стар Аутомотив ЕООД при годишна лихва в размер на 6.5%. През 2010 г. са сключени анекси към договорите за удължаване на срока. От дължимите към 31.12.2010 година задължения на дружеството в размер на 22,091 хил. лв., от които 19,900 хил. лв. главница и 2,191 хил. лв. лихва през 2011 г. са погасени 14,884 хил. лв. Към 30.06.2012 година задълженията на дружеството към Балкан Стар Аутомотив са в размер на 7,920 хил. лв., от които главница 5,016 хил. лв. и лихва 2,904 хил. лв.

Към 30.06.2012 година дружеството има задължения по главници по получени заеми от свързани лица както следва:

	Получени заеми	Погасени заеми	Задължения
	2012	2012-06	30.6.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	-	-	50 875
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	-	-	5 016
СОМАТ АД	-	587	569
СОМАТ АД	-	293	219
Общо	-	880	56 679

През 2011 г. начислените и изплатени лихви по заеми от свързани лица са както следва:

Начислени лихви	Платени лихви	Неплатени лихви
--------------------	------------------	--------------------

	2012-06	2012-06	30.6.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Willi Betz Güterfernverkehr, Austria	683	-	2 255
Балкан Стар Аутомотив ЕООД	165	-	2 904
СОМАТ АД	22	22	-
Общо	870	22	5 159

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми са изплащани по банков път.

13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

13.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Към настоящия документ са приложени пълни одитирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2010 г. и 2011 г. Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети.

13.2. ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Към настоящия документ са приложени годишните доклади за дейността, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, за 2010 г. и 2011 г.

13.3. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Към настоящия документ е приложен пълен неодитиран междинен финансов отчет на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), към 30.06.2012 г.

Обобщена финансова информация е представена по-долу:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	31.12.2010	30.6.2011	31.12.2011	30.6.2012
(BGN' 000)	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	224 001	224 315	216 135	216 260
Други ДМА	202	200	261	290
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	224 203	224 515	216 396	216 550
Вземания	527	943	2 375	2 002
Други текущи активи	211	220	126	24 191
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	738	1 163	2 501	26 193
ОБЩО АКТИВИ	224 941	225 678	218 897	242 743
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Акционерен капитал	100	100	100	100
Резерви	19 173	19 173	19 173	19 173
Финансов резултат	59 101	64 051	60 756	65 503
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	78 374	83 324	80 029	84 776
Задължения към финансови институции	52 226	59 312	48 560	68 108
Задължения към свързани лица	52 544	51 809	50 875	50 875
Други нетекущи задължения	4 753	4 753	4 422	4 422
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	109 523	115 874	103 857	123 405
Задължения към финансови институции	8 680	11 778	17 591	17 917
Задължения към свързани лица	27 090	12 899	15 370	15 007
Други текущи задължения	1 274	1 803	2 050	1 638
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	37 044	26 480	35 011	34 562
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	224 941	225 678	218 897	242 743

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012
(BGN' 000)	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
Приходи от продажби	22 783	10 852	20 846	9 746
Оперативни разходи	(4 826)	2 515	(4 773)	(2 206)
РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	17 957	8 337	16 073	7 540
Печалба от преоценки на имоти	74	-	3 349	-
Загуба от преоценки на имоти	(34 140)	-	(11 936)	-
Финансови приходи/разходи, нетно	(8 171)	(3 132)	(5 644)	(2 555)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	(24 280)	5 205	1 842	4 985
Текущи данъци	(471)	(255)	(518)	(239)
Отсрочени данъци	2 896	-	331	-
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА	(21 855)	4 950	1 655	4 747
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	(21 855)	4 950	1 655	4 747

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012
(BGN' 000)	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
Постъпления от клиенти и други контрагенти	25 073	10 960	23 012	10 759
Плащания към доставчици	(3 006)	(1 466)	(3 611)	(1 775)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(426)	(185)	(483)	(183)
Плащания към държавата и други кредитори	(5 582)	(2 685)	(5 029)	(2 439)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	16 059	6 624	13 889	6 362
Покупка и подобрение на инвестиционни имоти	(2 773)	(51)	(721)	(52)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(2 773)	(51)	(721)	(52)
Получени заеми	4 687	-	-	23 470
Погасени заеми	(11 731)	(5 150)	(10 374)	(4 274)
Платени лихви	(6 204)	(1 399)	(2 836)	(897)
Други парични потоци от финансова дейност	(30)	(11)	(63)	(8)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(13 278)	(6 560)	(13 273)	18 291
НЕТНА ПРОМЯНА В ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	8	13	(105)	24 083
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	193	201	201	96
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ГОДИНАТА	201	214	96	24 179

13.4. ДЪРЖАВНИ, ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма съдебни, административни и арбитражни производства, които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилността на Емитента, на дружеството-майка и на крайния собственик на Емитента, за които последния е осведомен.

13.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния междинен финансов отчет към 30.06.2012 г. до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпили съществени промени във финансовата и търговската позиция на емитента.

14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акциите на “Виена Реал Естейт” ЕАД са обикновени, поименни и с право на глас.

Всички акции на емитента са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял, съизмерими с номиналната стойност на акцията.

Долупосочените данни за акционерния капитал на Дружеството са актуални към датата на съставяне на настоящия документ.

Размер на акционерния (основния) капитал 100 000 лв.

Номинална стойност на акциите 1 лв.

Записани и изцяло изплатени акции 100 000 броя

Акционерния капитал на емитента е изцяло изплатен от едноличния собственик.

14.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Дружеството е учредено чрез преобразуване с решение от 29.03.2012 г. и е вписано в Търговският регистър към Агенция по вписванията на 01.05.2012 г. с единен идентификационен код: 202046518.

Уставът на Дружеството е приет на общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 29.03.2012 г.

Предметът на дейност на “Виена Реал Естейт” ЕАД е: превоз на товари с товарни автомобили на близки и далечни разстояния, спедиция, търговия с всякакъв вид стоки, търговско представителство, закупуване, притежание и управление на дружества, както и участие в тях с изключение на банкови и застрахователни сделки, въвеждане, анализ, обработка, използване и предаване на данни, включително и на такива получени с помощта на програмно осигуряване; покупко- продажба на недвижими имоти, както и отдаването им под наем, посредничество при сделки с недвижими имоти и финансиране на покупко- продажби на недвижими имоти (чл. 5 от Устава).

15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност, по които Емитентът, дружеството-майка и крайният собственик на Емитента са страна и които са от значение за задълженията на Дружеството към притежателите на облигации от настоящата емисия, с изключение на описаните в т. 8.3.3. на стр. 28 и сл. в този Документ.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти, нито са включени записи или доклади на такива лица.

Никое от посочените по-горе лица не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента.

Информацията, получена от източник, който е трета страна, е възпроизведена точно и доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Като източници на такава информация са използвани:

Българска народна банка (www.bnb.bg);

Министерство на финансите (www.minfin.bg)

17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за регистрация, следните документи (или копия от тях), могат да бъдат инспектирани:

а) съдебни решения и удостоверения за вписване на промени и обстоятелства по фирменото дело на дружеството в търговския регистър;

б) удостоверение за актуална търговска регистрация на емитента;

в) протокол от учредителното събрание и устав на емитента;

г) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;

д) историческа финансова информация за емитента за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите от настоящата емисия, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

“Виена Реал Естейт” ЕАД

Адрес: гр. София, ул. „Резбарска“ №5

Телефон: +359 (2) 91 96 562

Факс: +359 (2) 94 34 893

Е-mail: nikolay.rupchin@balkanstar.com

Лице за контакт: Николай Рупчин – от 09:30 до 17:00 ч.

“Булброкърс” ЕАД

Адрес: гр. София, ул. “Шейново” №7, ет.1

Телефон: 02/4893-753 и 02/4893-680

Факс: +359 (2) 935 06 17

Е-mail: office@bulbrokers.bg

Лице за контакт: Радослав Рачев

18. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаните, в качеството си на членове на Съвета на директорите на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, с подписите си декларираме, че доколкото ни е известно Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „Виена Реал Естейт“ ЕАД съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

.....

Пламен Митев

Изпълнителен Директор

“Виена Реал Естейт” ЕАД

.....

Хуберт Шпитценцетер

Зам.Председател на СД

“Виена Реал Естейт” ЕАД

.....

Иван Попов

Член на СД

“Виена Реал Естейт” ЕАД

*Долуподписаната **Диана Цонева Иванова**, ЕГН 7509091450, на основание на клетвена декларация рег. №11011/05.08.2010 год. по регистъра на нотариус Валентина Василева, рег. №320 с район на действие Р.С. София, извърших устен превод на приложения документ (Регистрационен документ) от български на немски език на г-н Хуберт Шпитценцетер и след като той се запозна и се съгласи със съдържанието му положи подписа си.*

Преводач:

(Диана Цонева Иванова)

19. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯТ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаната в качеството си на съставител на финансовите отчети на “Виена Реал Естейт” ЕАД, с подписа си декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации на “Виена Реал Естейт” ЕАД информация, свързана с изготвените финансови отчети, е вярна и пълна.

.....

Славка Маркова
Главен счетоводител на
„Виена Реал Естейт” ЕАД

20. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА

Изброените по-долу лица, с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на “Виена Реал Естейт” ЕАД, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

.....

Пламен Митев
Изпълнителен директор
“Виена Реал Естейт” ЕАД

.....

Радослав Рачев
Изпълнителен директор
„Булброкърс” ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Удостоверение за актуално състояние;
2. Устав;
3. Декларация от „БДО България“ ООД – одитор на „Виена Реал Естейт“ ЕАД за 2011 г. и 2010 г., за верността, пълнотата и съответствието на финансовата информация, подлежаща на оповестяване в Проспекта със заверените от одиторите отчети за обхванатия финансов период;
4. Одитиран финансов отчет на „Виена Реал Естейт“ ЕАД за 2010 г., вкл. годишният доклад за дейността, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и одиторският доклад;
5. Одитиран финансов отчет на „Виена Реал Естейт“ ЕАД за 2011 г., вкл. годишният доклад за дейността, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и одиторският доклад;
6. Междинен неодитиран финансов отчет на „Виена Реал Естейт“ ЕАД към 30.06.2012 г.;