

„ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД

ПРОСПЕКТ

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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част III от Проспекта
EUR 12 000 000 облигационен заем
12 000 обикновени облигации

ISIN: BG2100010128

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите облигации и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в облигациите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.

A.1

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), 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 Резюмето.

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.

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

25.09.2012 г.

РАЗДЕЛ Б — ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА И ВСЕКИ ГАРАНТ	
Б.1	Фирма и търговското наименование на емитента Наименованието на Дружеството е “Виена Реал Естейт” ЕАД (с еквивалент на изписване на латиница Vienna Real Estate EAD).
Б.2	Седалище и правна форма на емитента, правото, по което упражнява дейността си, и държавата на регистрация Дружеството е със седалище Р.България, гр. София. Адресът на управление на “Виена Реал Естейт” ЕАД е гр.София, ул. Резбарска, №5. Юридическата форма на емитента е еднолично акционерно дружество (ЕАД). Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.
Б.4б	Описание на всички известни тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност Към датата на изготвяне на проспекта, секторът, в който оперира Дружеството е отдаването на складови и индустриални площи под наем. Основната услуга, която предлага дружеството е отдаването под наем на недвижими имоти – предимно търговски, складови и логистични площи. Пазарът на недвижими имоти е един от динамично развиващите се сектори на икономиката в България. Секторът може да се раздели на няколко подсектора: имоти за жилищни нужди, офиси, земи в индустриални зони, земеделски земи. Докато пазарът на имоти с жилищни нужди и офиси се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане в големите градове и по-известните курортни комплекси, пазарът на земеделска земя е структуриран в силно развити земеделски райони с подходящи почвени и климатични условия. Икономическото възстановяване и започналият икономически растеж от края на 2010г. донесоха оптимизъм и помогнаха на имотния пазар да започне плахо възстановяване от кризата през първата половина на 2011 г. Наблюдаваше се увеличаване на сделките с имоти, забавяне на темпа на спад на цените, а същевременно лихвените проценти по ипотечните кредити се установиха на по-ниски нива. Темпът на спад на цените през 2011 г. се забави и годината приключи с около 5-10% по-ниски цени на имотите, което е доста по-умерен резултат в сравнение с предходните 2 години. По данни на Националния статистически институт (НСИ) цените на жилищните имоти средно за цялата страна са паднали с 6.1%. В сравнение с предходните години през 2011 г. настъпи стабилизация на цените и увеличаване на обемите от сделки.
Б.5	Кратко описание на групата и положение на емитента в рамките на групата „Виена Реал Естейт” ЕАД е дъщерно дружество на „ВХО Холдинг” ГМБХ, Австрия което притежава 100% от капитала на дружеството. От своя страна „ВХО Холдинг” ГМБХ е 100% собственост на Томас Вили Бетц, гражданин на Германия.
Б.9	<i>Не се прилага</i>
Б.10	Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди През периода, обхванат от историческата финансова информация, няма

	изразено квалифицирано мнение в одитираните финансови отчети на Дружеството.																																																																
Б.12	Избрана финансова информация Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани индивидуални финансови отчети към 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г. и неодитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г. <table><tr><th rowspan="2">ПОКАЗАТЕЛИ (BGN' 000)</th><th>31.12.2010</th><th>30.06.2011</th><th>31.12.2011</th><th>30.06.2012</th></tr><tr><th>одитиран</th><th>неодитиран</th><th>одитиран</th><th>неодитиран</th></tr><tr><td>Нетни приходи от продажби</td><td>22 783</td><td>10 852</td><td>20 846</td><td>9 746</td></tr><tr><td>Печалба/загуба от оперативна дейност</td><td>17 957</td><td>8 337</td><td>16 073</td><td>7 540</td></tr><tr><td>Общо разходи</td><td>47 287</td><td>5 647</td><td>22 588</td><td>4 761</td></tr><tr><td>Нетна печалба/загуба от дейността</td><td>(21 855)</td><td>4 950</td><td>1 655</td><td>4 747</td></tr><tr><td>Нетна печалба/загуба на акция (лв.)</td><td>-218.55</td><td>49.50</td><td>16.55</td><td>47.47</td></tr><tr><td>Активи</td><td>224 941</td><td>225 678</td><td>218 897</td><td>242 743</td></tr><tr><td>Пасиви</td><td>146 567</td><td>142 354</td><td>138 868</td><td>157 967</td></tr><tr><td>Нетни активи</td><td>78 374</td><td>83 324</td><td>80 029</td><td>84 776</td></tr><tr><td>Основен капитал</td><td>100</td><td>100</td><td>100</td><td>100</td></tr><tr><td>Брой акции (дялове)</td><td>100 000</td><td>100 000</td><td>100 000</td><td>100 000</td></tr><tr><td>Дивидент на акция/дял</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> След датата на последния публикуван финансов отчет до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпили съществени промени във финансовата и търговската позиция и в перспективите на емитента.	ПОКАЗАТЕЛИ (BGN' 000)	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран	Нетни приходи от продажби	22 783	10 852	20 846	9 746	Печалба/загуба от оперативна дейност	17 957	8 337	16 073	7 540	Общо разходи	47 287	5 647	22 588	4 761	Нетна печалба/загуба от дейността	(21 855)	4 950	1 655	4 747	Нетна печалба/загуба на акция (лв.)	-218.55	49.50	16.55	47.47	Активи	224 941	225 678	218 897	242 743	Пасиви	146 567	142 354	138 868	157 967	Нетни активи	78 374	83 324	80 029	84 776	Основен капитал	100	100	100	100	Брой акции (дялове)	100 000	100 000	100 000	100 000	Дивидент на акция/дял	-	-	-	-
ПОКАЗАТЕЛИ (BGN' 000)	31.12.2010		30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012																																																												
	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран																																																													
Нетни приходи от продажби	22 783	10 852	20 846	9 746																																																													
Печалба/загуба от оперативна дейност	17 957	8 337	16 073	7 540																																																													
Общо разходи	47 287	5 647	22 588	4 761																																																													
Нетна печалба/загуба от дейността	(21 855)	4 950	1 655	4 747																																																													
Нетна печалба/загуба на акция (лв.)	-218.55	49.50	16.55	47.47																																																													
Активи	224 941	225 678	218 897	242 743																																																													
Пасиви	146 567	142 354	138 868	157 967																																																													
Нетни активи	78 374	83 324	80 029	84 776																																																													
Основен капитал	100	100	100	100																																																													
Брой акции (дялове)	100 000	100 000	100 000	100 000																																																													
Дивидент на акция/дял	-	-	-	-																																																													
Б.13	Описание на евентуалните произтекли по отношение на емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му На 29.03.2012 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала на “Виена Реал Естейт ” ЕООД за преобразуване на Дружеството чрез промяна на правната му форма от ЕООД в ЕАД. Решението за преобразуване е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.05.2012 г.; На 15.06.2012 г. Дружеството сключи първия си облигационен заем, параметрите на който са описани в раздел В по-долу: Не са налице други настъпили наскоро събития по отношение на Емитента, които да са от съществено значение при оценката на неговата платежоспособност.																																																																
Б.14	Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата „Виена Реал Естейт” ЕАД е зависимо от дружеството-майка „ВХО Холдинг” ГМБХ и от крайния си собственик Томас Вили Бетц.																																																																
Б.15	Описание на основните дейности на емитента Основната услуга, която предлага дружеството е отдаването под наем на недвижими имоти – предимно търговски, складови и логистични площи.																																																																

	Главният пазар на „Виена Реал Естейт“ е територията на България. Основните потенциални клиенти са компании от областта на транспорта, спедицията и търговията.
Б.16	Доколкото е известно на емитента се посочва дали той е пряко или непряко притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол Към датата на настоящия документ „ВХО Холдинг“ ГМБХ, със седалище и адрес на управление Австрия, Виена, ул. “Зайтенхафенщрасе” No23 притежава 100 000 (сто хиляди) обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка, което представлява 100% (сто на сто) от капитала на “Виена Реал Естейт” ЕАД и следователно има контрол върху дружеството. Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството от страна на „ВХО Холдинг“ ГМБХ е посредством пряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.13, буква „а“ от ДР на ЗППЦК). Към датата на настоящия документ Томас Вили Бетц, също може да осъществява непряк контрол върху „Виена Реал Естейт“ ЕАД, тъй като притежава чрез еднолично притежаваното от него дружество - „ВХО Холдинг“ ГМБХ 100% от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството.
Б.17	<i>Не се прилага</i>
Б.18	Описание на характера и обхвата на гаранциите Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 12 000 000 (дванадесет милиона) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси по облигационния заем, дружеството-емитент е учредило и вписало в полза на „Алианц Банк България“ ЕАД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите: (1) Първи по ред договорни ипотeki върху 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), (2) Първи по ред особен залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, ЕИК 202046518 от: „Сомат“ АД, „Би Системс“ ЕООД, „Балкан Стар Ритейл“ ЕООД-„Бултранспорт Лоджистик енд Сървисиз“ ЕООД, “Дилингер Фабрик Гелохтер Блехе“ ГМБХ, Германия. (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. (4) Първи по ред залог на вземанията на „Виена Реал Естейт“ ЕАД, ЕИК 202046518 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. Сградата достига етап „груб строеж“ и 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.
Б.19	Не се прилага
РАЗДЕЛ В — ЦЕННИ КНИЖА	
В.1	Описание на вида и класа ценни книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търгуване, включително всеки техен идентификационен номер 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.
В.2	Валута на емисията ценни книжа. Валутата на емисията е евро (EUR).
В.5	Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа 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. 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.
В.8	Описание на правата, свързани с ценните книжа. 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: 1. Индивидуални имуществени права • Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации; • Право на лихва;

	• Право на обезщетение в случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем – по силата на гаранциите, описани в т.Б.18; 2. Неимуществени права Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия. 3. Колективни права 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; • право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации; • 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. 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 Общото събрание на облигационерите, взето 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.
В.9	Описание на лихвените и другите условия за погасяване на заема Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема. Датата на сключване на заема е 15.06.2012 г. Датата на падеж на заема е 15.06.2020 г. Номиналният лихвен процент по настоящата емисия е 7.00% (седем на сто), за целия период до края на срока на падежа на облигационния заем. 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 и 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. 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). Емитентът има право при всяко лихвено плащане да поиска предсрочно погасяване на цялата или част от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 1.005 x 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. Представител на притежателите на облигации Облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. В отношенията си с Дружеството-емитент групата на облигационерите се представлява от банка-довереник. Банката-довереник по тази емисия е “Алианц Банк България” АД. Банката има право да изисква от Емитента предоставянето на информация, свързана с извършваните от нея дейности като довереник на облигационерите. Банката има право да получава възнаграждение за извършваната от нея дейност като Довереник в размера и при условията, уговорени в Договора. 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 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 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; 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.
B.10	<i>Не се прилага</i>

В.11	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари Облигационният заем е предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар и по-специално на Основен пазар на „Българска фондова борса-София“ АД, Сегмент за облигации. Търговията с 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.
РАЗДЕЛ Г — РИСКОВЕ	
Г.2	Ключовата информация за ключовите рискове, специфични за емитента <i>Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока.</i> Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите и нивата на наемите, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа. <i>Дружеството е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива.</i> Значителна част от инвестициите на дружеството се финансират със заемни средства. Евентуалното повишение на лихвените нива може да намали значително рентабилността на Дружеството и дори да застраши финансовата му стабилност. <i>Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни.</i> За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. <i>Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва.</i> През последните години, в сектора на недвижимите имоти навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително, а доходността намалня. <i>Избраните контрагенти могат да не изпълнят договорните си задължения.</i> Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите подизпълнители - строителни фирми и други компании за услуги да извършват дейността, за която са ангажирани в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. <i>Възможно е забавяне на икономическия растеж.</i> Забавянето на ръста на икономиката в резултат на вътрешни или външни шокове, може да доведе намаляване на разполагаемите доходи на населението

	и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. <i>Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.</i> Този риск е свързан с възможността правителството да промени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. <i>Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите</i> Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. <i>Неблагоприятни промени в данъчните и други закони</i> Както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството няма да бъде изменено в посока, която да доведе до непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. <i>При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена</i> Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. <i>Сделки със свързани лица</i> Значителна част от сделките на Дружеството са със свързани лица по смисъла на Международен счетоводен стандарт 24. Доколкото двете страни не са формално независими, съществува потенциален риск по данъчни или други съображения сделките със свързани лица да се сключват при условия, по-неблагоприятни от пазарните за едната или другата страна. Към момента вътрешната организация и системата за вътрешен контрол на Дружеството не позволяват сключването на такива сделки при условия, различни от пазарните. Не предвиждаме и промяна на тези Правила и организация. <i>Съществува риск от валутни загуби</i> Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.
Г.3	Ключовата информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа <i>Лихвен или ценови риск</i> 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.

Реинвестиционен риск

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.

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.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск

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 или друга валута, различна от лева и еврото.

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

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.

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.

Риск от промяна в параметрите на емисията

Промени в условията на облигационния заем могат да се извършват от Емитента по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите с мнозинство от 2/3 от издадените облигации.

Валутен риск

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в 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

РАЗДЕЛ Д — ПРЕДЛАГАНЕ

Д.26

Основания за предлагането и предназначение на постъпленията, когато те не са за осигуряване на печалба и/или хеджиране на определени рискове

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

Д.3

Описание на условията на предлагането

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, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за допускане до търговия на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации. В решението си СД на БФБ определя началната дата, от която ще се търгуват облигациите.

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.

Сделки с облигации от настоящата емисия могат да бъдат извършвани както на регулиран така и извънрегулиран пазар.

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.
Д.4	Описание на всякакъв съществен за емисията/предлагането интерес, включително конфликт на интереси Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на емитента или на негови дъщерни дружества, 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.
Д.7	Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от емитента или лицето, предлагащо ценните книжа 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.

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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

.....

Пламен Митев

Изпълнителен Директор

“Виена Реал Естейт” ЕАД

.....

Хуберт Щпитценцетер

Зам.Председател на СД

“Виена Реал Естейт” ЕАД

.....

Иван Попов

Член на СД

“Виена Реал Естейт” ЕАД

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

Преводач:

(Диана Цонева Иванова)

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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

.....

Славка Маркова
Главен счетоводител на
„Виена Реал Естейт” ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ 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