

„ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД

ПРОСПЕКТ

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

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта

EUR 12 000 000 облигационен заем

12 000 обикновени облигации

ISIN: BG2100010128

	За 1 облигация	Общо
Номинална стойност:	1 000.00 евро	12 000 000 евро
Емисионна стойност	1 000.00 евро	12 000 000 евро
Общо разходи по публичното предлагане	1.4583 лева	17 500 лева

Емитентът не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия.

Срок на публичното предлагане: Търговията с облигации на Сегмент за облигации на Основен пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ - София, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията.

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 Документ за предлаганите ценни книжа, с Регистрационния документ и Резюмето преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ 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 Проспекта данни.

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

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.

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НА “ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ” ЕАД

Пореден номер на емисията	1 (първа)
Вид ценни книжа	Корпоративни облигации
Вид на облигациите	Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Валута на емисията	Евро
Размер на облигационния заем	12 000 000 (дванадесет милиона) евро
Брой облигации	12 000 (дванадесет хиляди) броя
Номинална стойност	1 000 (хиляда) евро
Емисионна стойност	1 000 (хиляда) евро
Матуритет	8 (осем) години
Купон	7.00% (седем на сто), за целия период до края на срока на падежа на облигационния заем. Лихвата е платима на шестмесечие, при лихвена конвенция Actual/360 (реален брой дни в периода/на база 360 дни в годината). Първото лихвено плащане следва да бъде извършено 6 (шест) месеца след Датата на сключване на облигационния заем.
Период на лихвено плащане	Лихвените плащания ще бъдат извършени на всеки 6 (шест) месеца след Датата на сключване на облигационния заем, в деня на изтичането на съответния 6-месечен период.
Погасяване на главницата	Изплащането на главницата ще бъде на 15 (петнадесет) равни части по 800 000 (осемстотин хиляди) EUR всяка, ще започне 12 (дванадесет) месеца след Датата на сключване на облигационния заем и ще се извършва на всеки 6 (шест) месеца в деня на изтичането на съответния 6-месечен период. В случай че датата на лихвеното плащане или плащане по главницата следва да бъдат извършени в неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен

ден.

Всички разплащателни операции ще бъдат извършвани в левова равностойност по фиксинга на Българска народна банка за деня на извършване на съответната операция. При промяна на текущия фиксиран курс всички плащания са само в евро.

Банка-довереник

Алианц Банк България АД

Обезпечение

I. Първи по ред договорни ипотeki 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.;

II. По решение на общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство от 2/3 от всички облигации от емисията, облигационерите могат да изискат учредяване на допълнително обезпечение /покрытие по емисията/ под формата на договорна ипотека в полза на Банката-довереник върху 20% идеални части от следните недвижими имоти, находящи се в гр. София, Столична община - район „Младост", ул. „Абагар", местност „Горубляне", собственост на „Виена Реал Естейт“ ЕАД:

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.;

III. 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 по смисъла на т. 4.19.3.1. от настоящия Документ за ценните книжа и по която Банката-довереник има право да извършва платежни операции и служебно, за което Емитентът е декларирал

предварително съгласието си.

IV. До момента на окончателното учредяване на залозите по т.т. 4.17.1.1. и 4.17.1.2. от настоящия документ за ценните книжа, 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.

V. 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.

VI. 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: Описаната по – горе сграда, която се изгражда за отдаване под наем на „Спиди” АД достига етап „груб строеж”, като 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 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.

**Минимален размер на
обезпечението**

Съотношението на общата стойност на обезпеченията по т. 4.17.1.1. и 4.17.1.5. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа, към сумата на всички задължения на Емитента към Облигационерите по непогасената главница на заема е не по-малко от 1.5 (едно цяло и пет). В случай на учредяване на обезпечение по т. 4.17.1.6. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия документ, стойността му се добавя при изчисляване спазването на минималния размер на обезпечението. Съотношението на обезпечението по т. 4.17.1.3. от част Гаранция (Обезпечение) към номиналната стойност на облигациите в обръщение извън Емитента ще е 1.0 (едно цяло). Съотношението от 1.0 (едно цяло) ще се прилага към всички неусвоени суми в набирателната сметка при Банката-довереник в периода на непълно усвояване на средствата от набирателната сметка, като съотношението 1.5 ще е приложимо само върху вече усвоените средства.

**Право на обратно
изкупуване/предсрочно
погасяване**

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите при всяко лихвено плащане да поиска предсрочно погасяване на цялата или част от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 1.005х размера на предсрочно погасената главница по емисията. В случай на предсрочно погасяване, то ще бъде извършено на пропорционален принцип чрез намаляване на остатъчната стойност на всяка една облигация. В този случай с размера на предплатената част от облигационния заем пропорционално ще се намалят главничните плащания, оставащи до падежа на емисията. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите и Банката – довереник за взетото

решение от Съвета на директорите да упражни правото на обратно изкупуване, поне 30 (тридесет) дни предварително, като им предостави и данни за размера на частта от облигационния заем, която смята да погаси предварително.

След като емисията бъде допусната за търговия на БФБ-София АД, Емитентът се задължава да уведоми и Комисията за финансов надзор и обществеността за решението на Съвета на директорите на Емитента за предсрочно погасяване на част или цялата главница по облигационния заем по реда за разкриване на вътрешната информация, съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Уведомлението следва да се изпрати до Комисията за финансов надзор и да се разкрие на обществеността най-късно до края на работния ден следващ деня, в който е взето решение от Съвета на директорите на Емитента за предсрочното погасяване на главницата по облигационния заем. Уведомлението следва да съдържа информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем. В срока за уведомяването на Комисията за финансов надзор и обществеността, Емитентът следва да уведоми и всички облигационери по настоящата емисия.

Емитентът извършва предсрочното изплащане по главницата на облигационния заем на датата на купонното плащане, следващо решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на главницата, освен ако не е посочено друго в решението на Съвета на директорите. В случай, че датата за извършване на предплащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Финансови показатели

Финансовите показатели ще бъдат изчислени на база финансовите отчети на Емитента съгласно Международните стандарти за финансово отчитане ("IFRS") и Оценителски доклад за обезпечението, като включват:

- 1) Минимална стойност на обезпечението: Пазарна стойност на обезпечението / Непогасената главница на облигационния заем $\geq 150\%$;
- 2) Минимална стойност на отношението собствен капитал към активи: Общо собствен капитал/Общо активи > 0.25 ;
- 3) Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс: (Общо пасиви – Общо собствен капитал)/Общо активи < 0.75 ;
- 4) Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви: Печалбата преди амортизации, лихви и данъци / Разходите за лихви > 2.0 .

Общата стойност съгласно която се изчислява спазването на минималният размер на обезпечението се формира от сумата на стойностите на учредените обезпечения по т. 4.17.1.1. и 4.17.1.5. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа. В случай на учредяване на обезпечение по т. 4.17.1.6. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ стойността му се добавя при изчисляване спазването на минималния размер на обезпечението.

Дата на сключване на заема	15.06.2012 г.
Дата на падеж на заема	15.06.2020 г.
Първично предлагане	Частно пласиране
Инвестиционни посредници, осъществили първичното частно предлагане	„Булброкърс“ ЕАД “Ти Би Ай Инвест” ЕАД
Друго	Дружеството се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок до 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем.

Институция, обслужваща „Централен депозитар” АД
плащанията по лихви и
главници

Вторична търговия „Българска Фондова Борса – София” АД

ДЕФИНИЦИИ

Емитент	“Виена Реал Естейт” ЕАД
Емисия	Съвкупността от облигациите, емитирани от Дружеството съгласно условията, по реда и срока, посочени в този Проспект.
Вальор	Датата, на която наредени парични средства постъпват и са разполагаеми по предварително посочена банкова сметка.
Дата на лихвено/главнично плащане	Датата, на която изтича шестмесечният период от датата на издаване, съответно от датата на предходното лихвено / главнично плащане. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, датата на лихвеното/главничното плащане е първият работен ден след тази дата.
Дата на сетълмент	Датата (T+2), следваща ден T на договаряне на сделка с облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации съобразно техническите възможности на разплащателните системи, „Централен депозитар” АД и пазара, на който се търгуват облигациите.
Ден T	Ден на сключване на сделка за покупко-продажба на облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации.
Лихвено/купонно плащане	Изплащане на сумата на дължимата лихва по облигациите на съответната дата на лихвеното плащане.
Главнично плащане	Изплащане на сумата на дължимата главница по облигациите на съответната дата на главничното плащане.
Корпоративни облигации	Дългови ценни книжа, емитирани от Дружеството по реда и при условията на приложимите разпоредби на действащото българско законодателство и този документ.
Облигационери	Лица, притежаващи облигации и вписани в

книгата на облигационерите.

Падеж

Датата, на която се изплаща главницата по облигациите. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, падежът е първият работен ден след тази дата.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	16
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	18
3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	23
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	26
5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	74
6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА.....	79
9. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....	82
10. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....	83
11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.....	84
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	85

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

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

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 16 и сл. от настоящия документ, стр. 8 и сл. от Резюмето, както и на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), както и Резюмето и Регистрационния документ 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 Шпитценщетер – 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.

Одителя 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 Документа за предлаганите ценни книжа 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 Документа за ценните книжа 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТЕ ОБЛИГАЦИИ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите на "Виена Реал Естейт" ЕАД относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.

2.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвращаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според Модерната теория за инвестиции в портфейли всяка инвестиция следва да се разглежда, освен на индивидуална база, и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в облигация с фиксиран купон, която носи кредитния риск на издателя. Под кредитен риск на издателя се разбира неговата способност да изплати в срок лихвените и главнични плащания по заема, която се влияе от редица рискови фактори, описани в Документа с информация за дружеството-емитент.

Описанието на други рискове, свързани с инвестирането в настоящата емисия облигации, е представено по-долу.

2.1.1. Лихвен или ценови риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи и обратно.

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация с фиксирана доходност:

$$\text{Цена на облигация} = \frac{CPN_1}{(1 + YTM / m)^1} + \frac{CPN_2}{(1 + YTM / m)^2} + \frac{CPN_{n^*m} + M}{(1 + YTM / m)^{n^*m}}$$

където,

CPN - купонно плащане;

YTM - годишна доходност до падежа в %;

m - брой купонни плащания в година;

n - поредност на купонното плащане;

M - размер на главницата на падежа;

Най-използваният измерител за лихвен риск е т.нар. модифицирана дюрация. Тя е равна на средно претегления срок до падежа на паричните потоци от дадена облигация разделена на $(1 + \text{доходността до падежа} / \text{брой купонни плащания})$, като съответните тегла са равни на настоящата стойност на паричните потоци, разделена на цената на облигацията. При облигации с опция за обратно изкупуване, поради непредвидимостта на паричните потоци, се използва ефективна дюрация, чието изчисление изисква използване на т.нар. биномна структура за определяне на опционно-коригиран спред. Приблизителната процентна промяна на цената на облигация без опция може да се изчисли по следната формула:

$\Delta \text{ Цена \%} = (-) (\text{Дюрация}) * (\Delta \text{ доходност до падежа}),$

където със символа Δ се означава промяната на параметрите.

2.1.2. Реинвестиционен риск

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигация зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от облигацията. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция.

Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

2.1.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите може да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

2.1.4. Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането

на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

2.1.5. Валутен риск

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо щатския долар.

2.2. РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

2.2.1. Риск, свързан със задължението на емитента да плаща фиксирана лихва по емитирания от него облигационен заем

Дружеството – емитент на дългови ценни книжа с фиксиран доход сключва заема при определени условия (равнище на инфлация, основен лихвен процент, установени лихвени нива по сходни облигационни заеми и др.) и определя размера на фиксирани лихвени плащания за бъдещи периоди. При настъпването на съществени промени в пазарните условия (по-ниско равнище на инфлация, съответно по-нисък основен лихвен процент), при които се сключват облигационни заеми, емитентът може да се окаже в ситуация, при която да има задължението да плаща по-високи от пазарните лихви.

Влиянието на този риск значително може да се редуцира при точни разчети за това, как ще бъдат използвани средствата, привлечени от облигационерите след емитирането на ценните книжа и какви входящи парични потоци ще генерират същите (при емитента) до падежа на емисията.

2.2.2. Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем

В случай, че емитентът сключи облигационния заем във валута, различна от тази, в която реализира своите постъпления (основна валута), възниква риск от промяна на курса на основната валута към валутата, в която е емитиран заемът и като следствие от това евентуално натоварване при плащане на лихви и главница.

Емисията на “Виена Реал Естейт” ЕАД ще бъде реализирана в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро.

2.2.3. Забава на лихвени и главнични плащания

Този вид риск се свързва с невъзможността емитента да изплати навреме задълженията си по лихви и главница по облигационния заем. В този случай, възниква риск от реструктуриране на емисията, т.е. промяна в параметрите ѝ с оглед избягване на обявяването на емисията за предсрочно изискуема.

Освен облигационните емисии, като външни източници за финансиране на дейността си “Виена Реал Естейт” ЕАД използва и банкови заеми и заеми от свързани лица. Разнообразието от източници на финансиране намалява риска от реструктуриране на емисията. Този риск се управлява с поддържане на необходимата ликвидност на Дружеството, чрез постоянните гарантирани парични потоци от дейността (приходи от сключените дългогодишни договори за наем на площи) и гъвкаво управление на паричните му потоци.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение за обратно изкупуване на облигациите, предвидено в т. 4.19.5., подточка 19 от настоящия Документ за предлаганите ценни книжа. Считаме, че усилията на ръководството на “Виена Реал Естейт” ЕАД за регистриране на емисията във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и предвидения достатъчно дълъг срок от шест месеца за регистриране на облигациите за търговия на БФБ-София АД, минимизират до голяма степен действието на този риск.

2.2.4. Риск от промяна в параметрите на емисията

Съгласно предвиденото в т. „Промени в условията на Облигационния заем“ от Протокола на „ВХО Холдинг“ ГМБХ - едноличен собственик на капитала на “Виена Реал Естейт” ЕАД за вземане на решение за издаване на емисията облигации от “Виена Реал Естейт” ЕАД, промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Емитента по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаеща Емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива. Допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията – промени в размера и/или периодичността и условията на лихвените и главнични плащания, както и условията за упражняване на кол опцията от Емитента.

Емитентът има опция да замени съществуващите обезпечения или предостави допълнителни обезпечения на същата или по-висока стойност след изрично съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Промени в параметрите на Облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия. Всяко едностранно решение на емитента за промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно (чл.207, т.1 от ТЗ).

Всяко решение на Общото събрание на облигационерите по тази емисия, се взема с мнозинство от 2/3 от издадените облигации.

При наличието на воля за промяна в условията по емисията, Довереникът на облигационерите, на основание чл.100а, ал.6 от ЗППЦК, свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане във връзка с предлаганата от емитента промяна в условията на емисията, както и конкретни предложения за решения.

3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените по-долу данни за капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (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.

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

3.2. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на емитента, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации, за които е изготвен този документ.

„Булброкърс“ ЕАД и „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД са инвестиционни посредници, осъществяващи по договор с Дружеството пласирането на емисията корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане. „Булброкърс“ ЕАД се е задължил да изготви Предложението за първично частно предлагане и настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

3.3. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ, ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ (ЦЕЛ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ).

Набраните от облигационния заем средства са за рефинансиране на два заема предоставени на „Виена Реал Естейт“ ЕАД от Codes Societe Financiere S.A., Швейцария, рефинансиране на заем от „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД, рефинансиране на заем от „Банка ДСК“ ЕАД и изграждане на складово хале за „Спиди“ АД.

Разпределението на средствата по отделни проекти е както следва:

	Размер /евро/
Рефинансиране на заем от Codes Societe Financiere S.A., Швейцария в Швейцарски франкове	6 691 372
Рефинансиране на заем от Codes Societe Financiere S.A., Швейцария в евро	1 941 801
Рефинансиране на заем от „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД	2 000 000
Рефинансиране на заем от „Банка ДСК“ ЕАД	281 747
Изграждане на складово хале за „Спиди“ АД	1 085 080
ВСИЧКО	12 000 000

Първичното предлагане на облигациите от настоящата емисия се извърши при условията на частно предлагане до ограничен брой лица (не повече от 100 лица). Условията, при които то се извърши, са определени в Решението от 12.06.2012 г. на „ВХО Холдинг“ ГМБХ - едноличен собственик на капитала на емитента, за издаване на първа по ред емисия корпоративни облигации, и са конкретизирани (включително началният и крайният срок за записване) в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 12.06.2012 г., одобрено от Съвета на директорите на „Виена Реал Естейт“ ЕАД. В рамките на конкретизирания срок са записани 12 000 (дванадесет хиляди) броя облигации с номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка, т.е. записаният при условията на частно предлагане първи по ред облигационен заем с емитент „Виена Реал Естейт“ ЕАД е с обща номинална стойност в размер на 12 000 000 (дванадесет милиона) евро.

Настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа от първата по ред емисия обезпечени корпоративни облигации на „Виена Реал Естейт“ ЕАД до търговия на Сегмент за облигации на Основен пазар на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор). Целта на Дружеството е повишаване на ликвидността им и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

За емитента възникват следните разходи във връзка с искането за допускането до търговия на емисията облигации:

ТАКСА	ГОДИШНО	ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
Разглеждане на Проспект в КФН		5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	200 лв.	2 000 лв.
Такса за допускане до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент за облигации на БФБ – София АД		500 лв.
Такса за поддържане на регистрацията на емисията на Основен пазар BSE, Сегмент за облигации на БФБ – София АД	1 000 лв.	10 000 лв.
ОБЩО		17 500 лв.

Съгласно подписан на 12.06.2012 г. Договор за пласиране на емисия корпоративни облигации чрез частно предлагане на първичен пазар и изготвяне на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, емитентът не дължи на инвестиционния посредник “Булброкърс” ЕАД възнаграждение за изготвянето на Проспекта.

Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да се поемат от инвеститорите при публичното предлагане. Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на БФБ – София АД и Тарифата на инвестиционния (ите) посредник (ци) – членове на БФБ – София АД, чрез които осъществяват сделката.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

На 12 юни 2012 г. едноличният собственик на капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕАД (Емитента), на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на първа по ред емисия корпоративни облигации (Протокол от Решение на едноличният собственик на капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕАД от 12 юни 2012 г., Приложение № 1 към този Документ за ценните книжа), при спазване на всички приложими закони и подзаконови разпоредби. Съгласно точка „Допускане до търговия на регулиран пазар“ от Решението, след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната до търговия на Основен пазар на “Българска Фондова Борса – София” АД – “Сегмент за облигации”.

4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазар са 12 000 (дванадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД, лихвоносни, обезпечени облигации с падеж 8 (осем) години от датата на издаване.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас.

Единният идентификационен номер (ISIN) на емисията облигации е BG2100010128.

4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия се издават съгласно българското законодателство и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в “Централен Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от “Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4.

4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е евро.

4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

4.6. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу дружеството-емитент. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:

4.6.1. Индивидуални имуществени права

Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации. Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното главнично плащане, съответно преди датата на падежа на емисията. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на "Виена Реал Естейт" ЕАД, която се води от "Централен Депозитар" АД. **В петдневния период (работни дни) преди падежа на плащането за погасяване на облигациите не се извършват сделки с тях.** Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от "Централен депозитар" АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с "Централен депозитар" АД. Централния депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните посредници, при които са съответните клиентски сметки. Инвестиционните посредници следва да са получили писмено уведомление за банковата сметка, по която облигационерът желае да получи плащането, и подробни инструкции за извършване на плащането не по-късно от 2 (два) работни дни преди датата на падежа.

Право на лихва. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на "Виена Реал Естейт" ЕАД, която се води от "Централен Депозитар" АД.

Лихвените плащания се извършват по реда, по който се изплаща главницата.

В случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем - право на обезщетение имат всички облигационери по силата на:

(1) Първи по ред договорни ипотeki 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) По решение на общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство от 2/3 от всички облигации от емисията, облигационерите могат да изискат учредяване на допълнително обезпечение /покрытие по емисията/ под формата на договорна ипотека в полза на Банката-довереник върху 20% идеални части от следните недвижими имоти, находящи се в гр. София, Столична община - район „Младост", ул. „Абагар", местност „Горубляне", собственост на „Виена Реал Естейт“ ЕАД:

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.;

(3) 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.

(4) До момента на окончателното учредяване на залозите по т. (1) и (3) 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.;

(5) 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

(6) 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: След датата на изготвяне на проспекта, описаната по – горе сграда, която се изгражда за отдаване под наем на „Спиди“ АД достига етап „груб строеж“, като 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, разноски 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 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.

В случай на неизпълнение от страна на Емитента на негови задължения съгласно условията на емисията (случаите на неизпълнение са посочени подробно по-долу), банката-довереник, действайки от името на облигационерите и в техен интерес, пристъпва към реализиране на обезпечението по установения в закона ред в зависимост от неговия вид:

Договорна ипотека:

На основание чл.417, т.6 от Гражданския процесуален кодекс Банката –довереник въз основа на нотариалния акт за учредяване на ипотека върху имота, предмет на обезпечение, може да подаде заявление до компетентния съд за издаване на заповед за изпълнение, след влизането в сила на която може да поиска издаване на изпълнителен лист. В случай, че към заявлението Банката – довереник представи и документ, на който се основават вземанията на облигационерите, както и документ, доказващ настъпването на обстоятелствата, при които е следвало да бъде извършено плащането, Банката – довереник може да поиска съдът да постанови незабавно изпълнение и издаване на изпълнителен лист. Наличието на издаден изпълнителен лист е основание за започване

на изпълнително производство и насочване на принудително изпълнение върху имуществото на Дружеството – емитент и в частност срещу ипотекирания имот.

Доколкото облигациите са обезпечени с първа по ред ипотека върху недвижим имот, облигационерите могат да се удовлетворят за вземанията си от стойността на ипотекирания недвижим имот след провеждане на изпълнително производство по реда на ГПК.

Особен залог:

За реализирането на това обезпечение се прилага режимът съгласно Закона за особените залози:

Банката - довереник заявява за вписване в Централния регистър на особените залози, съответно в Търговския регистър към Агенцията по вписванията относно залога върху дружествен дял, че пристъпва към изпълнение и известява емитента за започване на изпълнението. С това вписване заложеното имущество преминава в разпореждане на Банката - довереник, в качеството ѝ на заложен кредитор, като тя се разпорежда с него по реда и при условията, описани в закона, в зависимост от вида на имуществото. Постъпленията от разпореждането с имуществото се получават от нарочен депозитар, посочен от банката - довереник, отговарящ на изискванията на Закона за особените залози (ЗОЗ).

Въз основа на данните от съответния регистър депозитарят изготвя списък на облигационерите, които имат право на вземане като посочва размера на всяко вземане. След изготвянето на окончателен списък същият се представя на емитента и включените в него облигационери. Депозитарят открива на свое име сметка в банка, по която се превеждат сумите, получени от изпълнение върху заложеното имущество, и изготвя разпределение на получените суми. Средствата от реализацията на заложеното имущество се разпределят между облигационерите, при спазване на изискванията на ЗОЗ.

В случай, че Дружеството бъде обявено в несъстоятелност, облигационерите ще се ползват с привилегиите на обезпечен кредитор, тъй като емисията облигации е обезпечена с първа по ред ипотека върху описаните по-горе недвижими имоти, първи по ред особен залог по договори за наем, първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на парични средства по описаната по-горе банкова сметка. Облигационерите се включват в списъка на кредиторите с приети от синдика вземания по общия ред. Те се удовлетворят за своите вземания по облигационния заем от масата на несъстоятелността, след осребряване на имуществото на Дружеството. При извършване на разпределението на осребреното имущество техните вземания като обезпечени с ипотека и залози се изплащат първи по ред от получената сума при реализацията на обезпеченията (чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон).

Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация

Съгласно чл. 271 от ТЗ едва след удовлетворяване на кредиторите на дружеството, оставащото имущество се разпределя между акционерите му.

4.6.2. Неимуществени права

Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас.

4.6.3. Колективни права

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството-емитент групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

Облигационерите от тази емисия имат следните колективни права:

- правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Дружеството - емитент. Съгласно чл. 214, ал. 6 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси не е задължително за акционерите;
- право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно;
- общото събрание на облигационерите може да вземе отношение към евентуални предложения от дружеството-емитент за изменение на договора за облигационния заем, като приеме или не направените от емитента предложения:

Предвид договорния характер на взаимоотношенията между дружеството-емитент и облигационерите, промяна в условията на облигационния заем е възможна само при наличие на съгласие и на двете страни за това. Изрично, съгласно чл. 207, т. 1 от ТЗ, всяко решение на емитента за едностранна промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно.

Предложение от емитента за промяна в условията на емисията може да се направи по реда, по който е взето решението за емитиране на заема – в случая, с решение на едноличния собственик на капитала. При наличие на изразена от компетентния орган на дружеството-емитент воля за промяна в условията по емисията, довереникът на облигационерите свиква общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за

обсъждане във връзка с предлаганата от емитента промяна в условията на емисията, както и конкретни предложения за решения. Доколкото уставът на емитента не съдържа специални изисквания за кворум за вземане на решение от общото събрание на облигационерите, то се прилага чл. 214, ал. 5 ТЗ – за общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите, а именно чл. 227 ТЗ. Относно мнозинството за вземане на решения от Общото събрание на облигационерите – съгласно предвиденото в Решението на едноличния собственик на капитала на Емитента от 12.06.2012 г. за определяне на условията по емисията облигации, решение на Общото събрание на облигационерите относно промени в условията на емисията облигации се приема с мнозинство от 2/3 от всички издадени облигации.

Правата, предоставяни от облигациите – предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Емитентът е сключил договор с банка-довереник на облигационерите “Алианц Банк - България” АД (наричан по-нататък в настоящия Документ „Договора”), според който банката поема ангажимента да изпълнява функцията Довереник на облигационерите по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Съгласно сключеният договор, банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

1. да събира необходимата информация – финансови отчети и други документи, на която база редовно да анализира финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. (3) ЗППЦК относно спазването на условията по облигационния заем, както и информацията относно:

- а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия;
- б) финансовото състояние на емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в) извършените от банката-довереник действия в изпълнение на задълженията;
- г) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 110г, ал. 2 от ЗППЦК, банката да бъде „Довереник на облигационерите”;

3. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации;

При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации, довереникът на облигационерите е длъжен:

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на емитента и за действията, които банката-довереник предприема;

2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента да предостави, допълнително обезпечение в размер необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да обяви заема за предсрочно изискуем (изцяло или частично), след като даде на емитента подходящ срок за изпълнение на задълженията му по облигационния заем, както и да уведоми емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане, както и да обяви заема за предсрочно изискуем, в случай, че в дадения му срок емитента не изпълни задълженията си по облигационния заем;

в) да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;

г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искиове против емитента на облигациите, включително и/или;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите.

Банката - довереник поема ангажимента да осъществява дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, но не отговаря за защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

По-подробна информация за правата и задълженията на Банката-довереник на облигационерите е представена в точка 4.10.3. *Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите* от настоящия документ.

4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Емитента по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаеща Емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива.

Допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията – промени в размера и/или периодичността и условията на лихвените и главнични плащания, както и условията за упражняване на кол опцията от Емитента.

Емитентът има опция да замени съществуващите обезпечения или предостави допълнителни обезпечения на същата или по-висока стойност след изрично съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Промяна в условията по настоящата облигационна емисия са допустими само при изрично решение на Общото събрание на облигационерите, притежаващи облигации от емисията, взето с мнозинство от 2/3 от всички издадени облигации, съгласно предвиденото в Решението на едноличния собственик на капитала на Емитента от 12.06.2012 г. за определяне на условията по емисията облигации. Всяко едностранно решение на емитента за промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно (чл.207, т.1 от ТЗ).

При наличието на воля за промяна в условията по емисията, Довереникът на облигационерите на основание чл.100а, ал.6 от ЗППЦК свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.

Гласувани промени в условията на облигационния заем

С решение на Общото събрание на облигационерите от 19.09.2012 г. са одобрени 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, разноски 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 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.

4.7. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

4.7.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

Лихвеният процент по настоящата емисия е:

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

4.7.2. Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема.

Лихвените плащания ще бъдат извършени на всеки 6 (шест) месеца след Датата на сключване на облигационния заем, в деня на изтичането на съответния 6-месечен период.

Изплащането на главницата ще бъде на 15 (петнадесет) равни части по 800 000 (осемстотин хиляди) EUR всяка, ще започне 12 (дванадесет) месеца след Датата на сключване на облигационния заем и ще се извършва на всеки 6 (шест) месеца в деня на изтичането на съответния 6-месечен период.

Лихвените и главнични плащания по Облигациите се извършват заедно на падежа на съответното плащане.

В случай че датата на лихвеното плащане или плащане по главницата следва да бъдат извършени в неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Всички разплащателни операции ще бъдат извършвани в легова равностойност по фиксинга на Българска народна банка за деня на извършване на съответната операция.

При промяна на текущия фиксиран курс на лева към еврото, всички плащания са само в евро.

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от тримесечните периоди става на базата на описаната по долу формула за пресмятането на проста лихва по лихвена конвенция Actual/360 (реален брой дни в периода/на база 360 дни в годината) Изчислението се извършва като проста лихва върху номиналната/остатъчната стойност на притежаваните от всеки инвеститор Облигации за отделните 3 – месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Доходността от лихвата за всеки един от 3-месечните периоди се изчислява по следната формула:

$$ЛК = НС * ЛП * П / 360$$

където:

ЛК – Сумата на тримесечния Лихвен купон;

НС - Непогасена/остатъчна стойност на Облигациите към Датата на сключване на облигационния заем или на предходното лихвено плащане, ако има вече направено такова;

ЛП – Определения лихвен процент;

П – период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата, на която е дължимо следващо купонно плащане.

Датата на сключване на заема е 15.06.2012 г. Датата на падеж на заема е 15.06.2020 г.

Дата на плащане (дд - мм - гггг)	Лихвен процент	Лихва (евро)	Главница (евро)	Общо плащане (евро)
15.12.2012 г.	7.00%	427 000,00	-	427 000,00
15.06.2013 г.	7.00%	424 666,67	800 000,00	1 224 666,67
15.12.2013 г.	7.00%	398 533,33	800 000,00	1 198 533,33
15.06.2014 г.	7.00%	368 044,44	800 000,00	1 168 044,44
15.12.2014 г.	7.00%	341 600,00	800 000,00	1 141 600,00
15.06.2015 г.	7.00%	311 422,22	800 000,00	1 111 422,22
15.12.2015 г.	7.00%	284 666,67	800 000,00	1 084 666,67
15.06.2016 г.	7.00%	256 200,00	800 000,00	1 056 200,00
15.12.2016 г.	7.00%	227 733,33	800 000,00	1 027 733,33
15.06.2017 г.	7.00%	198 177,78	800 000,00	998 177,78
15.12.2017 г.	7.00%	170 800,00	800 000,00	970 800,00
15.06.2018 г.	7.00%	141 555,56	800 000,00	941 555,56
15.12.2018 г.	7.00%	113 866,67	800 000,00	913 866,67
15.06.2019 г.	7.00%	84 933,33	800 000,00	884 933,33
15.12.2019 г.	7.00%	56 933,33	800 000,00	856 933,33
15.06.2020 г.	7.00%	28 466,67	800 000,00	828 466,67
Общо		3 834 600	12 000 000	15 834 600

В случай на забавено плащане на лихва и/или главница по облигационния заем, Емитентът се задължава да плати на облигационерите лихва за забава, начислена върху сумата на забавеното плащане в размер на основния лихвен процент (ОЛП) + 10 пункта, за всеки ден забава, считано от датата на падежа на плащането. Лихвата за забава се заплаща заедно с плащането на просрочените лихви и/или главница.

4.7.3. Правила за корекция във връзка със събития, отнасящи се до базисния инструмент

Лихвеният процент по настоящата емисия е 7.00% (седем на сто) за целия период до края на срока на облигационния заем.

Промяна по точки 4.7.1 – 4.7.3., а именно размера на номиналния лихвен процент по облигационната емисия, лихвените плащания и тяхната периодичност, и срока на емисията, са допустими единствено при условията на точка *Промяна в условията по настоящата облигационна емисия* от настоящия документ.

4.7.4. Срок на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата.

Вземанията за лихви се погасяват с изтичане на тригодишна давност.

Вземането по главницата се погасява с изтичане на общата петгодишна давност.

Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, т.е. от деня, когато е трябвало да бъде извършено съответното плащане съгласно условията на емисията.

Давността се прекъсва:

- а) с признаване на вземането от длъжника;
- б) с предявяване на иск или възражение;
- в) с предприемане на действия за принудително изпълнение.

От прекъсване на давността започва да тече нова давност.

С погасяване по давност на вземането за главницата се погасяват и вземанията за лихви, независимо че за някои или за всички от тях давността не е изтекла.

4.8. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

4.8.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години, считано от датата на регистрация на емисията в Централен депозитар АД.

Датата на падежа на облигационния заем е 8 (осем) години след датата на издаване на настоящата емисия облигации или 15.06.2020 г.

4.8.2. Схема за погасяване на облигационния заем

Главницата по облигационния заем се погасява на 15 бр. погасителни вноски в размер, всяка една платима на датата на всяко дължимо лихвено плащане. Подробен погасителен план е представен в т. 4.7.2 по горе.

4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента:

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите при всяко лихвено плащане да поиска предсрочно погасяване на цялата или част от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена $1.005 \times$ размера на предсрочно погасената главница по емисията. В случай на предсрочно погасяване, то ще бъде извършено на пропорционален принцип спрямо всички облигации чрез намаляване на остатъчната стойност на всяка една Облигация. В този случай с размера на предплатената част от облигационния заем пропорционално ще се намалят главничните плащания, оставащи до падежа на емисията. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите и Банката-довереник за взетото решение от Съвета на директорите да упражни правото на предсрочно погасяване поне 30 (тридесет) дни предварително, като им предостави и данни за размера на частта от облигационния заем, която смята да погаси предварително.

След като емисията бъде допусната за търговия на БФБ-София АД, Емитентът се задължава да уведоми и Комисията за финансов надзор и обществеността за решението на Съвета на директорите на Емитента за предсрочно погасяване на част или цялата главница по облигационния заем по реда за разкриване на вътрешната информация, съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Уведомлението следва да се изпрати до Комисията за финансов надзор и да се разкрие на обществеността най-късно до края на работния ден следващ деня, в който е взето решение от Съвета на директорите на Емитента за предсрочното погасяване на главницата по облигационния заем. Уведомлението следва да съдържа информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем. В срока за уведомяването на Комисията за финансов надзор и обществеността, Емитентът следва да уведоми и всички облигационери по настоящата емисия по реда, предвиден в т. 4.10.9. от този Документ за ценните книжа.

Емитентът извършва предсрочното изплащане по главницата на облигационния заем на датата на купонното плащане, следващо решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на главницата, освен ако не е посочено друго в решението на Съвета на директорите. В случай, че датата за извършване на предплащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Предплащането по главницата по облигационния заем се извършва пропорционално между всички Облигации.

При спазване на изискванията на Устава на Дружеството и ТЗ, едноличният собственик има правото да вземе решение дружеството да купува на регулиран пазар по текущи пазарни цени облигации от тази емисия.

4.8.4. Предсрочна изискуемост на заема. Случаи на неизпълнение.

Ако едно или повече от изброените по-долу събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на Емитента (Случаи на неизпълнение) настъпи, банката – довереник ще има право да счете, че е налице неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации и ще има всички права съгласно чл. 3, ал.4 от договора за банка-довереник, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти което и да било свое изискуемо задължение за плащане на лихви или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 20 (двадесет) работни дни от датата на падежа му (просрочено плащане);

2. По отношение на Емитента е открито производство по несъстоятелност;

3. По отношение на Емитента е открито производство за прекратяване и ликвидация, освен в случаите на прекратяване при условията на сливане, вливане или друга форма на преобразуване;

4. Емитентът допусне нарушение на изискванията към финансовите показатели на емитента, така както са формулирани в т. 4.19.1 от настоящия документ, както и съответно в чл. 2, т. 8 от Договора за банка - довереник и това нарушение продължи повече от три месеца.

5. Емитентът допусне нарушение на изискването за минимален размер на обезпечението, описано в т. 4.17.2.1. от настоящия документ и това нарушение продължи повече от 20 (двадесет) работни дни.

6. Емитентът не изпълни свое задължение, надхвърлящо 1 000 000 EUR (един милион евро), по който и да е друг облигационен заем, и/или договор за кредит и/или по друг договор за финансиране и/или каквото и да е друго парично задължение с размер над посочения и това неизпълнение продължи повече от 20 (двадесет) работни дни.

7. В случай на неизпълнение на задължението на Емитента за последващо регистриране на емисията за търговия на „Българската фондова борса – София“ АД в срок до 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, Емитентът се задължава при изрично писмено искане от страна на облигационерите, предоставено в срок от 20 (двадесет) дни, да заплати на всеки облигационер, пропорционално на притежаваните от него облигации, сума в размер на усвоената и непогасена част от главницата.

8. Емитентът не изпълни свое задължение по т. 4.19.5. „Ангажменти на Емитента“ от настоящия документ, облигационният заем става предсрочно изискуем. В случаите по т.4.19.5., подточки 1., 2. и 4. от „Ангажменти на Емитента“, както и задължението по т. 4.19.3. „Обезпечаване на плащанията“ от настоящия документ, облигационният заем става предсрочно изискуем, в случай че неизпълнението на условията по горните точки е продължило повече от 10 (десет) работни дни.

Изброените по горе случаи на неизпълнение на условия по емисията Облигации, водят до предсрочна изискуемост на целия облигационен заем.

Промяна в условията, описани в настоящата т.4.8. – *Падеж на облигациите и условия свързани с платимата главница* е допустима единствено при условията на т. 4.6.4. *Промяна в условията по настоящата облигационна емисия* от настоящия документ.

4.9. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ДОХОДНОСТТА ОТ ОБЛИГАЦИИТЕ

Доходът от корпоративните облигации от настоящата емисия може да се изчисли по формулата за т.нар. “Доходност до падежа”. Доходността до падежа е лихвения процент, който изравнява нетната настояща стойност на паричните потоци от облигациите с бъдещата им стойност. Както е видно от формулата, доходността до падежа е в пряка зависимост от цената на ценните книжа.

$$\text{Цена на облигация} = \sum \frac{CPN_1}{(1+i)^1} + \frac{CPN_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CPN_n + N}{(1+i)^n} \text{ където,}$$

CPN – 6-месечното купонно плащане

i – доходност в %

n – поредност на купонното плащане

N – номинална/остатъчна стойност на облигацията

Като,

$$CPN = 7,00\% \times N \times \frac{P}{360}$$

където,

N – номинал/остатъчен размер на ценните книжа

P – период, равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата, на която е дължимо следващо купонно плащане

Горната формула предполага, че всички парични потоци, генерирани от облигациите ще бъдат реинвестирани при един и същи лихвен процент.

Реализирания доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент се изчислява по следната формула:

$$ГЛП = \left(1 + \frac{ЛП}{n} \right)^n - 1, \text{ където } n \text{ е броя лихвени плащания годишно.}$$

При изчисляване цената на облигациите следва да се има предвид възможностите за предсрочно погасяване по главницата описани подробно в т.4.8.3 „Условия и ред за

предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите” от настоящия документ.

4.10. ДЪРЖАТЕЛИ НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ. УСЛОВИЯ, ПРИЛАГАНИ ПРИ ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ

4.10.1. Държатели на дълговите ценни книжа

Всички притежатели на ценни книжа от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите към датата на приемане на емисията за търговия, могат да предложат ценните си книжа за продажба.

4.10.2. Организация, представляваща инвеститорите (облигационерите)

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

Данни за Банката - довереник на облигационерите

“АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ” АД

Седалище и адрес на управление: гр. София 1202, район "Възраждане", бул. "Княгиня Мария Луиза" № 79

“Алианц Банк България” АД е с първоначална съдебна регистрация в СГС по фирмено дело № 12684/1997 г..

“Алианц Банк България” АД е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 128001319.

Данни за лицата с представителна власт:

Банката се представлява от: Изпълнителните директори Светослав Велеславов Гаврийски, Дорчо Димитров Илчев и Росен Стоядинов Станимиров.

Лице за контакти:

Георги Кисов – София, бул. “Княгиня Мария Луиза” № 79, тел. (02) 921 54 05

4.10.3. Права и задължения на банката - довереник спрямо емитента и облигационерите. Задължения на емитента спрямо банката - довереник. Прекратяване на договора с банката - довереник.

4.10.3.1. Права и задължения на банката - довереник спрямо емитента

Банката има право да изисква от Емитента предоставянето единствено и само на информация, свързана с извършваните от нея дейности като довереник на облигационерите и определена от съответните нормативни актове и договора.

Банката има право да получава възнаграждение за извършваната от нея дейност като Довереник на облигационерите в размера и при условията, уговорени в Договора.

При неизпълнение на задължение на емитента, съгласно условията на емисията облигации, банката - довереник е длъжна:

1. Да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които банката - довереник предприема;

2. Да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) Да изиска от Емитента да предостави, допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) Да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане, както и да обяви заема за предсрочно изискуем, в случай, че в дадения му срок Емитентът не изпълни задълженията си по облигационния заем;

в) Да пристъпи към принудително изпълнение върху всички или част от учредените по емисията обезпечения, в допустимите от закона случаи и по съответния ред;

г) В случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява иски против Емитента на облигациите, включително и да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

4.10.3.2. Задължения на банката - довереник спрямо облигационерите

По силата на договора, банката се задължава да извършва следните действия в защита на общия интерес на облигационерите:

1. Да събира необходимата информация – финансови отчети и други документи, на която база редовно да анализира финансовото състояние на Емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. В срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 ЗППЦК относно спазването на условията по облигационния заем, както и информация относно:

а) Състоянието на обезпеченията по облигационната емисия;

б) Финансовото състояние на емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) Извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

г) Наличието или липсата на нормативно установените пречки, банката да бъде „Довереник на облигационерите“;

3. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

4. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации;

При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации, банката-довереник на облигационерите е длъжна да предприеме подробно описаните в т. 4.10.3.1. действия.

Довереникът поема ангажимента да осъществява посочените по-горе дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, но не отговаря за защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

4.10.3.3. Задължения на емитента към банката - довереник

Емитентът се задължава:

1. Да предоставя на Банката–довереник на облигационерите отчети за дейността си и друга информация по глава шест „а“ и чл. 100и, ал. 4 ЗППЦК в съответните срокове, вид, характеристика и обем;

2. След приемане за търговия на регулиран пазар, да предоставя на Банката–довереник на облигационерите, на Комисията за финансов надзор (КФН) и на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) – регулирания пазар, на който се търгуват облигациите, до 10-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените финансови показатели, осигуряващи плащането на лихви и главницата по облигационния заем, и за състоянието на обезпечението;

3. До пълното погасяване на облигационния заем, да уведомява Банката–довереник, най-късно до края на следващия работен ден, за всички промени по учреденото обезпечение на облигационната емисия, включително за съществени изменения в стойността на имуществото, предприети спрямо него правни или фактически действия от страна на трети лица, както и всякакви други обстоятелства които могат да имат значение за възможността на облигационерите да се удовлетворят от предоставеното обезпечение, както и за нарушение на задължението си да спазва определените в условията по емисията финансови показатели;

4. До пълното погасяване на облигационния заем, при поискване от страна на Банката да й предостави достъп и/или извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси Банката представлява;

5. До пълното погасяване на облигационния заем, да уведомява незабавно Банката-довереник за:

а) Подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на дружеството;

б) Насочено срещу обезпечението изпълнително производство;

в) Образувани съдебни, арбитражни или административни производства, по които Емитентът е страна, ако такива имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на Емитента и неговата рентабилност и способността му да

обслужва и обезпечава облигационния заем. В случай, че искът е оценяем и цената му е равна или надхвърля 10 % (десет на сто) от оценката на активите на Емитента, ще се счита за такова, имащо съществено влияние върху финансовото състояние на Емитента. В случай, че искът е неоценяем, Емитентът е длъжен във всички случаи да уведоми Банката – довереник.

6. За срока на облигационния заем до окончателното му издължаване, в т.ч. главница и лихви, да застрахова в ЗАД "Алианц България" или в друг приемлив за облигационерите застраховател, за своя сметка, в полза на облигационерите като трето ползващо се лице и чрез Банката-довереник, предоставеното като обезпечение имущество срещу общоприети рискове и с включени клаузи „земетресение” и валутна клауза в евро;

7. До пълното погасяване на облигационния заем, да не извършва каквито и да е действия на разпореждане с имуществото, предоставено като обезпечение (в т.ч. и с част от него) по облигационния заем, включително и да не го залага в полза на трети лица, да не го обременява с тежести, вещни и/или облигационни права, да не променя местонахождението или държанието му и да не извършва други действия, които биха затруднили Банката при осъществяване на правата ѝ като довереник на облигационерите;

8. Да спазва, до пълно погасяване на облигационния заем, финансовите показатели, описани в т. 4.19.1. Задължение за спазване на финансови съотношения от настоящия Документ за ценните книжа;

9. До пълното погасяване на облигационния заем, да изпълнява стриктно изискванията на чл. 100и, ал.3 и 4 ЗППЦК като да предоставя на Банката-довереник не по-рядко от веднъж годишно актуализирана оценка на предоставените обезпечения, изготвена от лицензиран оценител, който се избира и чиято промяна се извършва с решение на Общото събрание на облигационерите;

10. До пълното погасяване на облигационния заем, в случай че стойността на предоставеното обезпечение спадне под определеното в т. 4.19.1. Задължение за спазване на финансови съотношения на настоящия документ минимално равнище, да предприеме действия в рамките на 20 (двадесет) работни дни от установяването да предостави допълнително приемливо за облигационерите обезпечение, така че да бъде достигната отново стойност на съотношение "Обезпечение към номинален размер на Облигации в обръщение извън Емитента" не по-ниска от 150% (сто и петдесет на сто);

11. До пълното погасяване на облигационния заем, да не се разпорежда с активи, притежавани от Емитента и/или негови дъщерни дружества, представляващи 10 % или повече процента от сумата на активите на Емитента на консолидирана база, без предварително съгласие на общо събрание на облигационерите, взето с мнозинство от две трети от издадените облигации;

12. До пълното погасяване на облигационния заем, да не учредява, съответно да осигури да не бъдат учредявани други тежести върху предоставените обезпечения, както и да не прехвърля, съответно да осигури да не бъдат прехвърляни на трети лица правата върху имуществото, предмет на обезпечението, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство от две трети от издадените облигации;

13. Размерът на кредитната експозиция на Емитента, да не надвишава 65 000 000 (шестдесет и пет милиона) евро, като Емитентът не поема каквито и да е други финансови задължения към трети лица, с изключение на задължения към едноличния собственик на капитала и свързани с него и Емитента лица (към датата на Предложението за записване на облигации 12.05.2012 г. кредитната експозиция към свързани с Емитента лица е 29 055 000 евро), включително, но не само по договори за кредит и лизингови договори, както и да не кандидатства за такива, поема или гарантира изцяло или частично финансови задължения на/към трети лица, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство от две трети от издадените Облигации;

14. До окончателното погасяване на главницата и дължимата лихва по облигационния заем да осигури, че по Инвестиционната му сметка при Банката-довереник и заложена в полза на Банката-довереник ще постъпват паричните потоци описани в част „Обезпечаване на плащанията” от настоящия Документ за ценните книжа;

15. До окончателното погасяване на главницата и дължимата лихва по облигационния заем да не третира преференциално други свои настоящи и бъдещи кредитори;

16. До пълното погасяване на облигационния заем, да поддържа във всеки един момент договорни отношения с Банката-довереник и да не прекратява/разваля сключения с Банката-довереник Рамков/и договор/и за предоставяне на платежни услуги по банкова разплащателна сметка (Инвестиционна сметка), както и да не оттегля даденото предварително съгласие Банката-довереник да извършва и служебно разплащателни операции със средствата по Инвестиционната му сметка;

17. За срока на облигационния заем, да предостави пълни права на Банката-довереник да блокира Инвестиционната сметка на Емитента и при условията на настоящия Проспект да извършва служебно необходимите операции по погасяване на главницата и дължимите лихви, като се разпорежда с пълния размер на наличните и постъпващи парични средства по Инвестиционната сметка на Емитента в полза на облигационерите. В тази връзка Емитентът се задължава да не ползва блокираните по Инвестиционната сметка средства без съгласието на Общото събрание на облигационерите, освен за погасяване на задълженията по облигационния заем

18. При искане от страна на Банката - довереник, отправено въз основа на взето решение от Общото събрание на облигационерите, Емитентът се задължава, в тримесечен срок от получаване на съобщението от Банката-довереник, да получи кредитен рейтинг от международнопризната рейтингова организация, която отговаря на изискванията, определени в решението на облигационерите;

19. Да предприеме всички необходими действия с цел регистрация на Емисията за търговия на Българска Фондова Борса – София АД в срок от шест месеца от датата на сключване на облигационния заем. В случай че Емитентът в срок до 6 (шест) месеца от Датата на сключване на облигационния заем не получи регистрация за публична търговия на облигациите на регулиран пазар в държава-членка на ЕС, се задължава в тридесет дневен срок да си ги изкупи по цена 100% (сто на сто) от номинала/остатъчната сума плюс дължимата към момента лихва;

20. Във връзка с учредяването на обезпеченията по т. 4.17. Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа да

представи за сведение на Банката всички оригинални документи, удостоверяващи правото на собственост на Емитента върху обектите на обезпеченията, и гарантиращи учредяването на валидни и действителни обезпечения;

21. До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е длъжен да уведомява незабавно Банката - довереник за всеки случай на предсрочно прекратяване, изтичане на крайния срок или намаляване на сумата на месечните плащания по договорите за наем по т. 4.17.1.2. и 4.17.1.4. от частта Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа. В случай, че до пълното погасяване на облигационния заем някой от договорите за наем по т. 4.17.1.2. и 4.17.1.4. от частта Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия документ бъде предсрочно прекратен, изтече крайния му срок или сумата на месечните плащания по договорите бъде намалена, то емитента се задължава в 20 (двадесет) дневен срок от настъпване на съответното обстоятелство да допълни обезпечението по т. 4.17.1.2. и 4.17.1.4. от частта Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия документ като учреди първи по ред особен залог върху допълнителни вземания по договори за наем, в полза на Банката-довереник на облигационерите. След учредяване на допълнителното обезпечение по реда на предходното изречение сумата на месечните плащания по договорите за наем, включени като обезпечение следва да бъде не по-малка от 160 000 (сто и шестдесет хиляди) евро, без ДДС.

22. Да заплаща на Банката в срок дължимото възнаграждение. Необходимите разноски по изпълнението на настоящия Договор, каквито са нормативно установените държавни и нотариални такси по учредяване, вписване или заличаване на учреденото обезпечение и всички други, които Банката следва да направи, съответно е направила, при и по повод изпълнение на задълженията си по настоящия Договор, са за сметка на Емитента;

23. да възстановява на Банката всички виновно причинени ѝ вреди, в т.ч. от заплатени обезщетения на облигационерите във връзка с изпълнението на задълженията ѝ като техен довереник в резултат на виновените му действия и/или бездействия, вкл. неправилно подадена информация.

4.10.3.4. Прекратяване на договора с банката - довереник

Договорът за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” се сключва за срок от началото на емисията до пълното погасяване на задълженията на емитента към облигационерите и към банката - довереник на облигационерите. Договорът може да бъде изменен с писмено споразумение между страните и при спазване разпоредбите на действащото българско законодателство.

Действието на договора с банката - довереник на облигационерите се прекратява и при условията на чл. 100г, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

4.10.3.5. Достъп до данните за обезпечението от настоящата емисия

Облигационерите на настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи достъп до договора с банката - довереник и информация за учреденото обезпечение, може да извърши това чрез подаване на писмено заявление до банката - довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да

съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

Залозите, учредени за обезпечаване вземанията на облигационерите по настоящата емисия се вписват в Централния регистър на особените залози, съответно в Търговския регистър относно залога на дружествени дялове, които регистри са публични и всеки може да иска справка или издаване на удостоверение за липсата или за наличието на вписано обстоятелство срещу заплащане на държавна такса, определена в тарифа, одобрена от Министерски съвет.

Ипотеките, учредени за обезпечаване на вземанията на облигационерите по настоящата емисия облигации, се вписват в имотния регистър към Агенцията по вписванията. Имотният регистър е публичен. Всеки може да поиска справка по вписванията, отбелязванията и заличаванията, направени по книгите за вписванията. Справките са устни или писмени и могат да се отнасят за определени лица, за определени недвижими имоти или за определено време. За извършване на справките се заплаща държавна такса, съгласно Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

Следователно, облигационерите по настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи информация за учредените залози и/или за учредените ипотеки, може да извърши това чрез:

- искане на справка от ЦРОЗ, съответно от Търговския регистър (за учредените залози);
- искане на справка от Имотния регистър към Агенцията по вписванията (за ипотеките);
- подаване на писмено заявление до банката-довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

4.10.4. Достъп до договора с банката - довереник на облигационерите и докладите на банката довереник в изпълнение на чл 100 ж, ал.1, т.2 от ЗППЦК

Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” от 12.06.2012 г. е приложен към настоящия Документ за ценните книжа.

Облигационерите от настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи достъп до договора с банката - довереник и информация за учреденото обезпечение, може да извърши това чрез подаване на писмено заявление до банката - довереник (гр. София, бул. „Мария Луиза” №79), подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

Съгласно чл.100 ж, ал.1, т.2 от ЗППЦК, банката довереник е длъжна да предоставя докладите за финансовото състояние на емитента и други параметри по емисията на регулирания пазар БФБ –София АД и на Комисията за финансов надзор. Всеки заинтересован може да открие тези доклади на електронната страница в Интернет на посочените институции.

4.10.5. Наличие на представител на емитента по отношение на облигационерите

Представител на емитента по отношение на облигационерите е Пламен Митев, Изпълнителен директор на “Виена Реал Естейт” ЕАД.

4.10.6. Мнозинство при вземане на решение от общото събрание на облигационерите

Всяко решение на Общото събрание на облигационерите по тази емисия, се взема с мнозинство от 2/3 от издадените облигации.

4.10.7. Първо общо събрание на облигационерите, съгласно чл. 206 от Търговския Закон

В изпълнение разпоредбите на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, Съветът на директорите на “Виена Реал Естейт” ЕАД свика първото Общо събрание на облигационерите в едномесечен срок от крайната дата на записване на облигациите от настоящата емисия. Съветът на директорите на емитента обнародва в Търговския регистър към Агенцията по вписванията покана, в която е посочено времето и мястото на провеждане на първото Общо събрание на облигационерите.

На 29.06.2012 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията бе обнародвана покана за свикване на първо общо събрание на облигационерите по емисията, което се проведе на 09.07.2012 г. в седалището на Дружеството, при следния дневен ред:

т. 1. Потвърждаване избора на “Алианц Банк България” АД за довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, с което Довереникът се счита за упълномощен да представлява облигационерите от настоящата емисия;

т. 2. Разни

С решение на Общото събрание на облигационерите бе потвърден изборът на “Алианц Банк България” АД за Довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, с което Довереникът се счита упълномощен да представлява облигационерите от настоящата емисия.

4.10.8. Предвидени в устава условия за провеждане на общи събрания на облигационерите и представителството им в ОСА

В Устава на “Виена Реал Естейт” ЕАД не са предвидени изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. На основание чл. 100а, ал. 6 ЗППЦК относно тези въпроси се прилагат съответните разпоредбите на Търговския закон и в частност чл. 214.

4.10.9. Уведомяване на облигационерите

Във всички случаи, когато Емитентът е задължен съгласно настоящият Проспект или действащото българско законодателство, да уведомява облигационерите за настъпването на определени обстоятелства, уведомяването ще бъде извършено, както следва:

- Преди регистриране на облигационната емисия за търговия на регулиран пазар, чрез Банката-довереник, на която за целите на съответното уведомяване е било предоставено извлечение от актуалната към съответната дата книга за облигационерите от емисията.
- След регистриране на облигационната емисия за търговия на регулиран пазар, по съответния законов ред, в това число и съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Като в този случай, Емитентът може да уведоми облигационерите и чрез Банката-довереник по реда, посочен по-горе.

4.11. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Предлаганите облигации от настоящата емисия се издават на основание Решение на едноличният собственик на капитала на “Виена Реал Естейт” ЕАД от 12 юни 2012 г. и на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон.

4.12. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

За дата на емисията се приема датата на регистрация на емисията облигации в „Централен Депозитар” АД. За настоящата емисия облигации тази дата е 15 юни 2012 г.

4.13. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите.

Настоящият Проспект за допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар е изготвен след приключване на първичното частно предлагане на емисията облигации. При условие, че КФН потвърди настоящия проспект, емитентът и емисията корпоративни облигации ще бъдат вписани във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще бъде подадено заявление до “Българска фондова борса – София” АД с цел регистриране на емисията за търговия на Основен пазар на Българска Фондова Борса – София АД, сегмент за Облигации.

Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), считано от 01.11.2007 г. покупки и продажби на облигации от настоящата емисия могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка с минимално нормативно определено съдържание за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в "Централния депозитар" АД. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на емитента едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на купувача с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации.

Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира водената от него книга за безналични облигации на емитента. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, чрез който купувачът е сключил сделката.

Страните по договори за замяна, дарение и др., чийто предмет са емитираните облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга за безналични облигации на емитента, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация на името на новия приобретател на облигациите.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

4.13.2. Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите.

Съгласно Решението на едноличният собственик на капитала на "Виена Реал Естейт" ЕАД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да изпълняват нареждания за сделки с финансови инструменти, ако същите са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях има учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага когато: 1. приобретателят (купувачът) е уведомен за залога и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи; и 2. ако залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Поради това облигационери,

които са учредили залог върху притежавани от тях облигации или върху притежавани от тях облигации е наложен запов, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигнат заповът, освен при наличието на посочените изключения.

В случай на учреден особен залог върху облигации от настоящата емисия и при условие, че се заложиият кредитор пристъпи към изпълнение върху заложените облигации при спазване на изискванията на Закона за особените залози, инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подсметка за облигациите на залогодателя, изпълнява искането на заложиия кредитор за тяхната продажба и превежда сумата от продажбата по банковата сметка на депозитара по чл. 38 от Закона за особените залози.

В случаите на изпълнително производство, насочено спрямо някой от облигационерите, съдебният изпълнител налага запов върху облигациите чрез изпращане на заповно съобщение до „Централен депозитар” АД, който от своя страна уведомява незабавно съответния регулиран пазар (БФБ – София) за наложения запов. От получаване на заповното съобщение облигациите преминават в разпореждане на съдебния изпълнител. След налагане на запова вискателят (кредитора) може да поиска възлагане на вземанията по облигациите за събиране или вместо плащане или извършването на публична продан. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на съответния облигационер - длъжник.

При открито производство по несъстоятелност спрямо някой от облигационерите, разпореждането с облигации, включително тяхното прехвърляне, се извършва или от съответния облигационер, под надзора на синдика, или от самия синдик, ако съдът е лишил длъжника – облигационер от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото си.

Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите могат да възникнат, ако емисията облигации не отговаря на условията по чл. 4, ал. 1 и 3 от част III на Правилника за дейността на “Българска Фондова Борса – София” АД.

4.14. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р. БЪЛГАРИЯ. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ

4.14.1. Валутно законодателство на Р. България

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му. Съгласно предвиденото в тях:

Физическите лица могат да пренасят през границата на страната неограничено количество парични средства.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна (страна, която не е членка на Европейския съюз или не е страна по споразумението за Европейското икономическо пространство) подлежи на деклариране пред митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата

предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

Когато чуждестранно физическо лице пренася парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута то декларира пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, ако стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

При пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, това се декларира само при поискване от страна на митническите органи.

В случай, че са налице основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, независимо дали се касае за пренасяне от и за трета държава или от и за държава членка на Европейския съюз, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства.

Доставчиците на платежни услуги извършват презгранични преводи и плащания след посочване на основанията за превода пред тях.

При извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, на доставчиците на платежни услуги се предоставят сведения и документи, определени в съвместна наредба на БНБ и министъра на финансите.

При извършване на презграничен превод или плащане на стойност, равна на или надвишаваща 100 000 лв., лицата извършващи превода или плащането представят на доставчиците на платежни услуги статистическа форма по образец, утвърден от БНБ, за нуждите на статистиката на платежния баланс. Такава форма са задължени да представят и местните лица, получатели на парични средства от чужбина.

За нуждите на статистиката на платежния баланс подлежат на деклариране пред БНБ и следните сделки и дейности:

- всяка сделка във връзка с първоначалното извършване на преки инвестиции в чужбина от местни юридически лица или еднолични търговци;
- предоставяне на финансови кредити между местни юридически лица или еднолични търговци и чуждестранни лица;
- откриване на сметки в чужбина;
- емитиране от местни юридически лица на ценни книжа в чужбина и/или покупка на ценни книжа без посредничество на местно лице - инвестиционен посредник.

4.14.2. Данъчно облагане на доходите на инвеститори – местни лица

4.14.2.1. Местни физически лица

Доходите на облигационерите – местни физически лица от корпоративни облигации от настоящата емисия могат да бъдат под формата на лихви и/или под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията). Доходите на облигационерите – местни физически лица от настоящата емисия се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на лихви и отстъпки от държавни, общински и корпоративни облигации не подлежат на данъчно облагане. Следователно, доходите, получени от облигационери – физически лица под формата на лихвени плащания по настоящата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в“ от ЗДДФЛ, доходите придобити през данъчната година от продажбата или замяната на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, подлежат на облагане.

4.14.2.2. Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията под формата на разликата между отчетната стойност и продажната цена, на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и ал. 2 на Кодекса за социално осигуряване (КСО) приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд не се облагат с данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, както и приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по смисъла на ЗДДФЛ. Това важи и за приходите на фонда за допълнително доброволно пенсионно осигуряване съгласно чл. 253, ал. 1 и 2 на същия Кодекс.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране не се облагат с корпоративен данък.

4.14.3. Инвеститори – чуждестранни лица

Съгласно чл. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица, чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България. Съгласно чл. 37, ал. 1, т. т. 3 и 12 от ЗДДФЛ доходите от лихви и доходите от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5, начислени/изплатени в

полза на чуждестранни физически лица, когато не са реализирани чрез определена база в страната, се облагат с окончателен данък независимо от обстоятелствата по чл. 13 от същия закон. Ставката на данъка е 10 на сто (чл.46, ал.1 ЗДДФЛ).

Не се облагат с окончателен данък доходите по чл. 37, ал.1, освободени от облагане по чл. 13 ЗДДФЛ и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство.

Съгласно чл. 12, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО), доходите от финансови активи, от сделки с финансови активи и доходи под формата на лихви, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната. Съгласно чл. 195 тези доходи на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен. Съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗКПО окончателния данък при източника е в размер на 10%.

Съгласно чл. 14 от ЗКПО, в случаите, когато не се прилагат разпоредби на ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила международен договор, в който се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО, при определяне на корпоративния данък или на алтернативните данъци, данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за всеки подобен на корпоративния или наложен вместо него данък, платен в чужбина. Процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица е уредена в чл. 135 и сл. от Данъчно-осигурителен процесуален кодекс (ДОПК, посл. изм. и доп., бр. 40 от 29.05.2012 г.).

В случай, че е налице влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО) между Р. България и съответната държава по произход на чуждестранното лице – облигационерът може да заяви прилагане на съответната спогодба.

След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява в искане по образец пред органа по приходите (Национална агенция по приходите), че:

(1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО - удостоверяват се от чуждестранната данъчна администрация;

(2) е притежател на дохода от източник в Република България и

(3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан – обстоятелствата се декларират;

(4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО - се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри.

Към искането се прилагат и писмени доказателства относно вида, основанието за реализиране и размера на дохода, които могат да бъдат: (1) За доходи от общински облигации, когато не са освободени от данъчно облагане (преди регистрацията им за

търговия на регулиран пазар) - поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите; (2) За доходи от прехвърляне на облигации, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване;

Съгласно чл. 136а. от ДОПК чуждестранно лице е притежател на дохода, когато . има право да се разпорежда с дохода и да преценява използването му и понася целия или съществена част от риска от дейността, от която се реализира доходът, и не действа като дружество за насочване на дохода.

Дружество за насочване на дохода е дружество, което се контролира от лица, които не биха имали право на същите по вид и размер облекчения, ако доходът се реализираше директно от тях, и не осъществява стопанска дейност, извън притежанието и/или администрирането на правата или активите, от които се реализира доходът, и дружеството:

- не разполага с активи, капитал или персонал, съответстващи на неговата стопанска дейност, или
- няма контрол върху използването на правата или активите, от които е реализиран доходът.

Не е дружество за насочване на дохода чуждестранно лице, когато повече от половината от акциите му с право на глас се търгуват на регулиран пазар.

4.14.4. Индикация дали емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника

Емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника в предвидените в закона случаи.

4.15. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията облигации:

- Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- Регламент № 486/2012 на Комисията от 30 март 2012 година, с който се внася изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване;
- Регламент (ЕО) № 1787/2006 на Комисията от 4 декември 2006 година за изменение на Регламент (ЕО) 809/2004 на Комисията относно прилагането на

Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;

- Регламент (ЕО) № 211/2007 на Комисията от 27 февруари 2007 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 за прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на финансовата информация, съдържаща се в проспектите, в случаите, когато емитентът има комплексна финансова история или е поел значително финансово задължение;
- Регламент (ЕО) № 1287/2006 на Комисията от 10 август 2006 година за прилагане на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на задълженията за водене на регистри за инвестиционните посредници, отчитането на сделките, прозрачността на пазара, допускането на финансови инструменти за търгуване, както и за определените понятия за целите на посочената директива;
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в Държавен вестник бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Търговски закон (обнародван в Държавен вестник бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 84 от 17.10.2006 г.);
- Закон за пазарите на финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 01.11.2007 г.);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в Държавен вестник бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за корпоративното подоходно облагане (обнародван в Държавен вестник бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (обнародван в Държавен вестник бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Валутен закон (обнародван в Държавен вестник бр. 83 от 21.09.1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за мерките срещу изпирането на пари (обнародван в Държавен вестник бр. 85 от 24.07.1998 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (обнародвана в Държавен вестник бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел

(обнародвана в Държавен вестник, бр. бр. 109 от 16.12.2003 г. с всички последващи изменения и допълнения);

- Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в Държавен вестник, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 01.10.2004 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Правилник на Централен депозитар АД и съответните му приложения;
- Правилник за дейността на Българска Фондова Борса – София АД.
- Основните нормативни актове, приложими по отношение на облигациите на емитента са: при първичното частно предлагане на ценните книжа – Търговския закон, и в последствие при допускането до търговия на БФБ – ЗППЦК, ЗПФИ и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

4.16. ХАРАКТЕР НА ГАРАНЦИЯТА

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 разноски 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 ипотeki 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 31.05.2011 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 30.06.2008 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 30.06.2011 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 08.08.2011 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: След датата на изготвяне на проспекта, описаната по – горе сграда, която се изгражда за отдаване под наем на „Спиди“ АД достига етап „груб строеж“, като 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.

Промени в обхвата на гаранцията

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:

1. 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;

2. 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.

3. 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 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.

4.17. ГАРАНЦИЯ (ОБЕЗПЕЧЕНИЕ) ПО ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ

4.17.1. Описание на обезпечението

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, Емитентът е учредил и вписал в полза на „Алианц Банк

България” АД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите следните обезпечения:

4.17.1.1. Първа по ред договорна ипотека върху Недвижими имоти собственост на „Виена Реал Естейт” ЕАД, ЕИК 202046518, съгласно Нотариален акт №96, т.ІІ, 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 идентификатор 68134.4092.9885 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК с последно изменение със Заповед КД-14-22-909/12.12.2011 г. на Началник на СГКК - София, целият поземлен имот с площ от 127 398 /сто двадесет и седем хиляди триста деветдесет и осем/ кв.м., с адрес на поземления имот: гр. София, Столична община - район „Младост”, ул. „Абагар”, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 68134.4092.607 и 68134.4092.638, номер на предходен план: 607 /шестстотин и седем/, квартал 1 /едно/, парцел І /първи/, при съседни имоти с идентификатори: 68134.4092.2897, 68134.4092.9884, 68134.4092.510, 68134.4092.2898, 68134.4092.1204, 68134.4092.9886, 68134.4092.4950, 68134.4092.5142, 68134.4092.9888, 68134.4092.9887, 68134.4092.9889, 68134.4092.4184, 68134.4092.2252, 68134.4092.19, 68134.4092.21, 68134.4092.61, 68134.4092.671, 68134.4092.3185 и 68134.4092.2354, който имот е идентичен с УРЕГУЛИРАНО ЗАСТРОЕНО ДВОРНО МЯСТО, находящо се в гр. София, Столична община — район „Младост”, ул. „Абагар”, местността НПЗ „Изток”, ПЗ „Горубляне”, представляващо парцел І /първи/ в квартал 1 /едно/ по плана на гр. София, с обща площ от 122 850 /сто двадесет и две хиляди осемстотин и петдесет/ кв.м., при съседни: път, парцели ІІ, ІІІ, ІV и V и нива, описан в Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № 137, том І, рег. № 4031, дело № 147 от 28.11.2000 г. на Нотариус с рег. № 150 на НК, СРС, вписан в СВ към СРС с вх. рег. № 30026, акт № 143, том LLІІІ, дело № 26187 от 2000 г.,

заедно с построени в имота СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, находящи се в гр. София, Столична община - район „Младост”, ул. „Абагар”, местност „Горубляне” представляващи съгласно Скици № 27698, 27705, 27716, 27718, 27719, 27721, 27723, 27724, 27725, 27697, 27700, 27701, 27703, 27707, 27708, 27709, 27711 от 27715 от 02.05.2012г., издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със и Заповед РД-18-35 от 09.06.2011 г. на Изпълнителен директор на Агенция по - геодезия, картография и кадастър с последно изменение със заповед КД-14-22-909 от 12.12.2011 г. на Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София, както следва:

2. СГРАДА с идентификатор 68134.4092.9885.2 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет, точка, две/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9885 /шест, осем, едно, три, четири, точка,

четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет/, 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., включваща площта на офис, изграден на полуетаж - мецанин в рамките на обема на Складовото хале, състоящо се от: на кота $\pm 0,00$ м. /плюс, минус, нула метра/ от четири броя високостелажни складове, два броя офиси, два броя санитарни възела, три помещения за електро табла и помещение за помпи; на кота +3,15м. /плюс, три цяло и петнадесет стотни метра/ от два броя офиси, два броя санитарни възела, и на кота +6,30м. /плюс, шест цяло и тридесет стотни метра/ от два броя офиси, два броя санитарни възела, две помещения - съблекални, при граници на сградата: от четири страни двор.

3. СГРАДА с идентификатор 68134.4092.9885.3 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет, точка, три/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9885 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет/, 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., включваща площта на офисни, социални и помощни помещения, изградени на полуетаж - мецанин в рамките на обема на Главния сервизен корпус, описан под номер 6 /шест/, буква „А“, пункт I /първо | римско/ от Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № 137, том I, рег. № 4031, дело № 147 от 28.11.2000г. на Нотариус с рег. № 150 на НК, СРС, вписан в СВ към СРС с вх. рег. № 30026, акт № 143, том LLIII, дело № 26187 от 2000 г.;

4. СГРАДА с идентификатор 68134.4092.9885.11 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет, точка, едно, едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9885 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет/, 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., описана под номер 1 /едно/, буква „А“, пункт I /първо римско/ от Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № 137, том I, рег. № 4031, дело № 147 от 28.11.2000г. на Нотариус с рег. № 150 на НК, СРС, вписан в СВ към СРС с вх. рег. № 30026, акт № 143, том LLIII, дело № 26187 от 2000г.

5. СГРАДА с идентификатор 68134.4092.9885.13 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет, точка, едно, три/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9885 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, девет, две, точка, девет, осем, осем, пет/, 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., описана под номер 1 /едно/, буква „А“, пункт I /първо римско/ от Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № 137, том I, рег. № 4031, дело № 147 от 28.11.2000 г. на Нотариус с рег. № 150 на НК, СРС, вписан в СВ към СРС с вх. рег. № 30026, акт № 143, том LLIII, дело № 26187 от 2000 г.

4.17.1.2. 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.;

4.17.1.3. До момента на окончателното учредяване на залозите по т. 4.17.1.1. и 4.17.1.2. 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.

4.17.1.4. 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;

4.17.1.5. 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: След датата на изготвяне на проспекта, описаната по – горе сграда, която се изгражда за отдаване под наем на „Спиди“ АД достига етап „груб строеж“, като 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.

Промени в обхвата на гаранцията

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:

1. 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;

2. 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, разноски и други по облигационния заем с ISIN код BG2100010128.

3. 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 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.

4.17.1.6. По решение на общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство от 2/3 от всички облигации от емисията, облигационерите могат да изискат учредяване на допълнително обезпечение /покрытие по емисията/ под формата на договорна ипотека в полза на Банката-довереник върху 10% идеални части от следните недвижими имоти, находящи се в гр. София, Столична община - район „Младост“, ул. „Абагар“, местност „Горубляне“, собственост на „Виена Реал Естейт“ ЕАД:

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.;

4.17.2. Ангажименти на емитента във връзка с обезпечението

4.17.2.1. Минимален размер на обезпечението:

Съотношението на общата стойност на обезпеченията по т. 4.17.1.1. и 4.17.1.5. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа към сумата на всички задължения на Емитента към Облигационерите по непогасената главница на заема е не по-малко от 1.5 (едно цяло и пет). В случай на учредяване на обезпечение по 4.17.1.6. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа, стойността му се добавя при изчисляване спазването на минималния размер на обезпечението. Съотношението на обезпечението по т. 4.17.1.3. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации

към номиналната стойност на облигациите в обръщение извън Емитента ще е 1.0 (едно цяло). Съотношението от 1.0 (едно цяло) ще се прилага към всички неусвоени суми в набирателната сметка при Банката-довереник в периода на непълно усвояване на средствата от набирателната сметка, като съотношението 1.5 ще е приложимо само върху вече усвоените средства.

4.17.2.2. Други

Обезпечителните права върху имуществото по т., 4.17.1. съществуват до момента, в който обезпеченото вземане бъде изцяло изплатено или погасено по друг начин.

Договорната ипотека се учредява по надлежния законов ред от емитента, като след вписването на ипотеката в Службата по вписванията Емитента представя на банката-довереник нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, както и удостоверения за вещни тежести.

Особените залози на вземанията по договори за наем се учредяват по надлежния законов ред, като след вписването на особените залози емитентът представя на банката-довереник заявление и потвърждение от ЦРОЗ, че залозите са вписани, както и удостоверения че залозите са първи по ред.

4.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА

Не съществува лице, което да гарантира погасяването на задълженията на емитента по емисията облигации.

4.19. ДРУГИ УСЛОВИЯ ПО ЕМИСИЯТА

4.19.1. Задължение за спазване на финансови съотношения

С решение на Съвета на директорите на "Виена Реал Естейт" ЕАД от 12.06.2012 г. Емитентът е поел ангажимента да спазва определени финансови показатели за целия срок на емисията до окончателното ѝ погасяване:

- 1) Минимална стойност на обезпечението:** Пазарна стойност на обезпечението / Непогасената главница на облигационния заем $\geq 150\%$;
- 2) Минимална стойност на отношението собствен капитал към активи:** Общо собствен капитал/Общо активи > 0.25 ;
- 3) Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс:** (Общо пасиви – Общо собствен капитал)/Общо активи < 0.75 ;
- 4) Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви:** Печалбата преди амортизации, лихви и данъци / Разходите за лихви > 2.0 .

Общата стойност съгласно която се изчислява спазването на минималният размер на обезпечението се формира от сумата на стойностите на учредените обезпечения по т. по т. 4.17.1.1. и 4.17.1.5. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа. В случай на учредяване на обезпечение по т. 4.17.1.6. от част част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа, стойността му се добавя при изчисляване спазването на минималния размер на обезпечението.

Забележка: След датата на изготвяне на проспекта, описаната по – горе сграда, която се изгражда за отдаване под наем на „Спиди“ АД достига етап „груб строеж“,

като 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.

4.19.2. Неспазване на договорни отношения от Емитента (Cross Default)

За срока на облигационната емисия, в случай че Емитентът не изпълни свое парично задължение, надхвърлящо EUR 1 000 000 (един милион евро) по който и да е друг облигационен заем и/или договор за кредит и/или по друг договор за финансиране и/или каквото и да е друго парично задължение с размер над посочения и това неизпълнение продължи повече от 20 (двадесет) работни дни, условията по настоящата облигационна емисия ще се считат за неизпълнени.

4.19.3. Обезпечаване на плащанията

4.19.3.1. Банкови сметки на Емитента при Банката-довереник на облигационерите

Във връзка с постигане целите на облигационния заем, Емитентът открива при Банката-довереник две банкови сметки, както следва:

- набирателна сметка в евро, по която е внесена емисионната стойност на записаните от емисията Облигации („Набирателна сметка”); и
- разплащателна сметка в лева, по която ще постъпват плащания за погасяване на задълженията по договорите за наем, сключени от Емитента със „Сомат” АД, „Би Системс“ ЕООД, „Балкан Стар Ритейл“ ЕООД, „Бултранспорти Лоджистик енд Сървисиз“ ЕООД, „София Велл“ ООД, „Д-р Йоткер България“ ЕООД, „Данфос“ ЕООД и бъдещия договор за наем със „Спири“ АД и от която ще бъдат извършвани плащания за обслужване на облигационния заем съгласно погасителния план представен в т. 4.7.2 от настоящия Документ за ценните книжа, включително за предсрочно погасяване на облигационния заем („Инвестиционна сметка”)

В случай, че преди настъпване на лихвено и/или главнично плащане по облигационния заем наличните средства по „Инвестиционната сметка” не са достатъчни за извършване на предстоящото плащане на лихва и главница то емитента се задължава в срок до 5 (дни) преди датата на предстоящото плащане да осигури по „Инвестиционната сметка” необходимите парични средства, с които да се направи плащането на лихва и/или главница.

4.19.4. Начини и условия за усвояване на средствата от емисията

Усвояването на набраните от емисията средства може да става частично, след изпълнение на всички условия по т. 2), 3) и 4) от тази част „Начин и условия за усвояване на средства от емисията и след учредяване на част от първите по ред договорни ипотеки, съгласно т. 4.17.1.1. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа, учредени във връзка с настоящата емисия в полза на Банката - довереник – в размери, които кумулативно не водят до нарушаване на LTV съотношението, съгласно т. 4.19.1. Задължение за спазване на финансови съотношения и 4.17.2.1. Минимален размер на обезпечението от настоящият Документ за ценните книжа.

Пълният размер на набраните от емисията средства, може да се усвои от Емитента след:

- 1) учредяване на първи по ред договорни ипотeki – съгласно част „Обезпечение”, т. 4.17.1.1. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа, учредени във връзка с настоящата емисия в полза на Банката - довереник;
- 2) предоставянето на удостоверения за тежести, удостоверяващи първи по ред ипотeki - съгласно т. 4.17.1.1. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа, учредени във връзка с настоящата емисия в полза на Банката - довереник;
- 3) учредяване на първи по ред особени залози съгласно т. 4.17.1.2. и т. 4.17.1.3. от част Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации от настоящия Документ за ценните книжа, които са договорени да бъдат учредени при сключване на облигационния заем;
- 4) обявяване в търговския регистър на съобщение за сключения облигационен заем.

За промяна на погасителния план се уведомяват по съответния ред и срокове „БФБ – София” АД (след като емисията бъде регистрирана за търговия на регулиран пазар) и „Централен депозитар” АД.

Към датата на настоящия Проспект усвоената част от емисията облигации е в размер на 11 213 920,27 евро.

4.19.5. Ангажименти на емитента

Емитентът поема задължения и ангажименти за следното:

1. Да предоставя на Банката–довереник на облигационерите отчети за дейността си и друга информация по глава шест „а” и чл. 100и, ал. 4 ЗППЦК в съответните срокове, вид, характеристика и обем;
2. След приемане за търговия на регулиран пазар, да предоставя на Банката–довереник на облигационерите, на Комисията за финансов надзор (КФН) и на „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) – регулирания пазар, на който се търгуват облигациите, до 10-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените финансови показатели, осигуряващи плащането на лихви и главницата по облигационния заем, и за състоянието на обезпечението;
3. До пълното погасяване на облигационния заем да уведомява Банката - довереник, най-късно до края на следващия работен ден, за всички промени по учреденото обезпечение на облигационната емисия, включително за съществени изменения в стойността на имуществото, предоставено в обезпечение, както и за нарушение на задължението си да спазва определените в условията по емисията облигации финансови показатели;
4. До пълното погасяване на облигационния заем, при поискване от страна на Банката-довереник да й предостави достъп и/или извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси Банката-довереник представлява;
5. До пълното погасяване на облигационния заем, да уведомява незабавно Банката-довереник за:

- а) Подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на дружеството;
- б) Насочено срещу обезпечението изпълнително производство;
- в) Висящи съдебни, арбитражни или административни производства, по които Емитентът е страна, ако такива имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на Емитента и неговата рентабилност и способността му да обслужва и обезпечава облигационния заем.

Всяко съдебно, арбитражно или административно производство, по което Емитентът е страна и в случай че искът е оценяем и цената му съставлява финансов интерес за 10 % (десет на сто) или за и повече от 10 % (десет на сто) от активите на Емитента, ще се счита за такова, имащо съществено влияние върху финансовото състояние на Емитента;

6. За срока на облигационния заем до окончателното му издължаване, в т.ч. главница и лихви, да застрахова в ЗАД "Алианц България" или в друг приемлив за облигационерите застраховател, за своя сметка, в полза на облигационерите като трето ползващо се лице и чрез Банката-довереник, предоставеното като обезпечение имущество по т. 4.17 Гаранция (Обезпечение) от настоящия Документ за Ценните книжа срещу общоприети рискове и с включени клаузи „земотресение” и валутна клауза в евро;

7. До пълното погасяване на облигационния заем, да не извършва каквито и да е действия на разпореждане с имуществото, предоставено като обезпечение (в т.ч. и с част от него) по облигационния заем, включително и да не го залага в полза на трети лица, да не го обременява с тежести, вещи и/или облигационни права, да не променя местонахождението или държанието му и да не извършва други действия, които биха затруднили Банката-довереник при осъществяване на правата ѝ като довереник на облигационерите;

8. Да спазва, до пълно погасяване на облигационния заем, финансовите показатели, описани в т. 4.19.1. Задължение за спазване на финансови съотношения на настоящия документ;

9. До пълното погасяване на облигационния заем, да предоставя на Банката-довереник не по-рядко от веднъж годишно актуализирана оценка на предоставените обезпечения, изготвена от лицензиран оценител, който се избира и чиято промяна се извършва с решение на Общото събрание на облигационерите;

10. До пълното погасяване на облигационния заем, в случай че стойността на предоставеното обезпечение спадне под определеното в т. 4.19.1. Задължение за спазване на финансови съотношения на настоящия документ минимално равнище, да предприеме действия в рамките на 20 (двадесет) работни дни от установяването да предостави допълнително приемливо за облигационерите обезпечение, така че да бъде достигната отново стойност на съотношение "Обезпечение към номинален размер на Облигации в обръщение извън Емитента" не по-ниска от 150% (сто и петдесет на сто);

11. До пълното погасяване на облигационния заем, да не се разпорежда с активи, притежавани от Емитента и/или негови дъщерни дружества, представляващи 10 % или повече процента от сумата на активите на Емитента на консолидирана база, без

предварително съгласие на общо събрание на облигационерите, взето с мнозинство от две трети от издадените облигации;

12. до пълното погасяване на облигационния заем, да не учредява, съответно да осигури да не бъдат учредявани други тежести върху предоставените обезпечения, както и да не прехвърля, съответно да осигури да не бъдат прехвърляни на трети лица правата върху имуществото, предмет на обезпечението, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство от две трети от издадените Облигации;

13. Размерът на кредитната експозиция на Емитента, да не надвишава 65 000 000 (шестдесет и пет милиона) евро, като Емитентът не поема каквито и да е други финансови задължения към трети лица, с изключение на задължения към едноличния собственик на капитала и свързани с него и Емитента лица (към датата на Предложението за записване на облигации 12.05.2012 г. кредитната експозиция към свързани с Емитента лица е 29 055 000 евро), включително, но не само по договори за кредит и лизингови договори, както и да не кандидатства за такива, поема или гарантира изцяло или частично финансови задължения на/към трети лица, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство от две трети от издадените Облигации;

14. До окончателното погасяване на главницата и дължимата лихва по облигационния заем да осигури, че по Инвестиционната му сметка при Банката-довереник и заложена в полза на Банката-довереник ще постъпват паричните потоци съгласно част т. 4.19.3. „Обезпечаване на плащанията” от настоящия Документ за ценните книжа.

15. До окончателното погасяване на главницата и дължимата лихва по облигационния заем да не третира преференциално други свои настоящи и бъдещи кредитори;

16. До пълното погасяване на облигационния заем, да поддържа във всеки един момент договорни отношения с Банката-довереник и да не прекратява/разваля сключения с Банката-довереник Рамков/и договор/и за предоставяне на платежни услуги по банкова разплащателна сметка, както и да не оттегля даденото предварително съгласие Банката-довереник да извършва и служебно разплащателни операции със средствата по Инвестиционната му сметка;

17. За срока на облигационния заем, да предостави пълни права на Банката-довереник да блокира Инвестиционната сметка на Емитента и при условията на този Проспект да извършва служебно необходимите операции по погасяване на главницата и дължимите лихви, като се разпорежда с пълния размер на наличните и постъпващи парични средства по Инвестиционната сметка на Емитента в полза на облигационерите. В тази връзка Емитентът се задължава да не ползва блокираните по Инвестиционната сметка средства без съгласието на Общото събрание на облигационерите, освен за погасяване на задълженията по облигационния заем;

18. При искане от страна на облигационерите, взето от Общото събрание на облигационерите и отправено до Банката-довереник, Емитентът се задължава, в тримесечен срок от получаване на съобщението от Банката-довереник, да получи кредитен рейтинг от международнопризната рейтингова организация, която отговаря на изискванията, определени в решението на облигационерите;

19. В случай че Емитентът в срок до 6 (шест) месеца от Датата на сключване на облигационния заем не получи регистрация за публична търговия на облигациите на регулиран пазар в държава-членка на ЕС, се задължава в тридесет дневен срок да си ги изкупи по цена 100% (сто на сто) от номинала/остатъчната сума плюс дължимата към момента лихва;

20. Във връзка с учредяването на обезпеченията по т. 4.17 Гаранция (Обезпечение) от настоящия Документ за ценните книжа, да представи за сведение на Банката-довереник всички оригинални документи, удостоверяващи правото на собственост на Емитента върху обектите на обезпеченията, и гарантиращи учредяването на валидни и действителни обезпечения;

21. 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 по т. 4.17.1.4. Гаранция (Обезпечение) от настоящия Документ за ценните книжа, да учреди първи по ред особен залог върху вземанията по договора за наем, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

22. В 20 (двадесет) дневен срок от получаване на разрешение за ползване на сградата, която ще бъде построена за отдаване под наем на СпиДи АД, в гр. София, кв. Горубляне, бул. Самоковско шосе по т. 4.17.1.5. Гаранция (Обезпечение) от настоящия Документ за ценните книжа, да учреди първа по ред договорна ипотека върху върху недвижимия имот, в полза на Банката-довереник на облигационерите.

Забележка: След датата на изготвяне на проспекта, описаната по – горе сграда, която се изгражда за отдаване под наем на „СпиДи“ АД достигна етап „груб строеж“, като 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.

23. До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е длъжен да уведомява незабавно Банката - довереник за всеки случай на предсрочно прекратяване, изтичане на крайния срок или намаляване на сумата на месечните плащания по договорите за наем включени в т. 4.17.1.2. и т. 4.17.1.4. от настоящия Документ за ценните книжа. В случай, че до пълното погасяване на облигационния заем някой от договорите за наем включени в т. 4.17.1.2. и т. 4.17.1.4. от настоящия Документ за ценните книжа бъде предсрочно прекратен, изтече крайния му срок или сумата на месечните плащания по договорите бъде намалена, то емитента се задължава в 20 (двадесет) дневен срок от настъпване на съответното обстоятелство да допълни обезпечението по т. 4.17.1.2. и т. 4.17.1.4. от настоящия Документ за ценните книжа като учреди първи по ред особен залог върху допълнителни вземания по договори за наем, в полза на Банката-довереник на облигационерите. След учредяване на допълнително заместващо обезпечение по реда на предходното изречение сумата на месечните плащания по договорите за наем, включени като обезпечение следва да бъде не по-малка от 160 000 (сто и шестдесет хиляди) евро, без ДДС.

5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1. УСЛОВИЯ, ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането

Облигационният заем, предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар е в общ размер от 12 000 000 (дванадесет милиона) евро, разпределен в 12 000 (дванадесет хиляди) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, от емисия корпоративни облигации BG2100010128, издадени от "Виена Реал Естейт" ЕАД при условията на първично частно предлагане.

5.1.2. Обща сума на емисията

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер от 12 000 000 (дванадесет милиона) евро, разпределен в 12 000 (дванадесет хиляди) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

5.1.3. Период, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Търговията с облигации на на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации започва от началната дата за търговия, определена от Съвета на директорите на БФБ – София АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е 15 юни 2020 г.

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници-членове на БФБ – София АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Комисията за финансов надзор може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с облигациите от настоящата емисия на основание чл.85, ал.4 във вр. ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК (в случай че в периода от подаването на заявлението за потвърждаването на този проспект до вземането на решение от комисията по него, съответно, в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, емитентът внесе поправки или допълнение към проспекта в резултат от настъпването или узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, и комисията откаже да одобри допълнението към проспекта поради това, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му).

Също така при условие, че Комисията за финансов надзор има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или ще бъдат нарушени, може да спре публичното предлагане или допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай или да забрани извършването на публичното предлагане (чл. 92з, т. 4 и т. 6. ЗППЦК).

На основание чл. 91, ал. 1 ЗПФИ пазарният оператор (т.е. лицата, които управляват и/или организират дейността на регулирания пазар, или самият регулиран пазар) може да спре търговията с облигации от настоящата емисия или да отстрани от търговия същите тези облигации, в случай че не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. По-конкретно условията, при които може да стане това са следните:

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София” АД има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на облигациите от настоящата емисия след като вече са били допуснати до търговия, ако:

1. емитентът или емисията облигации престане да отговарят на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му;
2. емитентът е подал молба за това;
3. бъде прекратен договорът за регистрация на емисията облигации, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Прекратяването на регистрацията на емисията облигации води до незабавното прекратяване на търговията с нея.

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София” АД може да вземе решение за спиране на търговията с облигациите от настоящата емисия, след като вече са били допуснати до търговия, на основание Правилника на БФБ, Част IV, включително в следните хипотези:

1. при настъпване на събитие, свързано с облигациите или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
2. при откриване на производство по преобразуване на емитента;
3. при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
4. при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;
5. когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2;
6. когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията.

Съгласно чл. 92 ЗПФИ Комисията може да изиска спиране на търговията с облигации от настоящата емисия или отстраняването им от търговия на един или повече регулирани пазари като принудителна административна мярка по чл. 118, ал. 1, т.4 и т.9 от ЗПФИ, както и когато получи информация от компетентен орган на друга държава членка за спиране на търговията с облигации на дружеството или отстраняване на облигациите на дружеството от търговия на един или повече регулирани пазари.

Публичното предлагане на облигациите от настоящата емисия може да бъде спряно и от заместник-председателя на КФН на основание чл. 37, ал.1, т.2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения по същия закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите.

5.1.4. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации

Броят на предлаганите облигации не може да се намалява или увеличава.

5.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице

Минималният брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, е 1 (една) облигация.

Не се предвиждат ограничения в максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

5.1.6. Начин и срокове за заплащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа

Всички ценни книжа от емисията са записани и платени при тяхното първично предлагане.

Търговията на емисията облигации на на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации се извършва съгласно Правилника за дейността на Българска Фондова Борса – София АД, Правилника на Централен Депозитар АД и договора и Общите условия към него на инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститора. (За допълнителна информация относно условията и реда за закупуване на облигациите и получаването на удостоверителни документи за това, вж. 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите)

5.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън регулиран пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

5.1.8. Процедура за упражняване на всяко право за закупуване преди други, прехвърлимост на правата по подписката и третиране на неупражнените права

Не са налице основания за привилегировано предлагане на облигациите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Дружеството, настоящи или бивши служители на Дружеството или на негови дъщерни дружества).

Процедурата по издаване на облигации не предполага издаване на права и следователно не са налице условия за прехвърляне на същите, както и за третиране на неупражнени такива.

5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Няма определен план за разпределение на облигациите от настоящата емисия. Всички инвеститори имат възможност при равни условия да придобият облигации, като закупят една или повече облигации по текуща пазарна цена.

На Дружеството не е известна информация доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият част от предлаганите облигации.

Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите облигации.

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън регулиран пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

Цената, на която „Виена Реал Естейт“ ЕАД ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД, ще е номиналната стойност на една облигация, а именно 1 000 евро за 1 бр. облигация.

Впоследствие цената, на която ще се предлагат облигациите от настоящата емисия, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации..

Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупят ценни книжа от настоящата емисия. Всички транзакционни разходи при закупуването на облигациите са за сметка на инвеститорите.

При подаване на заявки за закупуване чрез инвестиционни посредници за инвеститорите могат да възникнат разходи съгласно тарифите за таксите и комисионните на съответните посредници.

5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

5.4.1. Координатори на глобалното предлагане. Пласьори в различните страни, където се извършва предлагането

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

„Булброкърс“ ЕАД и „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, в качеството си на инвестиционни посредници по настоящата емисия корпоративни обезпечени облигации, са пласирали същата при условията на първично частно предлагане.

5.4.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, обезпечени, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централния Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

Плащането на лихвата и главницата по облигационния заем се извършва чрез “Централен депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД.

5.4.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията

Не съществуват такива субекти.

5.4.4. Споразумение за поемане на емисията

Не съществува споразумение за поемане на емисията и не предстои сключване на такова.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

При условие, че настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа бъде потвърден от КФН и емисията облигации бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за допускане до търговия на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации. Заявлението за допускане до търговия се разглежда от Съвета на директорите на Българска фондова борса – София АД. В случай, че представените от Дружеството сведения и документи отговарят на изискванията на Правилата на Борсата, Съветът на директорите на Борсата допуска емисията до търговия на заявения пазар. В решението си СД на БФБ определя началната дата, от която ще се търгуват облигациите.

Сделки с облигации от настоящата емисия могат да бъдат извършвани както на регулиран така и извънрегулиран пазар. За подробности виж т. 4.13.1. *„Ред за прехвърляне на облигациите“* от настоящия Документ за ценните книжа.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, който регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия клас.

Към датата на настоящия документ Емитентът няма издадени други облигационни емисии.

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТИ

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти и експерти.

Дружеството няма трайни отношения с външни консултанти касаещи емисията и информацията в Документа за ценните книжа.

Към настоящия проспект е приложен доклад на „Явлена Импакт“ ООД, с адрес гр. София, ул. „Врабча“ 15Б, относно оценка на недвижимите имоти, включени в обезпечението по емисията облигации.

„Явлена Импакт“ ООД и неговите служители, заедно и поотделно, нямат лични интереси в Дружеството и отношения към оценяваните обекти.

7.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не е включена друга информация, освен годишните одитирани финансови отчети за 2010 и 2011 година, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

7.3. ПРИСЪДЕНИ КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ

Към датата на издаване на проспекта на Емитента и на издадени от него ценни книжа не е присъждан кредитен рейтинг. Съгласно т. 4.19.5. „Ангажменти на Емитента от настоящия Документ за ценните книжа при искане от страна на облигационерите, взето от Общото събрание на облигационерите и отправено до Банката-довереник, Емитентът се задължава, в тримесечен срок от получаване на съобщението от Банката-довереник, да получи кредитен рейтинг от международнопризната рейтингова организация, която отговаря на изискванията, определени в решението на облигационерите

7.4. ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ

В Документа за ценните книжа не са включени изявления или доклади, за които се приема, че са написани от дадени лица като експерти извън посочената оценка в т.7.1.

7.5.ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

В Документа за ценните книжа не е използвана информация, получена от трети лица.

8. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

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

- а) Протокол за решението на едноличният собственик на капитала на “Виена Реал Естейт” ЕАД за издаване на емисията облигации;
- б) Протокол за вземане на решение от Съвета на директорите на “Виена Реал Естейт” ЕАД, от 12.06.2012 г. за издаване на емисия облигации, даване на съгласие за учредяване на обезпеченията и т.н.;
- б) Договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”;
- в) Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижимия имот, предмет на обезпечението, посочен в т. т. 4.17. от настоящия документ;
- г) Документите доказващи извършеното вписване и поредността на обезпеченията по настоящата емисия облигации в Имотния регистър към Агенцията по вписванията и ЦРОЗ;

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, 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 – Изпълнителен директор от 09:30 до 17:00 ч.

9. 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 и Председател на СД

„Виена Реал Естейт“ ЕАД

.....

Хуберт Шпитценщетер

Зам. председател на СД

„Виена Реал Естейт“ ЕАД

.....

Иван Попов

Изпълнителен Директор

„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 (Документ за предлаганите ценни книжа) от български на немски език на г-н Хуберт Шпитценщетер и след като той се запозна и се съгласи със съдържанието му положи подписа си.*

Преводач:

(Диана Цонева Иванова)

10. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаната Славка Маркова в качеството си на съставител на финансовите отчети на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, с подписа си декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „Виена Реал Естейт“ ЕАД информация, свързана с изготвените от мен финансови отчети, е вярна и пълна.

.....

Славка Маркова

Главен счетоводител на

„Виена Реал Естейт“ ЕАД, съставител на
финансовите отчети

11. 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. Копие от Протокола за вземане на решение от едноличния собственик на капитала на “Виена Реал Естейт” ЕАД от 12.06.2012 г. за издаване на емисия облигации;
2. Копие от Протокола за вземане на решение от Съвета на директорите на “Виена Реал Естейт” ЕАД от 12.06.2012 г. за издаване на емисия облигации, даване на съгласие за учредяване на обезпеченията и т.н.;
3. Копие от Протокола на Съвета на директорите на “Виена Реал Естейт” ЕАД от 21.08.2012 г. с решение за приемане на изготвения Проспект;
4. Копие от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”;
5. Копие от Договора за откриване на набирателна сметка;
6. Копие от изготвената от „Явлена Импакт“ ООД оценка на имотите предложени като обезпечение по емисията;
7. Копие от Нотариален акт за учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот собственост на “Виена Реал Естейт” ЕАД;
8. Копие на удостоверения за тежести, издадени от Агенцията по вписвания – 5 бр.
9. Копие от Договора за особен залог на вземания на парични средства по разплащателна сметка;
10. Копие от Договора за особен залог на вземания на парични средства по набирателна сметка;
11. Копие от Договора за особен залог на вземания по договори за наем със „Сомат“ АД, „Би Системс“ ЕООД и „Балкан Стар Ритейл“ ЕООД и „Бултранспорт лоджистик енд сървисиз“ ЕООД и „ДФ България“ ЕООД;
12. Копие от Договора за особен залог на вземания по договори за наем със „София Велл“ ООД, „Д-р Йоткер България“ ЕООД и „Данфос“ ЕООД;
13. Копия от Заявления, Удостоверения и Потвърждения от ЦРОЗ за вписване на залози по договори за наем;
14. Копие на Удостоверение за присвояване на ISIN код на емисията облигации;
15. Копие на Акт за регистрация на емисията от Централен депозитар АД;
16. Копие на Удостоверение от обслужващата банка, че е набран пълния размер на облигационната емисия;
17. Копие на протокол от проведеното на 09.07.2012 г. първо общо събрание на облигационерите;
18. Декларация от „БДО България“ ООД, одитор на „Виена Реал Естейт” ЕАД за 2010 г. и 2011 г. за верността, пълнотата и съответствието на финансовата информация, подлежаща на оповестяване в Проспекта със заверените от одитора отчети за обхванатия финансов период;

19. Застрахователни полици издадени от „Алианц България – ЗАД“ за застраховане на предоставеното като обезпечение имущество и Добавък към полица №0888012300000003 16.12.2011 г. от който е видно, че ползващо лице е „Алианц Банк България“ ЕООД;
20. Копие на протокол от проведено на 19.09.2012 г. общо събрание на облигационерите;
21. Копие на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот – „Логистичен център за товаро – разтоварителна дейност на пощенски пратки“;
22. Копие на изготвена от „Явлена Импакт“ ООД пазарна оценка на недвижим имот – „Логистичен център за товаро – разтоварителна дейност на пощенски пратки“ на етап „груб строеж“, изграден в УПИ I – за промишлено складова дейност, от кв.1, НПЗ „Изток“, Столична Община – Район „Младост“, собственост на „Виена Реал Естейт“ ЕАД;
23. Копие на допълнително споразумение №1 към договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ № ДИП-007/12.06.2012 г.;
24. Копие от Протокола за вземане на решение от едноличния собственик на капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕАД от 30.11.2012 г. за поправка на допуснати технически грешки в Протокол на едноличния собственик на капитала на „Виена Реал Естейт“ ЕАД от 12.06.2012 г.;
25. Копие от Протокола за вземане на решение от Съвета на директорите на „Виена Реал Естейт“ ЕАД от 30.11.2012 г. за поправка на допуснати технически грешки в Протокол на Съвета на директорите на „Виена Реал Естейт“ ЕАД от 12.06.2012 г.;