

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

гр.София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 73, e-mail: bfinvestment2015@gmail.com

ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

съгласно чл.100б, ал.7 от ЗППЦК

Актуална информация относно параметрите на емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100022172, емитирана от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 125004737

На основание чл.100б, ал.7 от ЗППЦК Ви уведомяваме, че на проведено на 14.09.2023 г. общо събрание на облигационерите (ОСО) на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД по облигационна емисия на дружеството с ISIN код BG2100022172, беше взето решение за промяна на следните параметри по емисията:

- **Вид на облигациите, които от „необезпечени“ стават „обезпечени“.** За обезпечение се предлага в полза на довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100022172 да бъде учредена първа по ред договорна ипотека и липса на други тежести и права на трети лица върху недвижими имоти, детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието. Имотите са собственост на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 9, том 3, рег. № 3198, дело № 372 от 2022 г., вписан в Служба по вписванията гр. Сливница с вх. рег. № 3467 от 19.12.2022 г., акт № 178, том 13, дело №1717/2022 г., както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 67372.115.9030 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-40/03.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 04.11.2022 г., адрес на поземления имот: гр. Сливница, с площ от 40 623 кв.м. (четиридесет хиляди шестстотин двадесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване. Предишен идентификатор: 67372.115.315, 67372.115.317, номер по предходен план 00313, 00304, при граници и съседи съгласно актуална скица: 67372.1.246, 67372.115.9029, 67372.1.443, 67372.127.22, 67372.127.25, 67372.1.159, 67372.1.238, 67372.1.748, 67372.1.243, 67372.1.244, 67372.115.323, ведно с построените в имота сгради, както следва:

1. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.2 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, две), със застроена площ от 287 кв.м. (двеста осемдесет и седем квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – общежитие;

2. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.3 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, три), със застроена площ

от 325 кв.м. (триста двадесет и пет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за образование;

3. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.4 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, четири), със застроена площ от 325 кв.м. (триста двадесет и пет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за образование;

4. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.5 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, пет), със застроена площ от 284 кв.м. (двеста осемдесет и четири квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – общежитие;

5. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.6 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, шест), със застроена площ от 39 кв.м. (тридесет и девет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за обществено хранене;

6. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.7 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, седем), със застроена площ от 73 кв.м. (седемдесет и три квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – друг вид обществена сграда;

7. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.8 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, осем), със застроена площ от 95 кв.м. (деветдесет и пет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за водоснабдяване и/или канализация;

8. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.9 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, девет), със застроена площ от 213 кв.м. (двеста и тринадесет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – административна, делова сграда;

9. Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.10 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, десет), със застроена площ от 18 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за енергопроизводство.

Гореописаните собствени имоти на Дружеството са обект на инвестиционен проект за изграждане на логистичен център с офисна част с общ РЗП от 48 748 кв.м. Ипотеката да се учреди и върху всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот. Пазарната цена на недвижимите имоти, съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО възлиза общо на сума в размер на 5 528 000 (пет милиона петстотин двадесет и осем хиляди) лева, което представлява обезпечение в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания, в общ размер от 5 000 000 лева.

- Считано от 29.11.2023 г. лихвеният процент по облигационната емисия корпоративни облигации с ISIN: BG2100022172, издадени от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, се променя от фиксиран 7% годишно на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен Euribor + надбавка от 1.5%, общо не по-малко от 3% и не повече от 6%, при лихвена конвенция Actual/365L. Три работни дни преди падежа на предходното лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-

месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 1.5%. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3%, се прилага минималната стойност от 3% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

- **Довереник на облигационерите: Функцията „Довереник на облигационерите“ се изпълнява от Инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „Тодор Александров“ 117.**

Всички останали параметри по облигационната емисия остават непроменени, а именно:

- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ лева;
- Брой на облигациите: 10 000 /десет хиляди/;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ лева;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ лева;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;
- Дата, от която тече срока до падежа: 29.11.2017 г.;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Погашение на главницата: през първите 3 /три/ години не се извършват погашения по главницата. От четвъртата до осмата година погашения на главницата на 10 /десет/ равни вноски по 1 000 000 /един милион/ лева, дължими на датата на всяко лихвено плащане през четвъртата, петата, шестата, седмата и осмата година от емитиране на облигациите.
- Дати на падежите на:
 - ✓ главнични плащания: 29.11.2023 г.; 29.05.2024 г.; 29.11.2024 г.; 29.05.2025 г.; 29.11.2025 г.
 - ✓ лихвени плащания: 29.11.2023 г.; 29.05.2024 г.; 29.11.2024 г.; 29.05.2025 г.; 29.11.2025 г.
- Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от „Централния депозитар“ АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане, съответно 5 (пет) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор. В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.
- **Условия, които емитентът се задължава да спазва:**
 - Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема

задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (по консолидиран счетоводен баланс, изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, в срок от 30 работни дни емитентът ще предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

Николай Лазаров
Председател на СД

Валентин Ружев
Изпълнителен директор