

**Predstavitveni dokument
za uvrstitev obveznic IMO-RENT INVEST d.o.o.
z oznako IMA1
na trg SI ENTER**

Ljubljana, 01.07.2021

KAZALO

1. ODGOVORNE OSEBE, INFORMACIJE TRETJIH OSEB, POROČILA STROKOVNJAKOV IN POTRDITEV PRISTOJNIH ORGANOV	11
2. DEJAVNIKI TVEGANJA.....	12
2.1. Tveganja, povezana z izdajateljem	12
2.1.1. Kreditno tveganje	12
2.1.2. Likvidnostno tveganje	13
2.1.3. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo izdajatelja	13
2.1.4. Pravno in regulatorno tveganje	13
2.1.5. Tveganje prenehanja poslovanja	14
2.1.6. Drugo.....	14
2.1.7. Sprememba finančnega položaja zaradi pripojitve.....	14
2.2. Tveganja, povezana z obveznicami.....	15
2.2.1. Tveganja neplačila glavnice na podlagi obveznic	15
2.2.2. Tveganje neplačila obresti na podlagi obveznic.....	15
2.2.3. Tveganje spremembe vrednosti in postopkov unovčevanja zavarovanj.....	16
2.2.4. Tveganje nelikvidnosti obveznic.....	16
2.2.5. Tveganje spremembe obrestne mere.....	16
2.2.6. Tveganje spremembe prodajne cene	16
2.2.7. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti obveznice.....	17
2.2.8. Spremembe Pogojev Obveznic in druge odločitve imetnikov	17
2.2.9. Tveganje spremembe zakonodaje	17
3. BISTVENE INFORMACIJE O IZDAJI OBVEZNIC	18
3.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo	18
3.2. Uporaba in ocenjeni neto znesek prihodkov od izdaje.....	18

3.3. Uvrstitev v trgovanje	18
4. INFORMACIJE O OBVEZNICAH	19
4.1. Opis vrednostnih papirjev	19
4.1.1. Celotna količina vrednostnih papirjev	19
4.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev	19
4.1.3. Mednarodna identifikacijska številka obveznic („ISIN“) in oznaka obveznic	19
4.2. Zakonodaja, na podlagi katere so bili vrednostni papirji ustvarjeni	19
4.3. Oblika vrednostnih papirjev	20
4.4. Plačilno sredstvo pri izdaji vrednostnih papirjev	20
4.5. Razvrščanje	20
4.6. Opis pravic, vključno z njihovimi omejitvami, ki izhajajo iz obveznic, in postopek za uveljavljanje teh pravic	20
4.6.1. Status obveznosti iz obveznic	20
4.6.2. Druge pravice iz obveznic	21
4.6.3. Uveljavljanje pravic iz obveznic	21
4.6.4. Zastopanje imetnikov obveznic	21
4.6.5. Predčasen odpoklic obveznic	21
4.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic	21
4.6.7. Kršitve izdajatelja	23
4.6.8. Spremembe pogojev in druge odločitve imetnikov obveznic	24
4.7. Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti	24
4.8. Dospelost obveznic	25
4.8.1. Izplačilo glavnice	25
4.8.2. Način in obdobje izplačila obveznosti	25
4.9. Donosnost obveznic	27

4.10. Zastopanje imetnikov obveznic.....	27
4.11. Način in datum izdaje obveznic	27
4.12. Prenosljivost obveznic	28
4.13. Imetnik obveznic.....	28
4.14. Obvestila.....	28
4.15. Informacije o davkih.....	29
4.15.1. Obdavčitev obresti.....	29
4.15.2. Obdavčitev dobička z kapitala	30
4.15.3. Davek na dodano vrednost	31
5. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH IN TRETJIH OSEBAH.....	32
6. INFORMACIJE O IZDAJATELJU	33
6.1. Poslovna preteklost in razvoj.....	33
6.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja.....	33
6.1.2. Kraj registracije izdajatelja, njegova matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI)	33
6.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja	33
6.1.4. Osnovni podatki izdajatelja	33
6.1.5. Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za izdajatelja in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti	34
6.1.6. Bonitetna ocena	34
7. PREGLED POSLOVANJA	35
7.1. Glavne dejavnosti.....	35
7.2. Kratek opis glavne dejavnosti izdajatelja z navedbo najpomembnejših kategorij prodanih produktov in/ali opravljenih storitev	35
7.3. Konkurenčni položaj izdajatelja	36
8. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZDAJATELJA.....	37

9. INFORMACIJE O TRENDIH.....	38
9.1. Izjava izdajatelja o trendih, ki lahko pomembno vplivajo na izdajateljeva pričakovanja...	38
9.2. Spremembe obetov od datuma zadnjih objavljenih računovodskih izkazov	38
10. NAPOVEDI ALI OCENE POSLOVANJA V PRIHODNOSTI	39
11. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI	41
11.1. Poslovodstvo in člani skupščine.....	41
11.2. Nasprotja interesov pri organih družbe.....	41
12. DRUŽBENIKI	42
13. FINANČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJEVIH SREDSTVIH IN OBVEZNOSTIH, FINANČNEM POLOŽAJU TER DOBIČKIH IN IZGUBAH	45
13.1. Pretekle finančne informacije.....	45
13.1.1. Računovodski izkazi za poslovno leto 2020	45
13.2. Financiranje dejavnosti izdajatelja	53
13.3. Pravni in arbitražni postopki.....	53
13.4. Bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja.....	53
14. BISTVENE POGODBE	54
15. RAZPOLOŽLJIVI DOKUMENTI	54

UVOD IN POMEMBNA OPOZORILA

Ta »Predstavitveni dokument za uvrstitev obveznic IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMA1 na trg SI ENTER« (v nadaljevanju: prospekt) je pripravljen za zagotovitev informacij o izdajatelju IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, Slovenija (v nadaljevanju: izdajatelj ali IMO-RENT INVEST d.o.o. ali družba) ter o obveznicah z oznako IMA1 vsem potencialnim vlagateljem, ob njihovi uvrstitvi na trg SI ENTER v upravljanju Ljubljanske borze d.d.

Obveznice z oznako IMA1 so izdane na podlagi na podlagi Sklepa posloводства družbe IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, matična številka: 1491806000 (katerega pravni naslednik je postal IMO-RENT INVEST d.o.o. na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 05.11.2020) z dne 20.07.2020. V tem dokumentu so predstavljene temeljne lastnosti obveznic, kot izhajajo iz navedenega sklepa o izdaji obveznic.

Ponudba oziroma prva prodaja obveznic je bila izvedena v Republiki Sloveniji skladno z določbami ZTFI-1 in Uredbe (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES (v nadaljevanju tudi "Prospektna uredba"), pri čemer je uporabljena izjema glede obveznosti objave prospekta za ponudbo vrednostnih papirjev, katerih nominalna vrednost na enoto je najmanj 100.000 EUR, v skladu s točko c) četrtega odstavka 1. člena Prospektne uredbe in prvim odstavkom 3. člena Prospektne uredbe.

Pri sprejemanju odločitve o vlaganjih v obveznice naj se potencialni vlagatelji zanašajo na lasten pregled izdajatelja, obveznic in vsebine tega prospekta, vključno s prisotnimi tveganji. Informacije v prospektu niso naložbena priporočila, ne investicijsko oz. osebno svetovanje, niti pravni, davčni ali drugačni strokovni nasveti. Za takšne nasvete se mora vsak potencialni vlagatelj obrniti na svojega odvetnika, davčnega svetovalca oziroma drugega ustreznega strokovnjaka. Pred odločitvijo o investiciji v obveznice je treba ta prospekt prebrati v celoti. Ob tem se morajo vlagatelji zavedati, da prospekt ne vsebuje nujno vseh informacij, ki bi lahko bile potrebne za presojo odločitve za nakup obveznic. Potencialni vlagatelj je tako v celoti sam odgovoren za pridobitev dodatnih informacij, za oblikovanje analiz ter ocen finančnega stanja in tveganosti izdajatelja, v obsegu in na način, ki ga ocenjuje za potrebnega ali primernega, kot tudi za oceno primernosti njegove naložbe v obveznice. Ob tem se mora potencialni vlagatelj zavedati, da so se poslovanje, rezultati poslovanja, finančno stanje in obeti izdajatelja od datuma priprave prospekta lahko spremenili. Izdajatelj prospekta navkljub temu ne bo spreminjal ali dopolnjeval.

O vseh pomembnih poslovnih dogodkih bo sicer izdajatelj javnost obveščal z objavo na svojih spletnih straneh www.imorent.si. Če pride do izročitve tega prospekta ali prodaje skladno z njim, to v nobenem primeru ne vključuje predpostavke, da v času od datuma priprave tega prospekta ni prišlo do nobene spremembe v zvezi z izdajateljem, niti ne pomeni, da so informacije v prospektu točne na katerikoli datum, ki je kasnejši od datuma priprave tega prospekta.

Prospekt so pripravile odgovorne osebe izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o., ki kot izdajatelj obveznic sprejema vso odgovornost za pravilnost in popolnost informacij, podanih oz. prikazanih v tem prospektu na dan priprave tega prospekta ter za informacije, navedene v opisu obveznic. Odgovorne osebe izdajatelja z vso primerno skrbnostjo zagotavljajo, da so, po njihovem najboljšem vedenju, informacije, vsebovane v prospektu, po tem, ko so za to poskrbeli po svojih najboljših močeh in z vso primerno skrbnostjo, v skladu z dejstvi in da ni bil izpuščen noben pomemben podatek, ki bi lahko vplival na pomen teh informacij oz. prospekta.

Uporaba tega prospekta je dovoljena samo za namen, za katerega je pripravljen. Uporaba delov ali celotnega prospekta v druge namene ni dovoljena, prav tako niso dovoljeni nepooblaščená distribucija, razmnoževanje in objava v njem navedenih podatkov oz. delov besedila.

Razen če ni drugače navedeno v tem prospektu, ni nihče pooblaščen za dajanje informacij ali zagotovil v zvezi z obveznicami. Če kdo daje takšne informacije, se nanje potencialni vlagatelji ne smejo zanašati, kot da jih je potrdil izdajatelj.

Nekateri zneski, vključeni v ta prospekt, so bili zaokroženi in zaradi tega (a) so možne majhne razlike med zneski istih postavk oz. istovrstnih podatkov v različnih tabelah in (b) seštevki zneskov v določenih tabelah niso nujno aritmetični seštevki števil pred takim seštevkom.

Ta prospekt lahko vsebuje napovedi ali ocene dobička oziroma »projekcije prihodnosti«, ki se ne nanašajo na pretekla dejstva. Navedbe o projekcijah prihodnosti vključujejo besede »načrtuje«, »ocenjuje«, »verjame«, »pričakuje«, »cilja«, »namerava«, »bo«, »lahko«, »predvideva«, »bi«, »bi lahko« ali podobne izraze ali njihove negacije. Takšne projekcije prihodnosti vključujejo znana in neznana tveganja, negotovosti in ostale pomembne dejavnike, na katere izdajatelj nima vpliva in bi lahko povzročili, da bodo njegovi dejanski rezultati, poslovanje ali dosežki bistveno drugačni od katerihkoli bodočih rezultatov, poslovanja ali dosežkov, izraženih ali vsebovanih v teh projekcijah prihodnosti. Takšne projekcije prihodnosti temeljijo na številnih predpostavkah glede sedanje in bodoče poslovne strategije izdajatelja ter okolja, v katerem izdajatelj posluje sedaj in bo posloval v prihodnosti. Med pomembnimi dejavniki, ki lahko povzročijo, da bodo dejanski rezultati, poslovanje ali dosežki izdajatelja bistveno drugačni od tistih, ki so izraženi v projekcijah prihodnosti, so tisti, ki so opisani v poglavju 2 (»Dejavniki tveganja«) in na drugih mestih v tem prospektu. Te projekcije prihodnosti veljajo samo na datum priprave tega prospekta. Izdajatelj izrecno zavrača kakršnokoli obveznost ali zavezo razposlati kakršnekoli posodobitve ali popravke projekcij prihodnosti, vsebovanih v tem prospektu, ki bi odražale spremembe v njegovih napovedih glede takih projekcij, ali kakršnekoli spremembe dogodkov, pogojev ali okoliščin, na podlagi katerih so projekcije bile narejene, razen če to zahtevajo veljavni predpisi. Potencialni vlagatelji se morajo zavedati, da lahko več pomembnih dejavnikov povzroči, da bodo dejanski rezultati bistveno drugačni od načrtov, ciljev, pričakovanj, ocen in napovedi, izraženih v takšnih projekcijah prihodnosti.

Ta predstavitveni dokument je namenjen objavi na elektronskem sistemu obveščanja Ljubljanske borze d.d., Ljubljana SEOnet-u: <http://seonet.ljse.si/>. Izdajatelj bo z objavami na elektronskem sistemu obveščanja Ljubljanske borze d.d., Ljubljana SEOnet-u: <http://seonet.ljse.si/> javnost

obveščal o pomembnih informacijah in dokumentih v skladu z obveznostmi izdajatelja po uvrstitvi obveznic na trg SI ENTER (segment ADVANCE).

KAZALO OKRAJŠAV

Okrajšava:	Pomen v tem prospektu:
AJPES	AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNOPRAVNE EVIDENCE IN STORITVE, Tržaška cesta 16, 1000 Ljubljana
ATVP	Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, Ljubljana
Centralni register	Centralni register vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD
DDV	Davek na dodano vrednost
Delegirana uredba komisije (EU) 2019/980	Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/980 z dne 14. marca 2019 o dopolnitvi Uredbe (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z obliko, vsebino, pregledom in potrditvijo prospekta, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Uredbe Komisije (ES) št. 809/2004 (Besedilo velja za EGP) (OJ L 166, 21.6.2019, s spremembami in dopolnitvami)
EU	Evropska unija
EUR	Evro
FURS	MINISTRSTVO ZA FINANCE, FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
IMO-RENT INVEST d.o.o., družba ali izdajatelj	IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, Slovenija, matična številka: 8131473000
KDD	KDD – Centralna klirinško depotna družba d.d., Tivolska 48, Ljubljana
Ljubljanska borza ali LJSE	Ljubljanska borza vrednostnih papirjev, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana
Obveznice IMA1 ali obveznice	Obveznice izdajatelja s kodo IMA1
OECD	Organizacija za ekonomsko sodelovanje in razvoj
OZ	Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št. 83/2001 in nadaljnji)
»PLANET TUŠ« Celje	Nepremičnine z ID znaki: parcela 1074 819/4, parcela 1074 822/3, parcela 1074 822/8 ter parcela 1074 750/14, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje, na naslovu Mariborska cesta 128, 3000 Celje, ki je sestavljen iz več poslovnih prostorov v stavbi št. 2757, ki stoji na parc. št. 819/4, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4921040) v izmeri 15.101,00 m ² , h kateri spadata pripadajoče zemljišče na parc. št. 822/3, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 3745507) v izmeri 15.360,00 m ² in parc. št. 822/8, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4417028) v izmeri 140,00 m ² , kar skupaj predstavlja 30.672,00 m ² .

Pogoji Obveznic	<i>Obveznosti izdajatelja in pravice iz obveznic, ki so vpisane v Centralnem Registru in veljajo za vsako izmed obveznic</i>
Prospekt	<i>Ta Predstavitveni dokument za uvrstitev obveznic IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMA1 na trg SI ENTER</i>
Prospektna uredba	<i>Uredba (EU) št. 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES (OJ L 168, 30. 6. 2017, s spremembami in dopolnitvami)</i>
Relevantni čas	<i>Zaključek zadnjega KDD delovnega dne pred dnevom dospelosti posamezne obveznosti iz obveznice</i>
SEOnet	<i>Informacijski sistem elektronskih objav Ljubljanske borze vrednostnih papirjev, d.d., Ljubljana (http://seonet.ljse.si)</i>
SRS	<i>Slovenski računovodski standardi (SRS 2016)</i>
Upravičenec	<i>Oseba, ki je ob Relevantnem času v Centralnem registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev denarne obveznosti iz obveznice</i>
Zavarovanje	<i>Hipoteka, zastavna pravica, odstop v zavarovanje ali druga pravica na premoženju izdajatelja, s katero se zavarujejo obveznosti kakšne osebe, kakor tudi vsaka druga pogodba ali ureditev s podobnim učinkom</i>
ZBan-1	<i>Zakon o bančništvu (Ur.l. RS 113/2006 in nadaljnji)</i>
ZDavP-2	<i>Zakon o davčnem postopku (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)</i>
ZDDPO-2	<i>Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Ur. l. RS, št. 117/2006 in nadaljnji)</i>
ZDDV-1	<i>Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)</i>
ZDoh-2	<i>Zakon o dohodnini (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)</i>
ZGD-1	<i>Zakon o gospodarskih družbah (Ur. l. RS, št. 65/2009 in nadaljnji)</i>
ZNVP-1	<i>Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Ur. l. RS, št. 75/2015 in nadaljnji)</i>
ZTFI-1	<i>Zakon o trgu finančnih instrumentov (Ur. l. RS, št. 77/2018 in nadaljnji)</i>

1. ODGOVORNE OSEBE, INFORMACIJE TRETJIH OSEB, POROČILA STROKOVNJAKOV IN POTRDI TEV PRISTOJNIH ORGANOV

Osebe, ki so na strani izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o. odgovorne za pravilnost in popolnost informacij, vsebovanih v tem »Predstavitvenem dokumentu za uvrstitev obveznic IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMA1 na trg SI ENTER«, ter za informacije, navedene v opisu obveznic, so člani posloводства izdajatelja (direktorji).

»Spodaj podpisani direktorji izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o.: Marko Fujs, Matej Denovnik in Tin Korbar kot odgovorne osebe za ta prospekt izjavljamo, da so po našem najboljšem vedenju:

- informacije, ki jih vsebuje prospekt, v skladu z resničnimi dejstvi in da ni bila izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na pomen prospekta,
- informacije v opisu obveznic skladne z dejstvi in da v opisu obveznic ni izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na njegov pomen.«

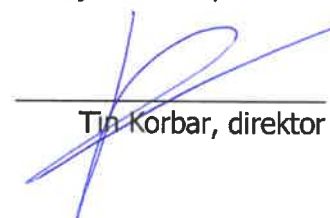
V ta prospekt in v opis obveznic ni vključena nobena izjava ali poročilo, pripisano osebi kot strokovnjaku, niti izjava ali poročilo, pripravljeno na zahtevo izdajatelja, niti informacija, pridobljena od tretje osebe, zato ni potrebno iskati nobenega soglasja oziroma odobritve takega strokovnjaka niti potrditve, da so informacije, pridobljene od tretje osebe, točno in popolno ponovno navedene.

Ljubljana, 01.07.2021

Podpis:


Marko Fujs, direktor


Matej Denovnik, direktor


Tin Korbar, direktor

2. DEJAVNIKI TVEGANJA

Naložba v obveznice je podvržena tveganjem. Potencialni vlagatelji morajo pred odločitvijo o naložbi v obveznice natančno preučiti vse informacije, ki so navedene v tem prospektu ali so v prospekt vključene s sklicevanjem, vključno s spodaj navedenimi dejavniki tveganj in negotovosti. Pojav katerega koli od spodaj navedenih dogodkov lahko pomembno negativno vpliva na izdajateljevo poslovanje, njegov finančni položaj, uresničevanje zastavljenih ciljev in njegove rezultate poslovanja, kar vse lahko negativno vpliva na izdajateljevo sposobnost izplačevanja oziroma izpolnjevanja obveznosti na podlagi obveznic.

Dejavniki tveganj, opisani v tem poglavju, predstavljajo omejen nabor tveganj, ki so specifična za izdajatelja (kot lastnika nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje, katero upravlja in oddaja v najem) in zelo pomembna za vlagatelja, saj lahko vplivajo na izdajateljevo zmožnost izpolnjevanja obveznosti iz naslova obveznic, zaradi česar jih morajo potencialni vlagatelji upoštevati pri sprejemanju odločitve o naložbi v obveznice. Navedena so z vidika izdajatelja vsa najpomembnejša tveganja ob upoštevanju negativnega vpliva na izdajatelja in verjetnosti njihovega pojava (katera vlagatelj tudi redno spremlja, ne glede na to, ali jih ocenjuje za visoka, zmerna ali nizka) ter najpomembnejša tveganja, ki so specifična za obveznice, uvrščene v trgovanje. K opisu posameznega tveganja je dodano pojasnilo, kako posamezen dejavnik vpliva na izdajatelja in vrednostne papirje.

Čeprav izdajatelj meni, da so spodaj opisani dejavniki tveganja in negotovosti izredno pomembni za poslovanje izdajatelja, za panogo ter za imetnike obveznic, to niso edina tveganja, s katerimi se izdajatelj sooča. Za druga tveganja, dogodke, dejstva ali okoliščine, s katerimi izdajatelj trenutno ni seznanjen, ni izključeno, da se ne morejo izkazati za pomembna oziroma za škodljiva za poslovanje izdajatelja, njegove rezultate poslovanja in finančno stanje, kar vse lahko vodi v zmanjšanje izdajateljeve sposobnosti glede izpolnjevanja obveznosti na podlagi obveznic.

2.1. Tveganja, povezana z izdajateljem

2.1.1. Kreditno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen zmernemu kreditnemu tveganju, saj bi pri svojem poslovanju lahko utrpel izgube, povezane s poslovanjem in plačilno sposobnostjo najemnikov nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje. Če bi prišlo do izrazitega poslabšanja poslovanja in plačilne nesposobnosti najemnikov, bi slednje na kratek rok imelo zmeren vpliv na poslovanje, vendar je kreditno tveganje ustrezno obvladovano z aktivnim in sistematičnim pristopom k upravljanju najemnikov, spremljavo njihove bonitetne ocene, dnevnim preverjanjem zapadlih terjatev in sklepanjem poslov z ustreznimi instrumenti zavarovanja (s strani glavnega najemnika odstopljene terjatve do podnajemnikov, varščine). V primeru pojava neplačila najemnin s strani glavnega najemnika nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje, ki je TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., matična številka:

224476400, ima izdajatelj možnost unovčiti dano zavarovanje, ki ga predstavljajo odstopljene terjatve najemnika do njegovih podnajemnikov.

2.1.2. Likvidnostno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen večjemu likvidnostnemu tveganju oziroma tveganju plačilne nesposobnosti zaradi primanjkljaja razpoložljivih finančnih virov.

Nesposobnost poravnavanja zapadlih finančnih obveznosti zaradi primanjkljaja razpoložljivih finančnih virov oziroma likvidnostno tveganje se smatra kot eno od temeljnih tveganj vsakega gospodarskega subjekta. Prilivi iz najemnin izdajatelju zadoščajo za poplačilo tekočih obresti, poplačilo glavnice vseh kreditov pa je izvedljivo zgolj v ustreznem dolgoročnem obdobju. Finančne obveznosti izdajatelja na dan 31.12.2020 znašajo 14.653.821,17 EUR, od tega kratkoročne finančne obveznosti 1.000.000,00 EUR, katerih poplačilo bo mogoče zgolj na način refinanciranja ali odprodaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje. Pri tem se ocenjujejo zavarovanja imetnikov obveznic za zadostna, saj je tržna vrednost zavarovanja med ena in pol do dvakratnik nominalne vrednosti izdaje obveznic.

2.1.3. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo izdajatelja

Ker je dejavnost izdajatelja skoncentrirana na eno nepremičnino »PLANET TUŠ« Celje in njeno oddajanje v najem, je izdajatelj je izpostavljen zmernemu tveganju poslabšanja poslovanja, v kolikor bi se razmere v trgovski panogi prodaje na drobno za daljše obdobje poslabšale do te mere, da bi ogrozile poslovanje večine najemnikov nepremičnine in tudi na splošno trgovske panoge v Republiki Sloveniji. V primeru poslabšanja razmer v panogi prodaje na drobno bi prišlo tudi do pritiskov na znižanje cene najemnin. Trenutno je na tem področju posebej aktualno tveganje ponovnih izbruhov epidemije koronavirusa in posledičnega prisilnega zaprtja dela trgovskega centra. Malo verjetno je, da bi se zaradi navedenih ukrepov zaprl ves trgovski center, saj bi živilska trgovina, lekarna in drogerija tudi bi v takem primeru morale ostati v funkciji, priliv iz teh najemnin pa bi omogočal plačilo obresti iz obveznic.

Izdajatelj trenutno ni izpostavljen konkurenčnemu tržnemu tveganju, saj se nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje nahaja na izjemo frekventni lokaciji v mestu Celje in ima odličen dostop. Takšnih trgovskih centrov v mestu Celje, ki ima 37.872 prebivalcev, ni veliko. Nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje je s tega vidika dobro likvidna. Izdajatelj v njej uspešno deluje na izjemno konkurenčnem trgu že daljše obdobje. Dodatna konkurenca v vplivnem območju trgovskega centra ni verjetna.

2.1.4. Pravno in regulatorno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen zmernemu pravnemu in regulatornemu tveganju v zvezi s predpisi, ki urejajo delovanje trgovine na drobno in s tem poslovanje najemnikov nepremičnine »PLANET

TUŠ« Celje. Uzakonitev spremembe predpisanega obratovalnega časa trgovin je identificirana kot morebitno regulatorno tveganje, pri čemer ta ukrep do sedaj ni vplival na višino najemnin. Panoga izdajatelja (oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin) sicer ni hudo regulirana. Izdajatelj preventivno skrbi, da nima odprtih pomembnejših sodnih postopkov ter spremlja skladnost poslovanja s predpisi.

2.1.5. Tveganje prenehanja poslovanja

Izdajatelj je izpostavljen nizkemu tveganju prenehanja poslovanja, ki bi lahko nastalo zaradi uničenja nepremičnine (naravnih nesreč). Objekt »PLANET TUŠ« Celje je za takšne primere zavarovan, zato je tveganje ocenjeno kot nizko.

2.1.6. Drugo

Izdajatelj ni izpostavljen tečajnemu tveganju, saj so vsi prihodki in obveznosti izdajatelja nominirani v isti valuti (EUR).

Izdajatelj ni izpostavljen obrestnemu tveganju, saj so vse obveznosti izdajatelja vezane na fiksno obrestno mero. DSCR kazalnik se giblje na nivoju 2,0.

Izdajatelj ni izpostavljen operativnemu tveganju, saj oddaja celotno nepremičnino v dolgoročni najem do 31.5.2028 zgolj enemu najemniku TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., Resljeva ulica 16, 3000 Celje, matična številka: 224476400, ki upravlja trgovske centre že več kot 20 let. Zamenjava upravnika trgovskega centra je enostavna.

Izdajatelj ni izpostavljen tveganjem pri notranji kontroli, saj pridobiva prilive zgolj od glavnega najemnika in je kontrola denarnih tokov enostavna.

Izdajatelj ni izpostavljen okoljskemu tveganju, saj njegova dejavnost nima vpliva na okolje.

Izdajatelj ni izpostavljen tveganju v zvezi z upravljanjem nepremičnine, saj vse stroške v zvezi z obratovanjem in upravljanjem nepremičnine nosijo najemniki, ki tudi izbirajo ustrezne pristope za doseganje ugodnejših cen energije in manjše porabe.

2.1.7. Sprememba finančnega položaja zaradi pripojitve

Pripojitev družbe IMMORENT ALFA d.o.o. k družbi IMO-RENT INVEST d.o.o. je predstavljala pripojitev s povečanim finančnim vzvodom. Izdajatelj je na podlagi navedenega izpostavljen večjemu likvidnostnemu tveganju oziroma tveganju plačilne nesposobnosti zaradi primanjkljaja razpoložljivih finančnih virov za znesek prevzetih dolgov pripojene družbe v višini 2.700.000,00 EUR, ki pa so podrejeni terjatvam imetnikov obveznic.

2.2. Tveganja, povezana z obveznicami

2.2.1. Tveganja neplačila glavnice na podlagi obveznic

Imetniki obveznic oziroma upravičenci do izplačila glavnice, dolgovane na podlagi obveznic, so soočeni s tveganjem, da izdajatelj ob dospelosti ne bo sposoben izplačati glavnice iz obveznic (v celoti ali delno), kar za vlagatelja predstavlja tveganje izgube naložbe v obveznice (v celoti ali delno) oziroma zamik pričakovane velikosti in časovnega razporeda izplačila.

Za obveznosti, ki izhajajo iz obveznic, jamči izdajatelj imetnikom oziroma upravičencem z vsem svojim premoženjem. Obveznice so posebej zavarovane z jamstvom izdajatelja, danim v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ter dodatno z zavarovanjem denarne terjatve s hipoteko prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje ter z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja iz najemne pogodbe z dne 17.7.2020 za nepremičnino »PLANET TUŠ« Celje, sklenjene med izdajateljem kot najemodajalcem in TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. kot najemjemalcem v obliki notarskega zapisa. V primeru stečaja ali likvidacije izdajatelja veljajo za poplačilo terjatev imetnikov obveznic pravila o poplačilu terjatev zavarovanih upnikov. Zavarovanja imetnikov obveznic za poplačilo glavnice obveznic se ocenjujejo za zadostna, saj je tržna vrednost zavarovanja dvakratnik nominalne vrednosti izdaje obveznic.

2.2.2. Tveganje neplačila obresti na podlagi obveznic

Imetniki obveznic oziroma upravičenci do izplačila obresti, dolgovanih na podlagi obveznic, so soočeni s tveganjem, da izdajatelj ob dospelosti ne bo sposoben izplačati obresti iz obveznic (začasno ali trajno). V takem primeru je vlagatelj soočen s tveganjem, da bo izdajatelj natečene in dospele obresti izplačal imetniku oziroma upravičencu z zamudo, kar bo pri vlagatelju vplivalo na pričakovano velikost in časovni razpored plačil. V skrajnem primeru se lahko zgodi, da izdajatelj celotno obdobje trajanja obveznic ne bo sposoben izplačevati obresti, dolgovanih na podlagi obveznic, ob njihovi dospelosti, kar za vlagatelja predstavlja tveganje, da ne bo dosegel teoretično izračunane donosnosti do dospelosti. V primeru, da obresti iz obveznic niso poravnane niti v roku 90 dni od dospelosti, zapade v vračilo tudi celotna glavnica obveznic.

Za obveznosti, ki izhajajo iz obveznic, jamči izdajatelj imetnikom oziroma upravičencem z vsem svojim premoženjem. Obveznice so posebej zavarovane z jamstvom izdajatelja, danim v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ter dodatno z zavarovanjem denarne terjatve s hipoteko prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje ter z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja iz najemne pogodbe z dne 17.7.2020 za nepremičnino »PLANET TUŠ« Celje, sklenjene med izdajateljem kot najemodajalcem in TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. kot najemjemalcem v obliki notarskega zapisa. V primeru stečaja ali likvidacije izdajatelja veljajo za poplačilo terjatev imetnikov obveznic pravila o poplačilu terjatev zavarovanih upnikov.

Zavarovanja imetnikov obveznic za poplačilo obresti iz obveznic se ocenjujejo za zadostna, saj je tržna vrednost zavarovanja dvakratnik nominalne vrednosti izdaje obveznic.

2.2.3. Tveganje spremembe vrednosti in postopkov unovčevanja zavarovanj

Imetniki obveznic so soočeni s tveganjem, da se bo vrednost zavarovanja, ki ga predstavlja hipoteka prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje zaradi spremenjenih tržnih razmer ali stanja nepremičnine zmanjšala. Specifična tveganja, povezana z nepremičnino, ki so pomembna za to, da se iz njene vrednosti lahko poplačajo obveznosti izdajatelja do imetnikov obveznic, so naslednja:

- nepremičnina mora biti primerno obratovana, vzdrževana in zavarovana, v skladu s potrebami in zahtevami najemnikov trgovcev.

V primeru unovčevanja zavarovanja, ki ga predstavlja hipoteka prvega vrstnega reda na nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje, so vlagatelji soočeni z dodatnim tveganji poteka postopkov unovčevanja, ki lahko vplivajo na realizirano poplačilo iz naslova v zavarovanje danega premoženja (v primeru, da se nepremičnina unovčuje daljši čas ali v tem obdobju izgublja najemnike ali se v tem obdobju ne vzdržuje).

2.2.4. Tveganje nelikvidnosti obveznic

Kljub uvrstitvi obveznic IMA1 na trg SI ENTER v upravljanju Ljubljanske borze d.d. ni zagotovila, da se bo razvilo aktivno trgovanje z obveznicami oziroma da bo trgovanje z obveznicami trajalo do končne dospelosti obveznic. V primeru, da ne bo aktivnega trgovanja z obveznicami, lahko to negativno vpliva na likvidnost obveznic. Posledično se lahko zgodi, da imetnik obveznic ne bo uspel prodati pred dospelostjo. Nelikvidnost ima lahko tudi negativne posledice za tržno ceno obveznic. Pogodba z vzdrževalcem likvidnosti za trgovanje z obveznicami izdajatelja ni sklenjena.

2.2.5. Tveganje spremembe obrestne mere

Obresti iz obveznic se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na podlagi nespremenljive obrestne mere, zato je višina obveznosti iz obveznic fiksno določena ter ni izpostavljena tveganju spremembe obrestne mere.

2.2.6. Tveganje spremembe prodajne cene

Gibanje prodajne cene obveznic je odvisno od ponudbe in povpraševanja po obveznicah, gibanja obrestnih mer na trgu ter morebitnih sprememb bonitete izdajatelja ali zavarovanja obveznic. Presežno povpraševanje po obveznicah, znižanje splošnega nivoja obrestnih mer ali izboljšanje bonitete izdajatelja bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic, presežna ponudba, zvišanje splošnega nivoja obrestnih mer ali poslabšanje bonitete izdajatelja pa do znižanja prodajne cene obveznic.

2.2.7. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti obveznice

V primeru predčasnega odpoklica obveznic s strani izdajatelja skladno z določili tega prospekta je vlagatelj izpostavljen tveganju reinvestiranja. Gre za tveganje, da bo moral imetnik obveznice izplačilo glavnice in pridobljene obresti reinvestirati po nižji obrestni meri od tiste v času nakupa. Posledično se lahko zgodi, da vlagatelj teoretično izračunane donosnosti do dospelja ne bo dosegel.

2.2.8. Spremembe Pogojev Obveznic in druge odločitve imetnikov

Izdajatelj lahko za obveznice v obtoku predlaga imetnikom spremembo Pogojev Obveznic ali sprejem katere koli druge odločitve. Skladno z določili Pogojev Obveznic se za veljavnost odločitve o posameznem predlogu izdajatelja potrebno soglasje vseh imetnikov obveznic (100 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku). Glede na navedeno dejstvo, da se vse spremembe Pogojev Obveznic sprejemajo zgolj s soglasjem vseh imetnikov obveznic, vlagatelj ni izpostavljen tveganju spremembe Pogojev Obveznic.

2.2.9. Tveganje spremembe zakonodaje

Obveznice so izdane na podlagi slovenske zakonodaje. Za presojo pravic in obveznosti iz obveznic in vseh neposlovnih obveznosti, ki izvirajo ali so v zvezi z njimi, se uporablja slovensko pravo. Izdajatelj v korist imetnikov in upravičencev soglaša, da so za odločanje o vseh zahtevkih, tožbah in sporih iz obveznic ali v zvezi z njimi (v nadaljevanju: postopki) pristojna sodišča Republike Slovenije in v ta namen daje nepreklicno privolitev v pristojnost teh sodišč. Privolitev v pristojnost sodišč Republike Slovenije ne omejuje pravice kateregakoli imetnika ali upravičenca, da začne postopek pred katerim koli drugim pristojnim sodiščem, začetek postopkov v eni ali več državah pa ne preprečuje začetka postopkov v kakšni drugi državi (bodisi sočasno ali ne), če to dopuščajo predpisi.

Nobenega zagotovila ni mogoče dati, da po datumu tega prospekta ne bo prišlo do spremembe zakonodaje, sodne ali druge prakse, ki posledično lahko bistveno vpliva na naložbo imetnika oziroma njeno donosnost.

3. BISTVENE INFORMACIJE O IZDAJI OBVEZNIC

3.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo

O vsebini vseh dokumentov za izdajo obveznic, vključno s tem prospektom, se izdajatelj odloča po lastni presoji.

Izdajatelj z nobeno osebo ni sklenil dogovora o prevzemu izdaje (z obveznostjo odkupa). Po vedenju izdajatelja ne obstajajo fizične ali pravne osebe, vpletene v izdajo obveznic, ki bi imele morebitne interese, vključno nasprotujoče, ki bi bili bistveni za izdajo obveznic.

3.2. Uporaba in ocenjeni neto znesek prihodkov od izdaje

Obveznice so bile izdane:

- a) za namen poplačila vseh obstoječih obveznosti družbe IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka: 1491806000 do upnika ALFI, specialni investicijski sklad, matična številka: 7239327001, v imenu in za račun katerega nastopa upravljavec ALFI, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., na podlagi Posojilne pogodbe z dne 4.4.2018, v skupnem znesku plačil 9,2 mio EUR. S poplačilom navedenih posojil v celoti in z novim financiranjem prek predmetnih obveznic je izdajatelj ustvaril prihranek v višini 413.250 EUR letno iz naslova obresti;
- b) za refinanciranje obveznosti (po pripojitvi družbe IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka: 1491806000 k družbi IMO-RENT INVEST d.o.o.) v znesku 1,0 mio EUR.

Prihodki od vpisa obveznic niso bili v nobenem trenutku uporabljeni za financiranje nobenih drugih projektov ali obveznosti izdajatelja.

Za poplačilo obresti iz obveznic bodo namenjene prejete najemnine iz naslova oddaje poslovnih prostorov v objektu »PLANET TUŠ« Celje v najem. Za poplačilo glavnice obveznic bo predvidoma najeto novo dolgoročno posojilo pri komercialni banki oziroma bo izvedena prodaja nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje novemu lastniku.

3.3. Uvrstitev v trgovanje

Izdajatelj obveznice po njihovi izdaji v Centralnem Registru KDD uvršča na trg SI ENTER v upravljanju Ljubljanske borze. V zvezi z uvrstitvijo obveznic na trg v upravljanju Ljubljanske borze d.d. bodo nastali stroški v skladu z veljavnim cenikom Ljubljanske borze d.d.

4. INFORMACIJE O OBVEZNICAH

Izdajatelj IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka: 1491806000 (katerega pravni naslednik je postal IMO-RENT INVEST d.o.o. na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 05.11.2020) je dne 20.07.2020 sprejel sklep o izdaji obveznic s kodo IMA1 ter izvedel postopek vpisa in izdaje 46 obveznic. Prva izdaja obveznic je bila izvedena 07.08.2020. Dodatnih 5 obveznic je bilo izdanih dne 27.01.2021 na podlagi zaključene druge faze vpisa obveznic.

Družba IMO-RENT INVEST, nepremičninska vlaganja d.o.o., matična številka 8131473000, kot univerzalni pravni naslednik družbe IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o. na podlagi pripojitve, vstopa v vse pravice in obveznosti izdajatelja iz izdanih obveznic IMA1. Vse obveznosti izdajatelja in pravice iz obveznic z oznako IMA1 (»Pogoji Obveznic«) so v popolnosti predstavljene v poglavju 4. tega prospekta ter predstavljajo vsebino navedenega sklepa izdajatelja z dne 20.07.2020 o izdaji obveznic z oznako IMA1 in značilnosti izdanih obveznic, kot so vpisane v centralnem registru, ki ga vodi KDD, ter veljajo za vsako izmed obveznic.

4.1. Opis vrednostnih papirjev

4.1.1. Celotna količina vrednostnih papirjev

Skupna nominalna vrednost izdaje obveznic IMA1 znaša 10.200.000,00 EUR. Obveznice so izdane v nominalnem znesku po 200.000,00 EUR vsaka (apoen). Celotna izdaja obveznic obsega 51 apoenov obveznic po 200.000,00 EUR.

4.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev

Obveznice so imenske, prosto prenosljive, izdane v nematerializiranih obliki ter nominirane v EUR. Vse obveznice so istega razreda.

4.1.3. Mednarodna identifikacijska številka obveznic („ISIN“) in oznaka obveznic

Oznaka obveznic je IMA1. ISIN koda obveznic je SI0032104026.

4.2. Zakonodaja, na podlagi katere so bili vrednostni papirji ustvarjeni

Za presojo pravic in obveznosti iz obveznic in vseh neposlovnih obveznosti, ki izvirajo ali so v zvezi z njimi, se uporablja slovensko pravo.

Izdajatelj v korist imetnikov in upravičencev soglaša, da so za odločanje o vseh zahtevkih, tožbah in sporih iz obveznic ali v zvezi z njimi (v nadaljevanju: postopki) pristojna sodišča Republike Slovenije, in v ta namen daje nepreklicno privolitev v pristojnost teh sodišč.

Privolitev v pristojnost sodišč Republike Slovenije ne omejuje pravice kateregakoli imetnika ali upravičenca, da začne postopek pred katerim koli drugim pristojnim sodiščem, začetek postopkov v eni ali več državah pa ne preprečuje začetka postopkov v kakšni drugi državi (bodisi sočasno ali ne), če to dopuščajo predpisi.

Izdajatelj soglaša, da se v postopkih prisodi kakršna koli vrsta koristi ali izda kakršenkoli poziv ali pisanje, vključno z izdajo vsake sodbe ali druge odločbe, ki se lahko izda v takšnih postopkih, in da se pravice na podlagi takšne sodbe ali druge sodne odločbe uveljavijo z izvršbo na katerokoli premoženje (ne glede na uporabo ali namen uporabe takšnega premoženja).

4.3. Oblika vrednostnih papirjev

Obveznice so izdane kot nematerializirani vrednostni papirji v skladu z Zakonom o nematerializiranih vrednostnih papirjih (ZNVP-1) in so vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev (v nadaljevanju: Centralni Register), ki ga vodi KDD – Centralna klirinško depotna družba delniška družba, Tivolska cesta 48, SI-1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: KDD).

4.4. Plačilno sredstvo pri izdaji vrednostnih papirjev

Obveznice so izdane in vplačane v valuti evro (EUR).

4.5. Razvrščanje

Obveznice ne vsebujejo nobenih klavzul, ki bi vplivale na njihovo razvrščanje (nadrejanje ali podrejanje) v kapitalski strukturi izdajatelja v primeru insolventnosti izdajatelja ali ki bi imele učinke na naložbo v primeru reševanja v skladu z Direktivo 2014/59/EU.

Terjatve iz obveznic so zavarovane, zato imajo njihovi imetniki v primeru insolventnosti izdajatelja položaj ločitvenega upnika.

4.6. Opis pravic, vključno z njihovimi omejitvami, ki izhajajo iz obveznic, in postopek za uveljavljanje teh pravic

4.6.1. Status obveznosti iz obveznic

Obveznosti izdajatelja iz obveznic so neposredne, nepogojne in zavarovane. Za obveznosti, ki izhajajo iz obveznic, jamči izdajatelj imetnikom oziroma upravičencem z vsem svojim premoženjem. Obveznice so posebej zavarovane z jamstvom izdajatelja, danim v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ter z zavarovanjem denarne terjatve s hipoteko prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje ter z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja iz najemne pogodbe z dne 17.7.2020 za nepremičnino »PLANET TUŠ« Celje, sklenjene med izdajateljem kot najemodajalcem in TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. kot najemjemalcem v obliki

notarskega zapisa. V primeru stečaja ali likvidacije izdajatelja veljajo za poplačilo terjatev imetnikov obveznic pravila o poplačilu terjatev zavarovanih upnikov.

4.6.2. Druge pravice iz obveznic

Razen terjatev do izdajatelja, ki izhajajo iz naslova plačila glavnice in obresti iz obveznic v skladu s Pogoji Obveznic in tem prospektom, obveznice imetniku ali drugi upravičeni osebi ne zagotavljajo nobenih drugih pravic, niti pravice zamenjave za druge finančne instrumente. Obveznice ne dajejo pravice do udeležbe pri dobičku izdajatelja.

4.6.3. Uveljavljanje pravic iz obveznic

Razen imetnika obveznic ni nihče upravičen uveljavljati pravic iz obveznic. Ne glede na navedeno lahko terjatev za plačilo kakšnega denarnega zneska na podlagi obveznic uveljavlja le upravičenec do takšnega plačila (to je oseba, ki je ob Relevantnem Času v Centralnem Registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev takšne denarne obveznosti).

4.6.4. Zastopanje imetnikov obveznic

V razmerju do izdajatelja ni predvidena nobena organizacija, ki bi zastopala imetnike obveznic.

4.6.5. Predčasen odpoklic obveznic

Obveznice vsebujejo klavzulo, s katero si izdajatelj zagotavlja pravico do odpoklica vrednostnih papirjev pred njihovo dospelostjo. Izdajatelj lahko po predhodnem nepreklicnem obvestilu imetnikom, danim najkasneje pet delovnih dni pred koncem posameznega kvartalnega obračunskega obdobja, vendar ne prej kot **15.07.2021**, izplača glavnico vseh obveznic (ne pa zgolj nekaterih) pred datumom končne zapadlosti, skupaj s še ne plačanimi obrestmi, obračunanimi do dneva predčasnega izplačila ter skupaj s pribitkom za predčasni odpoklic v višini 2 % na glavnico obveznic. Izplačilo obveznic se v skladu s to točko o predčasnem odpoklicu obveznic izvrši na prvi dan naslednjega kvartalnega obdobja (ki sledi kvartalnemu obdobju, v katerem je bilo imetnikom posredovano obvestilo o odpoklicu).

Imetnik obveznic nima pravice zahtevati od izdajatelja predčasnega unovčenja terjatev iz naslova obveznic, razen v primeru nastanka Kršitve iz točke 4.6.7. tega prospekta. V primeru navedene zahteve za predčasno unovčenje terjatev je izdajatelj dolžan na prvi dan naslednjega kvartalnega obdobja (ki sledi kvartalnemu obdobju, v katerem je bila sporočena zahteva imetnika za predčasni odpoklic, skupaj s priloženim dokazilom o nastanku Kršitve iz točke 4.6.7. tega prospekta) vsem imetnikom obveznic izplačati celotno glavnico obveznic skupaj z natečenimi obrestmi do dneva izplačila ter skupaj s pribitkom za predčasni odpoklic v višini 10 % na glavnico obveznic.

4.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic

Izdajatelj se zavezuje, da bo skladno s Pogoji Obveznic upošteval naslednje zaveze in omejitve:

I. Prepoved izplačil družbenikom

Izdajatelj se zavezuje, da ne bo, in da bo poskrbel, da tudi noben družbenik ne bo:

- (i) izplačal udeležbe v dobičku imetnikom deležev, ki predstavljajo njegov osnovni kapital;
- (ii) izplačal kakšno drugo nadomestilo, posojilo ali izvedel kakšno drugo plačilo kakšnemu svojemu lastniku ali drugi osebi po njegovih navodilih, razen za posle v okviru rednega poslovanja pod tržnimi pogoji;
- (iii) izplačal ali odkupil kakšnega deleža v svojem osnovnem kapitalu ali sprejel sklepa o tem.

II. Prepoved sklepanja poslov

Izdajatelj se zavezuje, da ne bo sklepal nobenih poslov izven rednega poslovanja družbe ter da ne bo odkupoval obveznic na odprtem trgu ali kako drugače.

Izdajatelj se bo vzdržal vseh ravnanj, ki bi lahko imela za posledico bistveno zmanjšanje možnosti poplačila obveznic.

Izdajatelj ne bo brez predhodnega pisnega soglasja vseh imetnikov obveznic, ki ga le ti podajo s 100% večino vseh imetnikov obveznic:

- pristopil k statusnim spremembam (vključno a ne omejeno na združitev, delitev, prenos premoženja, sprememba pravnoorganizacijske oblike, povečanje kapitala ...);
- prevzel poroštev, garancij, sklepal pogodbo o pristopu/prevzemu dolga ali na kakršenkoli drugačen način prevzel obveznosti za tretje osebe;
- najemal novih kreditov/posojil oz. dajal zavarovanj dodatna zavarovanja za kredite/posojila;
- obremenjeval ali odtuževal svojega premoženja zunaj okvirov rednega poslovanja in/ali z njim razpolagal drugače kot za pošteno tržno vrednost;
- drugim finančnim organizacijam in tretjim osebam dajal kakršnihkoli zavarovanj, kar vključuje, vendar ne omejeno v zavarovanje ustanovil hipoteke, zastavne pravice, pridržne pravice, sklepal cesije (odstop terjatev), prenašal lastninske pravice v zavarovanje ali kakorkoli drugače obremenjeval svojega nepremičnega, premičnega ali drugega premoženja, terjatev ali prihodkov.

III. Uporaba prihodkov iz obveznic

Izdajatelj je bil zavezan prihodke od vpisa obveznic uporabiti izključno za namen iz točke 3.2. prospekta, na način, da so bile na podlagi navedenih plačil vse obstoječe obveznosti na podlagi Posojilne pogodbe z dne 4.4.2018 do upnika ALFI, specialni investicijski sklad, matična številka: 7239327001 poplačane v celoti in da so vsa zavarovanja navedenega poplačila prenehala ter so bila izbrisana iz javnih registrov ter da so bile poplačane vse obveznosti do upnika ALFI, specialni investicijski sklad, matična številka: 7239327001 iz kateregakoli naslova.

IV. Aktivna izterjava

Izdajatelj se zavezuje, da bo aktivno izvajal izterjavo vseh svojih finančnih in poslovnih terjatev ter da bo ves čas do celotnega poplačila obveznosti iz obveznic zagotavljal iz naslova oddaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje v najem mesečni priliv v višini najmanj 116.666,66 EUR.

4.6.7. Kršitve izdajatelja

Če nastopi kateri od spodaj navedenih dogodkov (v nadaljevanju: Kršitev) in dokler takšna Kršitev traja, je vsak imetnik upravičen zahtevati takojšnje izplačilo glavnico vseh obveznic (ne pa zgolj nekaterih) pred datumom končne zapadlosti, skupaj s še ne plačanimi obrestmi, obračunanimi do dneva predčasnega izplačila, ter skupaj pribitkom za predčasni odpoklic v višini 10 % na glavnico obveznic:

I. Neplačilo

Izdajatelj ne izplača kakšnega zneska glavnice ali obresti iz obveznic v roku 5 dni od dneva njegove dospelosti; ali

II. Kršitev drugih obveznosti

Izdajatelj ne izpolni kakšne druge svoje obveznosti iz obveznic ali jo krši in takšne kršitve ni mogoče odpraviti, ali pa jo je mogoče odpraviti, pa ni odpravljena v roku 15 dni od dne, ko ga k odpravi kršitve z obvestilom pozove katerikoli imetnik; ali

III. Insolventnost itd.

(i) izdajatelj postane insolventen ali zamuja s plačilom katerekoli finančne obveznosti; (ii) začne se postopek prisilne poravnave ali stečajni postopek izdajatelja ali celotnega oziroma pomembnega dela premoženja in dohodkov izdajatelja (ali pa izdajatelj vložiti predlog za začetek takšnega postopka); (iii) izdajatelj zaradi finančnih težav stori kakšno dejanje z namenom spremembe ali odloga svojih obveznosti ali prenese svoje premoženje na splošno ali sklene poravnavo s svojimi upniki ali v njihovo korist ali pa razglasi moratorij glede svojih obveznosti ali poroštev, ki jih je dal za obveznosti; (iv) izdajatelj preneha ali izjavi, da bo prenehal z opravljanjem svoje dejavnosti v celoti ali v pomembnem delu; ali

IV. Prenehanje itd.

pristojni organ izda odločbo ali sprejme veljaven sklep o likvidaciji ali drugačem prenehanju izdajatelja; ali

V. Podobne okoliščine

nastopijo okoliščine, ki imajo podoben učinek kot okoliščine iz predhodnih točk III. (Insolventnost itd.) ali IV. (Prenehanje itd).

4.6.8. Spremembe pogojev in druge odločitve imetnikov obveznic

Izdajatelj lahko za obveznice v obtoku predlaga imetnikom spremembo Pogojev Obveznic ali sprejem katere koli druge odločitve.

Pogoji Obveznic se lahko spremenijo na podlagi sklepa imetnikov obveznic, ki je prejet s soglasjem vseh imetnikov obveznic (100 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku), podanem na sestanku imetnikov.

Izdajatelj skliče zasedanje imetnikov z obvestilom imetnikom, podanim kot določeno v točki 4.1.4. tega prospekta vsaj 25 dni pred dnevom zasedanja, ki vsebuje (i) datum, uro in kraj zasedanja; (ii) celotno besedilo predlaganih sklepov in (iii) način in rok za prijavo udeležbe in imenovanje pooblaščenecv. Zasedanje imetnikov vodi oseba, ki jo imenuje izdajatelj. Zasedanja imetnikov se lahko udeležijo imetniki, njihovi pooblaščeneci, predstavniki izdajatelja, pravni in finančni svetovalci imetnikov oziroma izdajatelja ter vabljeni notar. Sklepi zasedanja imetnikov se sprejemajo v obliki notarskega zapisnika.

Spremembe in dopolnitve določil obveznic in Pogojev Obveznic so dopustne brez soglasja imetnikov, če je to potrebno za popravek očitnih napak ali napak oblikovne ali tehnične narave ali so majhnega pomena.

4.7. Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti

Obrestna mera obveznic je fiksna in znaša **8% letno** na glavnico obveznice.

Obresti se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na linearni način tako, da se obrestna mera pomnoži z vrednostjo glavnice obveznice na prvi dan obračunskega obdobja, pri čemer se upošteva dejansko število dni v obrestnem obdobju in 360 dni v letu.

Obresti se izračunajo z uporabo naslednje formule:

$$O = \left(\frac{OM}{100} \times \frac{di}{360} \right) \times G$$

Pri čemer je:

<i>O</i>	obresti v obdobju, za katerega se računajo obresti, zaokrožene na štiri decimalna mesta,
<i>OM</i>	letna kuponska obrestna mera 8%
<i>di</i>	dejansko število dni v obdobju, za katerega se računajo obresti, od vključno prvega dne takega obdobja do zadnjega dne takega obdobja (vendar zadnjega dne obdobja ne vključuje)
<i>G</i>	stanje dolga (nominalna vrednost glavnice obveznice)
<i>360</i>	število dni v letu

Znesek obresti iz obveznic se izračuna od zneska glavnice obveznic posameznega imetnika in se pri izplačilu zaokroži navzdol na dve decimalni mesti natančno.

4.8. Dospelost obveznic

Obveznice dospejo v plačilo dne **28.10.2022 (dan dospelosti)**.

Glavnica obveznic se obrestuje od dne 28.07.2020 (dan izdaje) dalje po obrestni meri. Obresti se plačujejo za nazaj kvartalno, **28.10., 28.01., 28.04. in 28.07. vsakega leta**, začnši s 28.10.2020 (v nadaljevanju vsak takšen dan: dan dospelosti plačila obresti). Obresti iz obveznic prenehajo teči z dnem dospelosti izplačila glavnice obveznic.

Obresti, ki dospejo v plačilo na dan dospelosti obresti, se obračunavajo za obrestno obdobje, ki se začne na prvi dan obračunskega obdobja (28.07.2020, če gre za prvo plačilo obresti od obveznice) in konča na dan dospelosti plačila obresti (28.10.2020, če gre za prvo plačilo obresti od obveznice), vendar dneva dospelosti plačila obresti ne vključuje.

4.8.1. Izplačilo glavnice

Nominalna vrednost glavnice obveznic dospe v izplačilo v celoti v enkratnem znesku na dan dospelosti obveznic. Če obveznice ne bodo pred tem izplačane, bo glavnica obveznic izplačana dne 28.10.2022.

4.8.2. Način in obdobje izplačila obveznosti

Izdajatelj bo izplačeval obresti in glavnico (obveznosti iz obveznic) v skladu s spodnjim amortizacijskim načrtom:

Št.	Datum dospelosti obveznosti	Obresti	Glavnica	Skupaj
1	28.10.2020	4.088,89	0,00	4.088,89
2	28.01.2021	4.088,89	0,00	4.088,89
3	28.04.2021	4.000,00	0,00	4.000,00
4	28.07.2021	4.044,44	0,00	4.044,44
5	28.10.2021	4.088,89	0,00	4.088,89
6	28.01.2022	4.088,89	0,00	4.088,89
7	28.04.2022	4.000,00	0,00	4.000,00
8	28.07.2022	4.044,44	0,00	4.044,44
9	28.10.2022	4.088,89	200.000,00	204.088,89
SKUPAJ		36.533,33	200.000,00	236.533,33

Vse obveznosti iz obveznic se izplačujejo v evrih.

Izdajatelj bo obveznosti iz obveznic izplačeval na podlagi evidence imetništva v Centralnem Registru, na dan dospelosti plačila posamezne obveznosti, v skladu z amortizacijskim načrtom.

Zneski glavnice in obresti iz obveznic se izplačajo v skladu s predpisi in pravili poslovanja KDD, veljavnimi v času izpolnitve posamezne obveznosti. Na takšen način opravljeno plačilo se šteje za pravilno izpolnitev posamezne denarne obveznosti in z njim preneha obveznost izdajatelja izplačati takšen znesek.

Upravičenec v zvezi s posamezno denarno obveznostjo na podlagi obveznice je oseba, ki je ob zaključku zadnjega KDD delovnega dneva pred dnevom dospelosti takšne obveznosti v Centralnem Registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev takšne denarne obveznosti.

Če glavnice ali obresti iz obveznic ni mogoče izplačati upravičencu, ker upravičenec ni zagotovil vseh potrebnih podatkov, lahko upravičenec sporoči izdajatelju manjkajoče podatke na način, ki ga od časa do časa sporoči izdajatelj ali kdo drug v njegovem imenu. Če upravičenec do kakšnega zneska iz obveznic ne sporoči manjkajočih podatkov do tretjega KDD delovnega dneva pred dnevom dospelosti takšnega plačila, je izdajatelj dolžan izplačati upravičencu takšen znesek šele na peti delovni dan po dnev, ko so manjkajoči podatki pravilno sporočeni v skladu z zgornjim določilom, upravičenec pa ni upravičen do obresti ali kakšnega drugega plačila, ki bi bilo lahko posledica takega odloga.

Za vsa plačila obveznosti iz obveznic veljajo vsakokrat veljavni davčni in drugi predpisi. Vse davke v zvezi z izplačili obveznosti iz obveznic nosi imetnik. Izdajatelj se zavezuje sam nositi vse provizije in stroške, ki jih njegov ponudnik plačilnih storitev zaračuna v zvezi s takšnimi plačili.

Če kakšen znesek na podlagi obveznic dospe v plačilo na dan, ki ni delovni dan, se upravičencu takšen znesek izplača na prvi naslednji delovni dan in upravičenec ni upravičen do obresti ali kakšnega drugega plačila, ki bi bilo lahko posledica takega odloga. Delovni dan pomeni katerikoli dan, ko posluje plačilni sistem Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express

Transfer (TARGET 2), ki uporablja enotno deljeno platformo in je začel delovati dne 19. novembra 2007.

Terjatve za plačilo glavnice zastarajo, če se ne uveljavljajo v roku petih let od dospelosti plačila. Terjatve za plačilo obresti zastarajo, če se ne uveljavljajo v roku treh let od dospelosti plačila.

Če je izplačilo glavnice obveznic neutemeljeno zadržano ali zavrnjeno, je upravičenec takšnega izplačila upravičen do obresti po obrestni meri 20,00% p.a. (bodisi v času pred bodisi po izdaji sodbe) do nastopa prvega izmed naslednjih dni: (a) dne, ko so vsi dolgovani zneski iz naslova takšne obveznice plačani upravičencu ali komu drugemu, ki jih prejme za njegov račun ali (b) dne, ki je pet (5) delovnih dni po dnevu, ko izdajatelj obvesti upravičence, da bo izplačilo vseh dolgovanih zneskov iz naslova glavnice in obresti posameznemu upravičencu izvršeno, ko bo izdajatelj od njega prejel obvestilo o njegovem denarnem (evro) računu (razen če izdajatelj kasneje ponovno krši svoje plačilne obveznosti).

Če izdajatelj zamudi z izplačilom obveznosti iz obveznic, je upravičencu dolžan plačati tudi zamudne obresti po obrestni meri 20,00 % p.a. za čas zamude. Zamudne obresti od neplačane glavnice tečejo od dneva zapadlosti do plačila, zamudne obresti od neplačanih obresti pa tečejo od dneva, ko je pri sodišču vložen zahtevek za njihovo plačilo, do njihovega plačila.

4.9. Donosnost obveznic

Donosnost do dospelja obveznice je t.i. notranja stopnja donosa, ki jo je mogoče izračunati z uporabo preglednic ali finančnega kalkulatorja. Ta predstavlja donosnost obveznice na letni ravni in se izračuna na podlagi sledeče formule:

$$PC = \frac{O_1}{(1+I)} + \frac{O_2}{(1+I)^2} + \dots + \frac{O_{n-1}}{(1+I)^{n-1}} + \frac{O_n}{(1+I)^n}$$

Pri čemer je:

PC Prodajna cena obveznice

On Izplačilo obresti in glavnice v obdobju *n*

I Donosnost do dospelja obveznice na letni ravni (če se pomnoži s 100 je izražena v odstotkih)

4.10. Zastopanje imetnikov obveznic

V razmerju do izdajatelja nobena organizacija ne zastopa imetnikov obveznic.

4.11. Način in datum izdaje obveznic

Izdajatelj IMMORANT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka: 1491806000 (katerega pravni naslednik je postal IMO-RENT INVEST d.o.o. na podlagi pogodbe o pripojitvi z

dne 05.11.2020) je dne 20.07.2020 sprejel sklep o izdaji obveznic IMA1 pod Pogoji Obveznic, ki so razvidni iz poglavja 4. tega prospekta.

Prva prodaja obveznic je potekala v Republiki Sloveniji v okviru nejavne ponudbe obveznic v skladu z določbami ZTFI-1 in Prospektne uredbe, pri čemer je bila uporabljena izjema glede obveznosti objave prospekta za ponudbo vrednostnih papirjev, katerih nominalna vrednost na enoto je najmanj 100.000 EUR, v skladu s točko c) četrtega odstavka 1. člena Prospektne uredbe in prvim odstavkom 3. člena Prospektne uredbe.

Obveznice so bile prvič izdane v nematerializirani obliki dne 7.8.2020 (in sicer 46 obveznic) z vpisom na račune imetnikov obveznic v Centralnem Registru, v skladu s pravili KDD. Dodatnih 5 obveznic je bilo izdanih v nematerializirani obliki dne 27.01.2021 na podlagi zaključene druge faze vpisa obveznic.

4.12. Prenosljivost obveznic

Obveznice so prosto prenosljive v skladu z določili ZNVP-1 ter drugih predpisov in pravil in navodil, ki urejajo poslovanje KDD ali jih sprejema KDD. Obveznice se prenašajo z vpisom prenosa v Centralnem Registru. Pogoj za prenos pravic iz obveznic na novega imetnika je, da imetnik obveznic, v korist katerega je v zemljiški knjigi vpisana hipoteka na nepremičninah, izda formalno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za zaznambo spremembe imetnika hipoteke in vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo zaznambe spremembe imetnika hipoteke.

4.13. Imetnik obveznic

Izdajatelj bo v skladu z ZNVP-1 za vse namene štel vsako osebo, v dobro računa katere v Centralnem Registru bo ob določenem času vpisana določena obveznica, za zakonitega imetnika takšnega števila obveznic (v tem prospektu takšna oseba: imetnik). Potrdilo ali druga listina, s katero KDD potrdi, da je na računu posamezne osebe vpisano določeno število obveznic, bo v ta namen veljala kot dokončna in zavezujoča potrditev tega dejstva.

4.14. Obvestila

Obvestilo imetniku ali upravičencu je veljavno, če je poslano takšnemu imetniku ali upravičencu na njegov naslov, ki je vpisan v Centralnem Registru ali pisno sporočen izdajatelju s strani imetnika ali upravičenca, pri čemer se takšno obvestilo šteje za dano na osmi dan po dnevu, ko je bilo oddano na pošto priporočeno s povratnico.

Izdajatelj lahko imetnike ali upravičence dodatno obvešča prek objav na SEOnet-u (<http://seonet.ljse.si/>) ali na njegovem morebitnem nasledniku, preko katere Ljubljanska borza d.d., Ljubljana zagotavlja storitev javnih objav, pri čemer ga takšno obvestilo ne obvezuje obveščanja v skladu s predhodnim odstavkom.

Obvestila izdajatelju se pošiljajo v pisni obliki na naslov: IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, Slovenija oziroma na morebitni drugi naslov, ki ga izdajatelj pisno sporoči imetniku ali upravičencu.

Obvestila izdajatelju učinkujejo, ko jih naslovnik prejme, pri čemer se vsako obvestilo ali sporočilo, ki bi sicer učinkovalo po 16.00 uri določenega dne ali na dan, ki v kraju naslovnika ni delovni dan, šteje za prejeto ob 10.00 uri na prvi naslednji delovni dan v kraju naslovnika.

Vsa obvestila so veljavna le, če so dana v slovenskem jeziku.

4.15. Informacije o davkih

Informacije o davčnih obveznostih, ki morebiti nastanejo ob dospelosti, odsvojitvi obveznice pred dospelostjo ali pri odpoklicu obveznice pred dospelostjo, so splošnega značaja in niso mišljene kot pravni ali davčni nasvet posameznemu pridobitelju oziroma odsvojitelju obveznice in jih ni mogoče šteti kot celovit opis vseh davčnih posledic, ki so lahko pomembne za imetnike obveznic. Informacije o davkih so pripravljene na osnovi slovenske davčne zakonodaje, ki je veljavna na dan, naveden na naslovni strani tega prospekta. Izdajatelj opozarja, da se zakonodaja lahko spremeni, in da na davčni položaj vlagateljev lahko vplivajo tudi tuji davčni predpisi. Za osebe, ki so v dvomu glede obdavčitve obresti od obveznic ali davkov, ki se plačajo pri razpolaganju z njimi, je priporočljivo, da se o tem posvetujejo z ustrezno usposobljenim svetovalcem.

4.15.1. Obdavčitev obresti

Obdavčitev dohodka iz obresti od obveznic je odvisna od tega, ali so v času, ko izdajatelj izplača obresti, obveznice uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu ali večstranskem sistemu trgovanja v državi članici EU ali državi članici Organizacije za ekonomsko sodelovanje in razvoj (OECD), ali ne. Za obveznice, ki so tako uvrščene v trgovanje, se v nadaljevanju uporablja izraz uvrščene obveznice.

(a) Obdavčitev uvrščenih obveznic

Če in dokler bodo obveznice uvrščene obveznice, lahko izdajatelj oziroma druga oseba, ki se v skladu z 58. členom Zakona o davčnem postopku (ZDavP-2) pri izplačilu obresti od obveznic šteje za plačnika davka (v nadaljevanju izdajatelj in takšna druga oseba: plačnik davka), izplača obresti od obveznic brez davčnega odtegljaja.

V tem primeru se obresti od obveznic, ki jih prejme:

- 1) pravna oseba, ki je rezident Slovenije ali poslovna enota pravne osebe-nerezidenta v Sloveniji, upoštevajo kot dohodek pri določitvi davčne osnove za davek od dohodkov pravnih oseb, od katere se v skladu z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) izračuna in plača davek po davčni stopnji 19 odstotkov;

- 2) fizična oseba, ki je rezident Slovenije, obdavči po stopnji 27,5 odstotkov na podlagi napovedi za odmero dohodnine od obresti, ki jo je rezident dolžan sam vložiti pri davčnem organu do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto. Ker so izpolnjeni pogoji v zvezi z izključitvijo obresti pri ugotavljanju davčne osnove od dohodka iz dejavnosti, se obresti, izplačane fizične osebi, ki opravlja dejavnost, davčno obravnavajo enako kot pri fizični osebi, ki ne opravlja dejavnosti.

Če obresti od obveznic prejme oseba, ki ni omenjena v prejšnjem odstavku, dohodek od takšnih obresti v Republiki Sloveniji ni obdavčen.

(b) Obdavčitev obresti od obveznic, ki niso uvrščene obveznice

Če v času, ko plačnik davka izplača obresti od obveznic, obveznice niso uvrščene obveznice:

- 1) se v primeru, če je prejemnik plačila pravna oseba, ki je rezident Slovenije ali poslovna enota pravne osebe-nerezidenta v Sloveniji, in predloži plačniku davka svojo davčno številko: obresti od obveznic upoštevajo kot dohodek pri določitvi davčne osnove za davek od dohodkov pravnih oseb, od katere se v skladu z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) izračuna in plača davek po davčni stopnji 19 odstotkov;
- 2) je v vsakem drugem primeru plačnik davka pri plačilo obresti od obveznic dolžan izračunati, odtegniti in za račun prejemnika plačati davek in sicer:
 - a) po davčni stopnji 27,5 odstotkov, če obstaja razlog za domnevo, da prejemnik plačila prejema obresti od obveznic za tuj račun, in če prejemnik plačila plačniku davka pred izplačilom ne predloži izjave, da pravice iz obveznic izvršuje zase, v tem primeru je oseba, za račun katere prejemnik plačila prejel izplačilo obresti, upravičena s pisnim zahtevkom, ki ga vloži pri davčnem organu, zahtevati vračilo presežka odtegnjenega in plačanega davka nad zneskom, obračunanim po davčni stopnji, ki sicer velja zanjo; oziroma
 - b) v vsakem drugem primeru po davčni stopnji, ki velja za obdavčitev prejemnika plačila, in sicer:
 - (i) če je prejemnik plačila pravna oseba, po davčni stopnji 19 odstotkov;
 - (ii) če je prejemnik plačila fizična oseba, po davčni stopnji 27,5 odstotkov;
 - (iii) oziroma po nižji davčni stopnji, ki se glede na državo rezidentstva ali druge okoliščine uporablja na podlagi posebnega predpisa ali mednarodne pogodbe, v kolikor so izpolnjeni pogoji za takšno uveljavljanje nižje davčne stopnje.

Plačnik davka je dolžan domnevati, da prejemnik plačila prejema obresti za tuj račun, kadar prejemnik plačila opravlja dejavnost, ki je ali katere del je prejemanje dohodka za tuj račun oziroma je zanj znano, da nastopa, četudi občasno, kot oseba, ki prejema dohodek za tuj račun, ali kadar je naslov za plačilo dohodka drugačen od registriranega naslova prejemnika plačila.

4.15.2. Obdavčitev dobička z kapitala

Pravne osebe

Dobiček, dosežen s prodajo obveznic, je v skladu z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) sestavni del obdavčljivih dohodkov zavezancev za davek od dohodkov pravnih oseb – rezidentov in nerezidentov, ki dosegajo dohodke z opravljanjem dejavnosti oziroma poslov v poslovni enoti ali preko poslovne enote v Sloveniji.

Fizične osebe

V skladu z Zakonom o dohodnini (ZDoh-2) se dohodnine ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi obveznic. Ker so izpolnjeni pogoji v zvezi z izključitvijo prihodkov, doseženih z odsvojitvijo obveznic, se pri ugotavljanju davčne osnove od dohodka iz dejavnosti dohodek iz odsvojitve obveznic ne upošteva.

4.15.3. Davek na dodano vrednost

V skladu z določili Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) so transakcije s finančnimi instrumenti oproščene plačila davka. Obresti od obveznic, ki ne predstavljajo plačila za opravljeno transakcijo, niso predmet DDV.

5. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH IN TRETJIH OSEBAH

Izdajatelj na podlagi Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) ni zavezan k reviziji računovodskih izkazov.

Prospekt ne vsebuje informacij, pridobljenih od tretjih oseb, ki niso javno objavljene, zato ni potrebno predložiti nobenega potrdila v zvezi s tem. Pri vključevanju informacij javnega značaja v prospekt je vir javnih informacij vsakič dosledno naveden. Tako so v delih prospekta, ki vsebujejo javno objavljene podatke tretjih oseb, navedeni viri, po katerih so te informacije povzete. Izdajatelj ni samostojno preveril informacij iz teh virov, verjame pa, da so tam navedene informacije zanesljive. Izdajatelj ne jamči, da so te informacije točne. Informacije iz navedenih virov v prospektu so točno povzete in kolikor je izdajatelj seznanjen in je lahko ugotovil iz informacij, ki jih objavijo takšni viri, niso bila izpuščena nobena dejstva, zaradi katerih bi bile objavljene informacije netočne ali zavajajoče. Takšne informacije, podatki in statistike lahko vsebujejo približke ali ocene oz. so zaokrožene.

V ta prospekt ni bila vključena nobena izjava ali poročilo, pripisano osebi kot strokovnjaku, niti izjava ali poročilo, pripravljeno na zahtevo izdajatelja, zato ni potrebno iskati nobenega soglasja oziroma odobritve takega strokovnjaka.

6. INFORMACIJE O IZDAJATELJU

6.1. Poslovna preteklost in razvoj

Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. je bila ustanovljena dne 23.01.2018 kot projektno podjetje. Na podlagi pravnomočne pripojitve, izvedene na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 05.11.2020, se je družbi IMO-RENT INVEST d.o.o., matična številka 8131473000 kot prevzemni družbi pripojila prevzeta družba IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka 1491806000, ki je zaradi izvedbe pripojitve prenehala. V posledici pripojitve je postala družba IMO-RENT INVEST d.o.o. lastnica velikega trgovskega centra »PLANET TUŠ« Celje, ki predstavlja glavno naložbo družbe.

6.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja

Firma: IMO-RENT INVEST, nepremičninska vlaganja d.o.o.
Skrajšana firma: IMO-RENT INVEST d.o.o.

6.1.2. Kraj registracije izdajatelja, njegova matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI)

Kraj registracije: Celje
Matična številka: Družba je vpisana v Sodni register Okrožnega sodišča v Celju z matično številko 8131473000
Davčna številka: SI 47601680
Osnovna dejavnost: 68.200 (Odd.in obrat. lastnih ali najetih neprem.)
Identifikator pravnih subjektov (LEI): 485100FQEYSDTA7VC652

6.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja

Datum vpisa v sodni register: 23.01.2018
Država vpisa v register: Republika Slovenija
Trajanje obstoja izdajatelja: nedoločen čas

6.1.4. Osnovni podatki izdajatelja

Sedež izdajatelja: Ljubljana, Slovenija
Pravna oblika poslovanja: družba z omejeno odgovornostjo
Osnovni kapital: 100.000,00 EUR, vplačan v celoti
Zakonodaja, po kateri posluje: slovenska
Država registracije: Republika Slovenija
Poslovni naslov: Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje

Telefonska številka: 059/731-581
Spletno mesto izdajatelja: www.imorent.si*

*Izjava o omejitvi odgovornosti: informacije na spletnem mestu niso del prospekta, razen če so te informacije vključene v prospekt s sklicevanjem.

6.1.5. Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za izdajatelja in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti

Izdajatelj meni, da poleg dejstev, navedenih v tem prospektu ter v letnem poročilu izdajatelja za poslovno leto 2020 ni drugih pomembnejših dejstev o njegovem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju, ki bi v bistvenem obsegu vplivali na oceno izdajateljeve plačilne sposobnosti ali solventnosti.

6.1.6. Bonitetna ocena

Izdajatelj oziroma njegove obveznice nimajo bonitetne ocene, dodeljene s strani bonitetne hiše.

7. PREGLED POSLOVANJA

7.1. Glavne dejavnosti

Izdajatelj opravlja dejavnosti, kot so določene v Pogodbi o ustanovitvi družne z omejeno odgovornostjo IMO-RENT INVEST d.o.o. Za glavno dejavnost izdajatelja je opredeljena: 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin.

Poslovno dejavnost izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o. predstavlja upravljanje z lastno nepremično PLANET TUŠ« Celje ter njena oddaja v najem. V okviru navedenega družba opravlja predvsem dejavnosti, ki se po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2008) uvrščajo v naslednje kategorije:

- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi

7.2. Kratek opis glavne dejavnosti izdajatelja z navedbo najpomembnejših kategorij prodanih produktov in/ali opravljenih storitev

Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje, na naslovu Mariborska cesta 128, 3000 Celje, sestavljajo nepremičnine z ID znaki: parcela 1074 819/4, parcela 1074 822/3, parcela 1074 822/8. »PLANET TUŠ« Celje je v naravi sestavljen iz več poslovnih prostorov v stavbi št. 2757, ki stoji na parc. št. 819/4, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4921040) v izmeri 15.101,00 m², h kateri spadata pripadajoče zemljišče na parc. št. 822/3, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 3745507) v izmeri 15.360,00 m² in parc. št. 822/8, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4417028) v izmeri 140,00 m², kar skupaj predstavlja 30.672,00 m². V letu 2020 je bila za potrebe zaokrožitve nepremičninskega kompleksa pridobljena v last še nepremičnina z ID znakom: parcela 1074 750/14 za kupnino v višini 14.200 EUR brez DDV, ki predstavlja zemljišče pod manjšim delom stavbe.

Najemna površina »PLANETA TUŠ« Celje znaša 20.383 m² v dveh nadstropjih centra. Poleg poslovno-trgovskih prostorov spada v kompleks še 1.240 parkirišč.

»PLANET TUŠ« Celje je bil odprt leta 2002. Trenutno ima 42 različnih najemnikov. Poleg Tuševega supermarketa ponuja še modne in športne trgovine, drogerijo in številne storitvene lokale, 8 modernih in tehnološko dovršenih kinodvoran, restavracijo, picerijo, slaščičarno in več barov. Lociran je na severno – vzhodnem delu Celja na Mariborski cesti, eni najprometnejših cest, kar mu omogoča odločno vidnost, dostopnost in frekvenco.

Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. ima s podjetjem TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. kot glavnim najemnikom sklenjeno najemno pogodbo za najem celotne nepremičnine PLANET TUŠ« Celje za določen čas do 31.5.2028. TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. oddaja posamezne poslovne prostore v

nadaljnji podnajem ter podnajemnikom obračunava tudi storitve upravljanja in obratovanja nepremičnin. Najemna pogodba s TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. je sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in vsebuje odstop terjatev iz naslova podnajema v zavarovanje vseh obveznosti do najemodajalca.

Ocenjena poštena tržna vrednost nepremičnine PLANET TUŠ« Celje znaša 23,6 mio EUR na dan 16.01.2018 na podlagi poročila z naslovom "Valuation Report on retail portfolio in Celje, Maribor and Logatec, Slovenia". Vrednost nepremičnine glede na trenutni donos na podlagi dolgoročne najemne pogodbe s podjetjem TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. ter stroški upravljanja in obratovanja znaša 19,46 mio EUR na dan 30.6.2020. Izdajatelj ustvari iz naslova oddaje nepremičnine PLANET TUŠ« Celje v najem (najemnine) letno 1.556.982 EUR prihodkov.

7.3. Konkurenčni položaj izdajatelja

Izdajatelj trenutno ni izpostavljen konkurenčnemu tržnemu tveganju, saj se nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje nahaja na izjemo frekventni lokaciji v mestu Celje in ima odličen dostop. Takšnih trgovskih centrov v mestu Celje, ki ima 37.872 prebivalcev, ni veliko. Nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje je s tega vidika dobro likvidna. Izdajatelj v njej uspešno deluje na izjemno konkurenčnem trgu že daljše obdobje. Dodatna konkurenca v vplivnem območju trgovskega centra ni verjetna.

8. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZDAJATELJA

Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. ni del skupine podjetij.

Družbo IMO-RENT INVEST d.o.o. vodi poslovodstvo, ki ga sestavljajo trije direktorji. Vsi trije direktorji opravljajo svojo funkcijo direktorja od 18.08.2020 dalje.

Dejavnost družbe ni organizirana po funkcijah. Vse posle družbe vodijo direktorji. Družba nima zaposlenih.

Delovanje poslovodstva nadzira skupščina. Skupščino družbe sestavljata dva družbenika družbe in sicer:

- BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, ki ga zastopa direktor Matej Denovnik, kot imetnik dveh poslovnih deležev v skupnem nominalnem znesku 50.000,00 EUR, kar predstavlja 50% osnovnega kapitala družbe in
- TMJB d.o.o., trgovina in storitve, Podpeč 47C, 1352 Preserje, ki ga zastopa direktor Marko Fujs, kot imetnik poslovnega deleža v skupnem nominalnem znesku 50.000,00 EUR, kar predstavlja 50% osnovnega kapitala družbe.

Podjetje BIRAL d.o.o. je bilo ustanovljeno leta 2006 in se ukvarja predvsem z veleprodajo izdelkov priznanih blagovnih znamk s področja zabavne elektronike, bele tehnike, klimatskih naprav ter veleprodajo izdelkov široke potrošnje - FMCG (zobne paste, mehčalci, deodoranti, mila,...) Podjetje ima ogromno referenc tako na domačem kot na tujem trgu in je uradni zastopnik za blagovne znamke Ecovacs, B-Tech, Daewoo, NUU Mobile, Jocca, Apollo, SaunaKing. Podjetje BIRAL d.o.o. ima v lasti nakupovalni center Planet Kranj, ki je po velikosti in obsegu poslovanja primerljiv z nepremičnino v lasti izdajatelja.

Podjetje TMJB d.o.o. je bilo ustanovljeno v letu 2015. V svoji začetni fazi se je osredotočalo na veleprodajo. V letu 2016 je podjetje pričelo z razvojem svojega prvega nepremičninskega projekta, ki ga je zaključilo v letu 2018. V letu 2018 je podjetje pričelo ustvarjati prihodke s podjetniškim svetovanjem in je do danes realiziralo več projektov s tega področja. Od leta 2019 vlaga svoja presežna denarna sredstva v različne naložbe kot so posojila, odkupi terjatev in naložbe v lastniške deleže gospodarskih družb.

V času od izdaje obveznic ni prišlo do sprememb v organizacijski sestavi izdajatelja.

9. INFORMACIJE O TRENDIH

9.1. Izjava izdajatelja o trendih, ki lahko pomembno vplivajo na izdajateljeva pričakovanja

Z refinanciranjem dolgoročnih finančnih obveznosti in spremembo lastništva izdajatelja, za kar so bili uporabljeni prihodki od obveznic, je izdajatelj lahko spremenil (i) stopnjo amortizacije na 3% ter (ii) znižal obresti na 8%. Ker je poštena tržna vrednost nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje ocenjena višje, kot je pred pripojitvijo znašala njena knjigovodska vrednost, je bil po izvedeni pripojitvi opravljen prevrednotovalni popravek vrednosti nepremičnine na njeno pošteno vrednost, kar je kapital izdajatelja povečalo na 3.690.086,31 EUR.

Ključni strateški cilja izdajatelja je zmanjšanje stroškov financiranja. Z izdajo obveznic se je strošek obresti občutno znižal iz 12,75% na 8%. Družba namerava obveznice poplačati s kreditom najetim pri komercialni banki, s čimer računa, da bo dodatno znižala stroške obresti pod 4%. Z refinanciranjem svojih finančnih obveznosti po ugodnejši obrestni meri, bi lahko izdajatelj občutno povečal tudi dobičkonočnost poslovanja. Gibanje obrestnih mer na finančnih trgih, ki so na rekordno nizkih ravneh, ugodno vplivajo na prizadevanja izdajatelja pri doseganju navedenega ključnega strateškega cilja izdajatelja.

9.2. Spremembe obetov od datuma zadnjih objavljenih računovodskih izkazov

Izdajatelj meni, da od datuma zadnjih objavljenih revidiranih računovodskih izkazov izdajatelja za poslovno leto 2020 na spletnih straneh AJPes ni prišlo do bistvenega poslabšanja obetov izdajatelja ali bistveno neugodnih sprememb v njegovih pričakovanjih glede razmer, v katerih opravlja svojo osnovno dejavnost. Računovodski podatki izdajatelja na dan 31.12.2020 so predstavljeni tudi v točki 13.1.1. tega prospekta.

Pojav epidemije COVID-19 je v letu 2020 povzročil začasno ustavitev obratovanja večine podnajemnikov v trgovskem centru. Družba je za ta namen glavnemu najemniku odobrila odlog plačila na 50% najemnine za mesec april in maj 2020. Odloženi del najemnine bo glavni najemnik odplačal v 12-ih obrokih v obdobju julij 2020 do junij 2021. Od razglasitve konca epidemije COVID-19 dalje center »PLANET TUŠ« Celje posluje normalno, z izjemo podnajemnika Cineplexx, ki načrtuje zagon svojega obratovanja v tretjem kvartalu leta 2020.

Izdajatelj izjavlja, da IMO-RENT INVEST d.o.o. na dan 01.07.2021 nima nobenih neporavnanih zapadlih obveznosti. Izdajatelj izjavlja, da je kratkoročno in dolgoročno plačilno sposoben. Izdajatelju niso znana nobena dejstva, ki bi lahko bistveno neugodno vplivala na poslovanje ali finančno stanje izdajatelja ter ogrozila njegovo likvidnost in tekočo poravnavo vseh prevzetih obveznosti družbe iz naslova teh obveznic ali poravnavo drugih obveznosti družbe ob njihovi zapadlosti.

10. NAPOVEDI ALI OCENE POSLOVANJA V PRIHODNOSTI

Načrt poslovanja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. v prihodnosti temelji na projekcijah poslovanja, ki so pripravljene za petletno obdobje od 2021 do 2025, kot sledi:

Prihodki poslovanja	2021	2022	2023	2024	2025
Prihodki	1.600.000 €	1.632.000 €	1.664.640 €	1.697.933 €	1.731.891 €
Stroški	80.000 €	80.000 €	80.000 €	80.000 €	80.000 €
Amortizacija	330.000 €	330.000 €	330.000 €	330.000 €	330.000 €
Obresti	1.380.400 €	1.147.358 €	602.933 €	297.500 €	297.500 €
Davek	96.767 €	147.260 €	212.274 €	213.889 €	220.341 €
Dobiček/Izguba	-287.167 €	-72.618 €	439.433 €	776.544 €	804.050 €

Pojasnila k projekcijam poslovanja:

V obdobju od 2021 do 2025 je predvideno stabilno poslovanje izdajatelja. IMO-RENT INVEST d.o.o. glavnino prihodka ustvarja iz naslova oddajanja nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje v najem najemniku TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. Najemna pogodba je sklenjena za obdobje do 31.5.2028. Najemnina je fiksna in se letno indeksira. Ravno zaradi indeksacije je planirana rast prihodkov s stopnjo 2% letno. Ostali prihodki predstavljajo manj kot 3% vseh prihodkov izdajatelja.

Na stroškovni strani sta najvišji postavki strošek obresti ter strošek amortizacije. Nepremičnina se amortizira po 3% stopnji, pri čemer znaša nabavna vrednost nepremičnine 11.000.000 EUR, nabavna vrednost zemljišča (ki se ne amortizira) pa 5.000.000 EUR. Ob pripojitvi družbe IMMORENT ALFA d.o.o. k družbi IMO-RENT INVEST d.o.o. je bila v poslovnih knjigah nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje prevrednotena na pošteno vrednost 16.000.000 EUR. Zaradi tega je davčno priznanih 59% stroškov amortizacije, saj je bila vrednost nepremičnine v poslovnih knjigah prevzete družbe nižja.

Strošek obresti izhaja iz naslova izdanih obveznic IMA1, katerih nominalna vrednost znaša 10.200.000 EUR, obrestna mera pa 8% letno. Strošek obresti iz naslova obveznic je davčno priznan. Strošek obresti za posojilo v vrednosti 1.700.000 EUR, ki ga je IMO-RENT INVEST d.o.o. pridobil za nakup 100% lastniškega deleža v družbi IMMORENT ALFA d.o.o. (družba je bila v letu 2020 pripojena k IMO-RENT INVEST d.o.o.) je davčno nepriznan. Najkasneje v drugi polovici leta 2022 je planirano refinanciranje obveznic z bančnim kreditom po predvideni nižji obrestni meri, najkasneje v drugi polovici 2023 pa je planirano tudi refinanciranje posojila 1.700.000 EUR (ki ga je IMO-RENT INVEST d.o.o. pridobil za nakup 100% lastniškega deleža v družbi IMMORENT ALFA d.o.o.) po predvideni nižji obrestni meri. Zaradi refinanciranja se bo strošek obresti še dodatno znižal, kot razvidno iz projekcij.

Zaradi davčno nepriznanih stroškov bo IMO-RENT INVEST d.o.o. v letih 2021 in 2022 kljub izgubi iz poslovanja podvržen obdavčitvi. IMO-RENT INVEST d.o.o. v letih 2021 in 2022 planira izgubo, po izvedenem refinanciranju in posledično manjšem strošku obresti pa je od leta 2023 dalje

planirano poslovanje z dobičkom. Skupno je v obdobju od 2021 do 2025 načrtovanega 1.660.241 EUR dobička.

11. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI

11.1. Posloводство in člani skupščine

Izdajatelj je organiziran kot družba z omejeno odgovornostjo. Upravljanje družbe temelji na zakonskih določilih, družbeni pogodbi družbe kot temeljnem pravnem aktu ter internih aktih.

Temeljni pravni akt izdajatelja je prečiščeno besedilo Pogodbe o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo IMO-RENT INVEST d.o.o. SV 522/2019 z dne 28.07.2020 notarja Gregorja Kovača iz Celja, ki je potrdil, da so v prečiščenem besedilu družbene pogodbe vsebovane spremenjene določbe v skladu z notarskim zapisnikom sklepov skupščine opr. št. 551/2020-SV notarja Gregorja Kovača z dne 28.07.2020 o načinu zastopanja direktorjev.

Organa upravljanja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. sta skupščina in posloводство družbe.

Posloводство na lastno odgovornost vodi posle družbe in jo zastopa. Posloводство družbe sestavljajo trije direktorji, ki družbo zastopajo skupno. Skupščina družbe lahko imenuje tudi prokurista. Prokurist zastopa družbo skupno z direktorjem.

Posloводство družbe sestavljajo trije direktorji Marko Fujs, Matej Denovnik in Tin Korbar, ki so bili na mesto direktorja imenovani za nedoločen čas in funkcijo opravljajo od 18.08.2020 dalje. Direktorja Marko Fujs in Matej Denovnik imata lastniške deleže v kapitalu izdajatelja. Direktor Tin Korbar je predstavnik upnikov.

Posloводство za svoje delo odgovarja skupščini.

11.2. Nasprotja interesov pri organih družbe

Pri izdajatelju ne obstajajo navzkrižja interesov med nalogami, ki jih za izdajatelja izvaja posloводство, in zasebnimi interesi in/ali drugimi nalogami posloводства. Izdajatelj z direktorjem, ali z osebami, povezanimi z direktorjem, ni sklenil nobenega posla.

12. DRUŽBENIKI

Osnovni kapital družbe v skupnem znesku 100.000,00 EUR sestavljajo 4 (štirje) osnovni vložki in iz njih izhajajoči poslovni deleži dveh družbenikov:

1. poslovni delež zap. št. 267389 v nominalni višini 45.000,00 EUR, kar predstavlja 45,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je TMJB d.o.o., trgovina in storitve;
2. poslovni delež zap. št. 267390 v nominalni višini 45.000,00 EUR, kar predstavlja 45,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o.;
3. poslovni delež zap. št. 268369 v nominalni višini 5.000,00 EUR, kar predstavlja 5,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je TMJB d.o.o., trgovina in storitve;
4. poslovni delež zap. št. 268370 v nominalni višini 5.000,00 EUR, kar predstavlja 5,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o.;

Na vseh poslovnih deležih so vpisane naslednje obremenitve:

- Na podlagi notarskega zapisa SPORAZUMA O ZAVAROVANJU TERJATVE PO 142. ČLENU SPZ in Z ZASTAVO POSLOVNIH DELEŽEV, opr. št. SV 545/2020, notarja Gregorja Kovača, z dne 28.07.2020, se vpiše zastavna pravica in zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa za terjatev v višini 1.000.000,00 EUR, s pogodbeno obrestno mero v višini 12 % letno ter končnim rokom zapadlosti 28.1.2021, z možnostjo predčasne zapadlosti določene v 7. členu notarskega zapisa posojilne pogodbe, opr.št. 541/2020-SV, z dne 28.7.2020, v primeru zamude s pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 18 % letno, vključno s stroški, ki bi jih upniki imeli z uveljavljanjem vračila terjatve, vse v skladu s tem notarskim zapisom in notarskim zapisom posojilne pogodbe, opr.št. 541/2020-SV, z današnjega dne, v korist: PRVA OSEBNA ZAVAROVALNICA d.d. Fajfarjeva ulica 33, Ljubljana, mat.št. 2295431000 in GLEN d.o.o., Vilharjeva ulica 44, Ljubljana mat.št. 2040514000.
- Na podlagi notarskega zapisa SPORAZUMA O ZAVAROVANJU TERJATVE PO 142. ČLENU SPZ in Z ZASTAVO POSLOVNIH DELEŽEV, opr. št. SV 546/2020, notarja Gregorja Kovača, z dne 28.07.2020, se vpiše zastavna pravica in zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa za terjatev v višini 1.700.000,00 EUR, s pogodbeno obrestno mero v višini 33,3333 % letno ter končnim rokom zapadlosti 30.07.2023, z možnostjo predčasne zapadlosti določene v 7. členu notarskega zapisa posojilne pogodbe, opr.št. 542/2020-SV, z dne 28.7.2020, v primeru zamude s pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 35,00 % letno, vključno s stroški, ki bi jih upniki imeli z uveljavljanjem vračila terjatve, vse v skladu s tem notarskim zapisom in notarskim zapisom posojilne pogodbe, opr.št. 542/2020-SV, z današnjega dne, v korist: PRVA OSEBNA ZAVAROVALNICA d.d., Fajfarjeva ulica 33, Ljubljana mat.št. 2295431000 in GLEN d.o.o., Vilharjeva ulica 44, Ljubljana, mat.št. 2040514000 in POLFIN d.o.o., Parmova ulica 53, Ljubljana, mat.št. 3277542000 in

Versum, holdinška dejavnost, d.o.o. Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana, matična št.: 8653437000.

- Na podlagi notarskega zapisa potrditve Pogodbe o ustanovitvi nakupne opcije opr. št. SV 548/2020 notarja Gregorja Kovača, z dne 28.07.2020, se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve v korist odkupnih upravičencev: VERSUM d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana, matična številka: 8653437000, ID za DDV: 69531307 in PRVA OSEBNA ZAVAROVALNICA d.d., s sedežem Fajfarjeva ulica 33, Ljubljana, mat.št. 2295431000 in GLEN d.o.o., s sedežem Vilharjeva ulica 44, Ljubljana, mat.št. 2040514000 in POLFIN d.o.o., s sedežem Parmova ulica 53, Ljubljana, mat.št. 3277542000.

Sklepi družbenikov se sprejemajo na skupščini družbenikov. Za veljavnost sprejemanja sklepov na skupščini je potrebna prisotnost družbenikov, ki imajo večino glasov glede na vplačani osnovni kapital. Na skupščini se sklepi sprejemajo z navadno večino oddanih glasov, če z zakonom ali pogodbenimi določili ni določena kvalificirana večina glasov. Vsakih vplačanih 50,00 EUR daje družbeniku en glas.

Skupščina odloča o zadevah, določenih z zakonom ali z družbeno pogodbo IMO-RENT INVEST d.o.o. (med njimi tudi odločanje o nabavi, odtujitvi ali obremenitvi, kakor tudi o zakupu ali dajanju v najem (leasing) nepremičnin. Direktor je dolžan priskrbeti predhodno pismeno soglasje družbenikov pred sklenitvijo pravnih poslov v naslednjih primerih:

1. za pridobitev, odtujitev in obremenitev nepremičnin,
2. za odpoved ali sklepanje najemnih pogodb ali pogodb o leasingu, katerih predmet so nepremičnine v lasti družbe,
3. za pridobitev in odtujevanje udeležb, kakor tudi pridobitev, prevzemanje v zakup ali dajanje v zakup, odtujitev in prenehanje podjetij in obratno,
4. za ustanovitev in prenehanje podružnic,
5. za najemanje posojil ali kreditov in drugih jamstev,
6. za dajanje posojil in kreditov izven običajnega poslovanja,
7. za sklenitev in razvezo dolgoročnih zavezujočih poslov, kot na primer najemnih, zakupnih in leasinskih pogodb,
8. za posamezne investicije v poslovnem letu,
9. za dajanje soglasij za udeležbo pri dobičku ali prometu ali pokojnino,
10. kakor v primerih, katere si je pridržal družbenik in so opredeljeni z družbeno pogodbo.

Družba nima lastnih deležev. Prav tako družba nima lastnih deležev prejetih ali danih v zavarovanje.

Strategija družbenikov v zvezi z naložbo v IMO-RENT INVEST d.o.o. je odprodaja naložbe s ciljnim donosom. S tem namenom družbenika izvajata ukrepe za izboljšanje finančnega stanja družbe zaradi njene čim boljše odprodaje. Družbenika nimata sklenjenega nobenega dogovora glede upravljanja naložbe v družbo IMO-RENT INVEST d.o.o.

Preprečevanje vsakršnih zlorab pri izvajanju nadzora oziroma vpliva družbenikov nad družbo IMO-RENT INVEST d.o.o. je urejeno v Pogojih Obveznic, s katerimi je izdajatelju prepovedano kakršnokoli poslovanje izven običajne gospodarske dejavnosti izdajatelja ali dajanje posojil in poroštev, v nasprotnem primeru zapade v takojšnje plačilo celotni znesek glavnice in obresti iz obveznic.

V primeru uveljavitve zastavne pravice oziroma drugih upravičenj upnikov izdajatelja na poslovnih deležih bi lahko prišlo do spremembe v lastništvu izdajatelja. Izdajatelj ni seznanjen z drugimi dogovori, učinkovanje katerih bi lahko imelo za posledico spremembo v nadzoru izdajatelja.

13. FINANČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJEVIH SREDSTVIH IN OBVEZNOSTIH, FINANČNEM POLOŽAJU TER DOBIČKIH IN IZGUBAH

13.1. Pretekle finančne informacije

13.1.1. Računovodski izkazi za poslovno leto 2020

Priloženi so računovodski izkazi družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. za poslovno leto 2020, ki niso revidirani. Izdajatelj na podlagi Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) ni zavezan k reviziji računovodskih izkazov.

Računovodski izkazi družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. so skupaj s pojasnili izdelani na osnovi Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in Slovenskih računovodskih standardov (SRS 2016). Temeljni računovodski predpostavki, upoštevani pri izdelavi računovodskih izkazov, sta upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov in upoštevanje časovne neomejenosti delovanja. Pri izdelavi računovodskih izkazov so upoštevane tudi osnovne kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, to so razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Pomembnejše računovodske usmeritve in ostala razkritja, uporabljene pri izdelavi računovodskih izkazov izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o., so navedena v letnih poročilih izdajatelja, ki so dostopna na sedežu izdajatelja. Letna poročila izdajatelja so objavljena tudi na spletnih straneh AJ PES (www.ajpes.si).

Izdajatelj ni spremenil datuma svojega računovodskega sklica v obdobju zadnjih dveh poslovnih let.

Izdajatelj ne pripravlja konsolidiranih računovodskih izkazov.

Podatki iz bilance stanja

na dan 31.12.2020

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	SREDSTVA (002+032+053)	001	19.021.121,73	262.859,20
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, del 07, del 08, del 09, del 13	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	17.391.282,59	152.818,33
del 00, del 08, del 13	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev (004+009)	003	1.452.870,61	0,00
del 00, del 08, del 13	1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	004	0,00	0,00
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	0,00	0,00
del 00	b) Dobro ime	006	0,00	0,00
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007	0,00	0,00
del 00, del 08, del 13	č) Druga neopredmetena sredstva	008	0,00	0,00
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	009	1.452.870,61	0,00
del 00, 02, 03, 04, 05, del 08, del 13	II. Opremetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	75.911,98	108.668,33
del 00, del 02, del 03	1. Zemljišča	011	0,00	0,00
del 00, del 02, del 03	2. Zgradbe	012	0,00	0,00
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013	0,00	0,00
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga opretna osnovna sredstva	014	75.911,98	108.668,33
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015	0,00	0,00
del 02, del 04	6. Opretna osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	0,00	0,00
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opretnih osnovnih sredstev	017	0,00	0,00
01	III. Naložbene nepremičnine	018	15.862.500,00	0,00
06, del 07	IV. Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	019	0,00	44.150,00
06	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil (021 do 023)	020	0,00	0,00
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021	0,00	0,00
del 06	b) Druge delnice in deleži	022	0,00	0,00
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023	0,00	0,00
del 07	2. Dolgoročna posojila (025+026)	024	0,00	44.150,00
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025	0,00	0,00
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026	0,00	44.150,00

del 08	V. Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	027	0,00	0,00
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028	0,00	0,00
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029	0,00	0,00
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030	0,00	0,00
09	VI. Odložene terjatve za davek	031	0,00	0,00
del 07, del 08, 10, 11, 12, del 13, 14, 15, 16, 17, 18, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	1.627.361,62	106.793,47
67	I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033	0,00	0,00
del 13, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66	II. Zaloge (035 do 039)	034	0,00	0,00
30, 31, 32	1. Material	035	0,00	0,00
60	2. Nedokončana proizvodnja	036	0,00	0,00
61, 63	3. Proizvodi	037	0,00	0,00
65, 66	4. Trgovsko blago	038	0,00	0,00
del 13	5. Predujmi za zaloge	039	0,00	0,00
del 07, 17, 18	III. Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	040	1.027.946,20	52.000,00
17	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	041	0,00	0,00
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042	0,00	0,00
del 17	b) Druge delnice in deleži	043	0,00	0,00
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044	0,00	0,00
del 07, 18	2. Kratkoročna posojila (046+047)	045	1.027.946,20	52.000,00
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046	22.946,20	52.000,00
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047	1.005.000,00	0,00
del 08, 12, del 13, 14, 15, 16	IV. Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	048	200.323,85	24.384,58
del 08, del 12, del 13, del 15	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	0,00	0,00
del 08, del 12, del 13, del 15	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	77.123,04	0,00
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	123.200,81	24.384,58
10, 11	V. Denarna sredstva	052	399.091,57	30.408,89
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	2.477,52	3.247,40
del 99	Zunajbilančna sredstva	054	12.900.000,00	0,00
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	19.021.121,73	262.859,20

90, 91, 92, 93, 94, 95	A. KAPITAL (057+060+061+067+301+068-069+070-071)	056	3.690.086,31	150.530,95
90	I. Vpoklicani kapital (058-059)	057	100.000,00	100.000,00
del 90	1. Osnovni kapital	058	100.000,00	100.000,00
del 90	2. Nvpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059	0,00	0,00
91	II. Kapitalske rezerve	060	0,00	0,00
92	III. Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	061	10.000,00	10.000,00
del 92	1. Zakonske rezerve	062	10.000,00	10.000,00
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063	0,00	0,00
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064	0,00	0,00
del 92	4. Statutarne rezerve	065	0,00	0,00
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066	0,00	0,00
94	IV. Revalorizacijske rezerve	067	0,00	0,00
95	V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	301	0,00	0,00
del 93	VI. Preneseni čisti dobiček	068	40.530,95	0,00
del 93	VII. Prenesena čista izguba	069	0,00	0,00
del 93	VIII. Čisti dobiček poslovnega leta	070	3.539.555,36	40.530,95
del 93	IX. Čista izguba poslovnega leta	071	0,00	0,00
96	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	072	0,00	0,00
del 96	1. Rezervacije	073	0,00	0,00
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074	0,00	0,00
del 97, del 98	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075	14.135.974,73	33.981,90
del 97	I. Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	076	13.653.821,17	33.981,90
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077	0,00	0,00
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078	0,00	2.205,48
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079	13.653.821,17	31.776,42
del 98	II. Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	080	482.153,56	0,00
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081	0,00	0,00
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082	0,00	0,00
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083	482.153,56	0,00
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0,00	0,00

21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, del 97, del 98	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	1.195.060,69	78.346,35
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086	0,00	0,00
27, del 97	II. Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	087	1.000.000,00	10.000,00
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088	0,00	10.000,00
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089	1.000.000,00	0,00
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	0,00	0,00
22, 23, 24, 25, 26, 28, del 98	III. Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	091	195.060,69	68.346,35
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092	0,00	0,00
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	8.659,84	56.466,22
del 23, 24, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	186.400,85	11.880,13
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	0,00	0,00
del 99	Zunajbilančne obveznosti	096	12.900.000,00	0,00
Razkritje informacij iz 4. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		303	Ni pogojnih finančnih obveznosti, ki niso vključene v bilanci stanja.	
Razkritje informacij iz 5. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		304	Družba ima na osnovi dveh posojilnih pogodb (enega kratkoročnega in enega dolgoročnega posojila) vpisano hipoteko na parcelah 1074 819/4, 1074 822/3, 1074 822/8.	
Razkritje informacij iz 6. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		305	Ni predumov in posojil, ki jih je družba ali njena odvisna družba odobrila članom posloводства, članom nadzornega sveta, drugim delavcem družbe in zaposlenim na podlagi pogodbe, za katero ne velja tarifni del kolektivne pogodbe.	
Razkritje informacij iz 10. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		306	Družba nima lastnih deležev.	
Predlog razporeditve dobička ali obravnavanja izgube ter razporeditev dobička ali obravnavanje izgube iz drugega ods		307	Bilančni dobiček ostane v celoti nerazporejen.	

Podatki iz izkaza poslovnega izida

v obdobju 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 76	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	712.117,52	209.652,21
del 76	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	712.117,52	209.652,21
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	25.831,97	121.400,00
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113	672.493,53	6.030,00
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114	13.792,02	82.222,21
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	115	0,00	0,00
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116	0,00	0,00
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117	0,00	0,00
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	118	0,00	0,00
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119	0,00	0,00
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120	0,00	0,00
60, del 61, 63	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121	0,00	0,00
60, del 61, 63	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122	0,00	0,00
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123	0,00	0,00
del 76	D. SUBVENCIJE, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124	6.000,00	0,00
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	3.713.249,26	0,00
60, 61, 63, 76, 79	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	4.431.366,78	209.652,21
40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	240.776,09	104.094,07
40, 41, del 70	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	78.352,23	102.860,74
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	12.148,66	81.380,56
40	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130	298,90	623,20
del 40	a) stroški materiala	131	0,00	0,00
del 40	b) stroški energije	132	298,90	89,60
del 40	c) drugi stroški materiala	133	0,00	533,60
41	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	65.904,67	20.856,98
del 41	a) transportne storitve	135	0,00	0,00
del 41	b) najemnine	136	0,00	0,00
del 41	c) povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	137	0,00	0,00
del 41	č) drugi stroški storitev	138	65.904,67	20.856,98
47	II. Stroški dela (140 do 143)	139	0,00	0,00
del 47	1. Stroški plač	140	0,00	0,00
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	0,00	0,00
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	0,00	0,00
del 47	4. Drugi stroški dela	143	0,00	0,00
43, 72	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144	161.652,53	1.233,33
43	1. Amortizacija	145	153.488,21	1.233,33
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146	8.164,32	0,00
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147	0,00	0,00

44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	771,33	0,00
44	1. Rezervacije	149	0,00	0,00
48	2. Drugi stroški	150	771,33	0,00
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151	4.190.590,69	105.558,14
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	0,00	0,00
77	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153	12.270,37	396,86
del 77	Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)	154	171,97	396,86
del 77	I. Finančni prihodki iz deležev (156 do 159)	155	12.098,40	0,00
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157	0,00	0,00
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158	0,00	0,00
del 77	4. Finančni prihodki iz drugih nabožb	159	12.098,40	0,00
del 77	II. Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	160	158,59	396,05
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	158,59	396,05
del 77	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163	13,38	0,81
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165	13,38	0,81
74	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	623.759,96	2.635,07
del 74	Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)	167	435.490,39	2.635,07
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168	0,00	0,00
del 74	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	169	623.696,56	2.635,07
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0,00	2.635,07
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0,00	0,00
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	320.977,78	0,00
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	302.718,78	0,00
del 74	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174	63,40	0,00
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175	0,00	0,00
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176	0,00	0,00
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	63,40	0,00
78	L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	2,76	1.229,16
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	0,00	0,00
del 78	II. Ostali prihodki	180	2,76	1.229,16
75	M. DRUGI ODHODKI	181	47,20	0,12
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	3.579.056,66	104.548,97
80	O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183	0,00	0,00
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	39.501,30	11.862,87
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185	0,00	0,00
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186	3.539.555,36	92.686,10
89	Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185 oz. 184-182+185)	187	0,00	0,00
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimali)	188	0,00	0,00
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12

Opombe k računovodskim izkazom na dan 31.12.2020:

- izdajatelj je podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 5.11.2020 s presečnim datumom 31.7.2020 izvedel pripojitev hčerinskega podjetja IMMORIENT ALFA d.o.o, ki je bila z dnem 23.11.2020 izbrisana iz sodnega registra;
- izdajatelj je z dnem pripojitve na osnovi pridobljene ceno v svojih poslovnih knjigah pripoznal pošteno vrednost naložbene nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje v višini 16.000.000 EUR;
- na podlagi pripojitve je izdajatelj generiral 3.713.249 EUR dobička;
- prevzemna družba IMO-RENT INVEST d.o.o. je pri davčnem organu priglasila transakcijo pripojitve dveh gospodarskih družb zaradi pripoznanja upravičenja in obveznosti po določbah 48. do 53. člena ZDDPO-2 za prenosno in prevzemno družbo;
- na dan 31.12.2020 predstavlja nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje v knjigovodski vrednosti 15.862.500 EUR edino naložbeno nepremičnino izdajatelja;
- dana kratkoročna finančna posojila v znesku 1.000.000 EUR predstavljajo nevplačani del obveznic, za katere je bilo izvedeno črpanje v leti 2021. Dodatnih 5 obveznic je bilo izdanih dne 27.01.2021 na podlagi zaključene druge faze vpisa obveznic;
- dolgoročne finančne obveznosti v znesku 10.200.000 EUR so dolgovane imetnikom obveznic IMA1;
- dolgoročne finančne obveznosti v znesku 3.400.000 EUR predstavljajo dolgoročno posojilo, ki je podrejeno obveznicam ter kratkoročnemu posojilu, od česar 1.700.000 EUR predstavlja glavnico in 1.700.000 EUR obresti;
- dolgoročne finančne obveznosti v znesku 53.821,17 EUR izhajajo iz naslova finančnega najema za dve vozili;
- kratkoročne finančne obveznosti v znesku 1.000.000 EUR predstavlja posojilo, ki je bilo v letu 2021 poplačano iz prihodkov od obveznic IMA1, vplačanih v drugi fazi vpisa obveznic;
- dolgoročne poslovne obveznosti v znesku 482.153,56 EUR so dolgovane upniku TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. iz naslova depozita za zavarovanje plačila najemnin in zapadejo ob koncu najema;
- čisti prihodki od prodaje v znesku 712.118 EUR so bili ustvarjeni pretežno iz najemnin poslovnega centra »PLANET TUŠ« Celje.

Izdajatelj je v letu 2020 ustvaril 3.539.555,36 EUR čistega dobička. Izdajatelj izkazuje na dan 31.12.2020 pozitiven kapital v znesku 3.690.086,31 EUR. Družba ima dolgoročne finančne obveznosti v višini 12.900.000 EUR s pripadajočimi obrestmi zavarovane s stvarnim jamstvom in

sicer s hipoteko na nepremičnini, zastavno pravico na poslovnih deležih v izdajatelju ter odstopom terjatev iz najemnin v zavarovanje.

13.2. Financiranje dejavnosti izdajatelja

Dejavnost družbe je financirana z lastniškimi in dolžniškimi viri.

Izdajatelj v bilanci stanja na dan 31.12.2020 izkazuje naslednje pomembnejše dolžniške vire financiranja:

- obveznice IMA1 v skupnem nominalnem znesku 10,2 mio EUR;
- dolgoročno posojilo v skupnem nominalnem znesku 1,7 mio EUR;
- kratkoročno posojilo v skupnem nominalnem znesku 1,0 mio EUR

Z izdajo dolžniških finančnih instrumentov (obveznic IMA1) je izdajatelj prestrukturiral financiranje dolgoročne naložbe v izgradnjo nepremičninskega projekta »PLANET TUŠ« Celje ter pocenil strošek obstoječih finančnih obveznosti. Obenem je izdajatelj z drugo fazo vplačila obveznic IMA1, ki je bila realizirana v mesecu januarju 2021, poplačal kratkoročno posojilo v znesku 1,0 mio EUR.

13.3. Pravni in arbitražni postopki

Izdajatelj izjavlja, da proti njemu ali z njim v zvezi ne potekajo nobeni vladni, pravni ali arbitražni postopki (vključno s postopki, ki so v teku ali ki pretijo in je izdajatelj o njih seznanjen), v obdobju, ki zajema najmanj 12 zadnjih mesecev, ki bi lahko imeli ali so v nedavni preteklosti imeli bistvene učinke na finančni položaj ali donosnost izdajatelja.

13.4. Bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja

Po koncu zadnjega finančnega obdobja, za katerega so bile objavljene finančne informacije izdajatelja na spletnih straneh AJ PES (to je po 31.12.2020) ni prišlo do nobene bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja.

14. BISTVENE POGODBE

Med družbama IMMORENT ALFA d.o.o. in IMO-RENT INVEST d.o.o. je bila dne 05.11.2020 sklenjena Pogodba o pripojitvi v obliki notarskega zapisa notarja Gregorja kovača iz Celja opr. št. 865/202-SV, na podlagi katere se je družbi IMO-RENT INVEST d.o.o. kot prevzemni družbi pripojila prevzeta družba IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka 1491806000, ki je zaradi izvedbe pripojitve prenehala. Prevzemna družba IMO-RENT INVEST d.o.o. je nakup prenosne družbe IMMORENT ALFA d.o.o. izvedla kot del celotnega projekta prestrukturiranja. Prenosna družba je bila v slabšem finančnem stanju, kar se je nenazadnje odražalo tudi v njenem negativnem kapitalu, in s tem izpostavljena likvidnostnemu tveganju oz. tveganju plačilne nesposobnosti zaradi primanjkljaja razpoložljivih finančnih virov. S pripojitvijo in kreiranjem pozitivnega kapitala so bili ustvarjeni pogoji za dolžniško financiranje izdajatelja pri komercialnih bankah po bistveno nižji obrestni meri, kar je ključni strateški cilj izdajatelja.

Poleg navedene pogodbe o pripojitvi ne obstajajo nobene bistvene pogodbe, ki niso sklenjene v rednem teku izdajateljevega poslovanja in bi lahko imele za posledico, da bi katerakoli oseba imela obveznost ali izkazovala upravičenost, ki je bistvena za izdajateljevo sposobnost izpolnjevanja obveznosti do imetnikov vrednostnih papirjev v zvezi z vrednostnimi papirji, ki so predmet tega prospekta.

15. RAZPOLOŽLJIVI DOKUMENTI

V času trajanja tega prospekta se po potrebi lahko pregledajo naslednji dokumenti:

- (a) družbena pogodba izdajatelja;
- (b) pogodba o pripojitvi;
- (c) vsa poročila in drugi dokumenti, katerih deli so vključeni v prospekt ali omenjeni v njem.

Na sedežu izdajatelja so navedeni dokumenti po predhodnem dogovoru na voljo za vpogled vsak delovni dan od 10. do 12. ure. Pretekla letna poročila in akt o ustanovitvi izdajatelja so tudi objavljeni na spletnih straneh AJPES (www.ajpes.si).