

**ПОКАНА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ**  
от емисия облигации с ISIN код BG2100022172, издадена от  
„Булфинанс инвестмънт“ АД, ЕИК 125004737

“АВС Финанс“ АД, лицензиран инвестиционен посредник, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ №117, ЕИК 200511872, в качеството си на Представител на облигационерите по емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации с ISIN код BG2100022172, издадена от “Булфинанс Инвестмънт” АД, на основание чл. 214 от Търговския закон и във връзка с постъпило Писмо - предложение на емитента “Булфинанс Инвестмънт” АД за промяна на параметри на облигационния заем, включително обезпечаването му с недвижим имот с потенциал за построяване на логистичен център с офисна част с РЗП от 48748 кв.м,

**Свиква Общо събрание на облигационерите** по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100022172, което ще се проведе на **14.09.2023 г. от 10.00 ч. местно време (07:00 UTC-координирано универсално време), на адрес гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73.**

Регистрацията на облигационерите и лицата, упълномощени да представляват облигационерите, ще започне в 09:30 часа местно време (6:30 UTC) и ще приключи в 10:00 часа местно време (07:00 UTC) на 14.09.2023г. на мястото на провеждането на Общото събрание.

Общото събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN код BG2100022172, емитирани от “Булфинанс Инвестмънт” АД, ще се проведе при **следния дневен ред:**

**Точка първа: Вземане на решение за промяна в частта „Вид на облигациите“, които от „необезпечени“ стават „обезпечени“.**

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите приема предложените от емитента “Булфинанс Инвестмънт” АД промени в частта „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.

### **Точка втора: Вземане на решение за промяна в част „Лихва“**

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите приема предложените от емитента “Булфинанс Инвестмънт” АД промени в частта „Лихва“, както следва: от „7.00 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция Actual/365L“ става: „6-месечен Euribor + надбавка от 1.5 %, общо не по-малко от 3 % и не повече от 6 %, при лихвена конвенция Actual/365L“.

Промяната се прилага считано от следващия лихвен период, започващ на 29.11.2023 г. съответно таблицата на лихвените плащания по облигационната емисия в т. 4.7.1 от Документа за предлаганите ценни книжа, част от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа се изменя, както следва:

Вид плащане (на една облигация)	№ на лихвените плащания	Дата (леп, месец, година)	Дли в периода	Брой дни в годината	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане	Погашения на главница (на една облигация)	Погашения на главница (обща сума)	Погашения по лихви и главница	Остатък по главницата	Остатъчна стойност на зема (на една облигация)
Лихва/Л. главница	13	29.5.2024	182	366	10,82 лв.	108 225,36 лв.	100,00 лв.	1 000 000,00 лв.	1 108 225,36 лв.	3 000 000,00 лв.	300,00 лв.
Лихва/Л. главница	14	29.11.2024	184	366	8,21 лв.	82 060,98 лв.	100,00 лв.	1 000 000,00 лв.	1 082 060,98 лв.	2 000 000,00 лв.	200,00 лв.
Лихва/Л. главница	15	29.5.2025	181	365	5,40 лв.	53 962,79 лв.	100,00 лв.	1 000 000,00 лв.	1 053 962,79 лв.	1 000 000,00 лв.	100,00 лв.
Лихва/Л. главница	16	29.11.2025	184	365	2,74 лв.	27 428,60 лв.	100,00 лв.	1 000 000,00 лв.	1 027 428,60 лв.	0,00 лв.	0,00 лв.

Стойността на 6-месечен Euribor се прилага 3 работни дни преди датата на всяко лихвено плащане. За изготвяне на изменената таблица е използвана стойността на 6-месечен Euribor към 21.08.2023, съответно изчислените стойности са индикативни и ще бъдат актуализирани 3 работни дни преди лихвено плащане.

### **Точка трета: Одобряване на довереник на облигационерите**

**Проект за решение:** Във връзка с решението по точка първа, на основание чл. 100а, ал. 3 ЗППЦК, Общото събрание на облигационерите одобрява една от предложените от емитента “Булфинанс Инвестмънт” АД кандидатури за довереник на облигационерите по емисията.

“АВС Финанс“ АД, в качеството си на представител на облигационерите, кани всички облигационери, притежаващи облигации от емисията облигации с присвоен ISIN код BG2100022172, издадена от “Булфинанс Инвестмънт” АД, да присъстват лично, или чрез упълномощени от тях представители. Общият брой на облигациите от облигационната емисията с ISIN код BG2100022172 е 10 000 (десет хиляди), всяка една от които дава право на един глас в Общото събрание на облигационерите. Правото на глас в Общото събрание на облигационерите се упражнява от лицата, които са вписани като такива в регистрите на „Централен депозитар“ АД (в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД) пет дни преди датата на провеждане на Общото събрание.

Облигационерите - юридически лица се представляват от своите законни представители, които се легитимират с представянето на удостоверение от Агенцията по вписванията за актуални вписвания в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ и документ за самоличност. Пълномощниците на облигационерите - юридически лица се легитимират с изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание, указващо начина на гласуване по точките от дневния ред, както и удостоверение от Агенцията по вписванията за актуални вписвания в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ и документ за самоличност на упълномощения.

Облигационерите - физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност. Пълномощниците на облигационерите - физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание, указващо начина на гласуване по точките от дневния ред.

При липса на кворум, на основание чл. 214, ал. 5, във връзка с чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, Общото събрание на облигационерите ще се проведе на **29.09.2023 г.** от 10:00 часа местно време (07:00 UTC) на същото място при същия дневен ред.

Считано от датата на обявяване на поканата за Общото събрание на облигационерите по партидата на “Булфинанс Инвестмънт” АД в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, писмените материали, свързани с дневния ред на събранието са на разположение на облигационерите на адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73.

За “АВС Финанс“ АД:



/Филип Инджев/



/Наталия Петрова/