

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

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

изх. № 30 / 12.08.2024 г.

ДО

„АВС ФИНАНС“ АД

гр. София, бул. „Тодор Александров“ №117
довереник по емисия облигации с ISIN код
BG2100007249

Уважаеми дами и господа,

Към настоящия момент облигационният заем на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД с ISIN код BG2100007249 е обезпечен със застраховка „Облигационни емисии“ при ЗАД „АРМЕЕЦ“ за всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. Съгласно предложението за записване на облигации, Съветът на директорите на емитента е заявил своите намерения след изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите, да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. За целта сме възложили на независим оценител по чл.5 от ЗНО оценка на недвижимите имоти, които „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД планира да предложи като обезпечение по емисията. В резултат на това е преценено, че пазарната стойност на имотите, заедно със застраховката „Облигационни емисии“ покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между стойността на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти до сумата на сбора от дължимите главница и лихва по Емисията, представлява достатъчно покритие на заема с обезпечение.

I. Във връзка с горното отправяме настоящото **искане** към Вас, в качеството Ви на Довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, **за свикване на Общо събрание на облигационерите (ОСО)** на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД на 10.09.2024 г. от 10.00 ч. на адреса на управление на дружеството: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73, което да разгледа и да се произнесе по възможността за промяна в обезпечението на облигационната емисия с ISIN код BG2100007249, при следния дневен ред и предложения за решения:

Точка първа: Вземане на решение за промяна на обезпечението по емисията

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема предложената от емитента „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД промяна в обезпечението по емисията, като заедно с действащата застраховка да бъде учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, като след промяната емисията да бъде обезпечена както следва:

1.1. Първа по ред договорна ипотека, за обезпечаване на вземанията на облигационерите до размера на пазарната стойност на имотите съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител, представляваща част от размера на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100007249 върху следните недвижими имоти, собственост на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД:

- 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 12.04.2023 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:

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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 и складова част с общо допустима РЗП от 48 874 кв.м.

Пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО възлиза общо на сума в размер на 6 502 х.лв. (шест милиона петстотин и две хиляди лева).

Допустими са отклонения в описанието на имотите в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, в случай на промяна или актуализация на отделни техни характеристики.

1.2. Застраховка „Облигационни емисии“ при ЗАД „АРМЕЕЦ“, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между пазарната стойност на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти (съгласно точка 1.1) до размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главични плащания на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100007249.

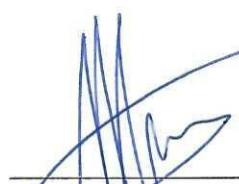
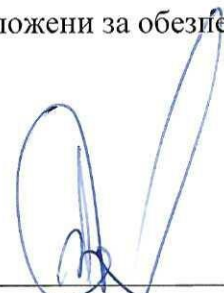
2. Разни

При липса на кворум на 10.09.2024 г., на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, ОСО на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД да се проведе на 25.09.2024 г. от 10.00 ч. на същото място и при същия дневен ред.

II. Поради погасяване на задълженията на емитента „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД към облигационерите по емисия облигации с ISIN код BG2100022172, в качеството на „АВС ФИНАНС“ АД на довереник на облигационерите, **Ви молим преди учредяване на ипотеката по т. I по-горе, да поискате заличаване на ипотеката учредена по емисия облигации с ISIN код BG2100022172.**

С оглед на гореизложеното прилагаме и материалите необходими за свикване на ОСО, които включват:

- (1) Протокол от заседание на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД;
- (2) Актуална пазарна оценка на имотите, предложени за обезпечение.

 Николай Лазаров Председател на СД		 Валентин Ружев Изпълнителен директор
---	---	---