

PALAIS & VILLA
SCHELLENBURG
LJUBLJANA

Tivoli d.o.o.
Železna cesta 18
1000 Ljubljana
Slovenija

T. +386 40 505 081
E. info@schellenburg-living.com

PROSPEKT
ZA UVRSTITEV OBVEZNIC
DRUŽBE Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o.
Z OZNAKO TVL2
V TRGOVANJE NA ORGANIZIRANEM TRGU

Ljubljana, oktober 2022

UVOD IN POMEMBNA OPOZORILA

Ta »Prospekt za uvrstitev obveznic družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. z oznako TVL2 v trgovanje na organiziranem trgu« (v nadaljevanju: prospekt) je veljaven 12 mesecev od njegove potrditve. Dopolnitev prospekta je možna le v roku iz prvega odstavka 23. člena uredbe 2017/1129/EU 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").

Ponudba oziroma prva prodaja obveznic izdajatelja Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. je bila izvedena v Republiki Sloveniji skladno z določili 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.

Ta prospekt je pripravljen za namen uvrstitve obveznic z oznako TVL2 in ISIN kodo SI0032104232 (v nadaljevanju: obveznice) izdajatelja Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka: 811177400 (v nadaljevanju: izdajatelj oziroma Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o., Tivoli d.o.o. ali družba) v trgovanje na organiziranem trgu in za zagotovitev informacij o izdajatelju in obveznicah obstoječim in bodočim imetnikom obveznic. Izdelan je skladno s pravili prospekta za nelastniške vrednostne papirje za velike vlagatelje.

Pri sprejemanju odločitve o vlaganjih v obveznice naj se potencialni vlagatelji zanašajo na lasten pregled izdajatelja in vsebino tega prospekta, vključno s prisotnimi tveganji. Informacije v prospektu niso naložbena priporočila, ne investicijsko ali osebno svetovanje, niti pravni, davčni ali drugačni strokovni nasveti. Za takšne nasvete se mora vsak potencialni vlagatelj obrniti na svojega odvetnika, davčnega svetovalca oziroma na 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 smotnosti nakupa obveznic. Potencialni vlagatelj je tako v celoti sam odgovoren za pridobitev vseh 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 tudi zavedati, da so se poslovanje, rezultati poslovanja, finančno stanje in obeti izdajatelja od datuma priprave prospekta lahko spremenili. Izdajatelj tega prospekta navkljub temu ne bo spreminjal ali dopolnjeval. O vseh pomembnih poslovnih dogodkih bo sicer izdajatelj javnost obveščal z objavo na svojih spletnih straneh za vlagatelje: <https://www.schellenburg-living.com/sl/za-investitorje.html> in na informacijskem sistemu elektronskih objav Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana SEO-netu: <http://seonet.ljse.si/>, v skladu s pravili poročanja, ki veljajo za javne družbe. Za izdajatelja veljajo vezano na nominacijo obveznic TVL2 v višini 100.000 EUR izjeme poročanja glede na določbo člena 127/3/2 ZTFI-1. Na tej podlagi se za izdajatelja: a) ne bo uporabljalo določilo četrtega odstavka 134. člena ZTFI-1, ki določa, da javna družba svoje letno poročilo pripravi, predloži agenciji, predloži v sistem za centralno shranjevanje nadzorovanih informacij in objavi v enotni elektronski obliki, ki jo določa Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/815 z dne 17. decembra

2018 o dopolnitvi Direktive 2004/109/ES Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za določitev enotne elektronske oblike poročanja (UL L št. 143 z dne 29. 5. 2019, str. 1), temveč bo letno poročilo izdajatelja pripravljeno in predloženo v enaki obliki, kot bo predložena za zagotovitev javnosti na AJPES ter b) se ne bodo uporabljala določila 136. in 137. člena ZTFI-1 o obveznosti objave polletnega poročila.

Prospekt so pripravile odgovorne osebe izdajatelja Tivoli, Razvoj rezidenc, 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. 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 nepooblaščenca 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. Če pride do izročitve tega prospekta ali do prodaje v skladu 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 kateri koli datum, ki je kasnejši od datuma priprave tega prospekta.

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 zahteva zakonodaja ali pravila za kotacijo Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana (»LJSE«). 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 prospekt je potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, Ljubljana (ATVP) kot pristojni organ v skladu z Uredbo (EU) 2017/1129. Potrditev s strani ATVP pomeni, da ta prospekt izpolnjuje standarde glede popolnosti, razumljivosti in doslednosti, ki jih določa Uredba (EU) 2017/1129, pri čemer se takšna potrditev ne sme obravnavati kot odobritev izdajatelja, na katerega se nanaša ta prospekt.

Prospekt je objavljen na spletni strani izdajatelja: <https://www.schellenburg-living.com/sl/za-investitorje.html> in na informacijskem sistemu elektronskih objav Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana SEOnet-u: <http://seonet.ljse.si/>.

KAZALO OKRAJŠAV

Okrajšava:	Pomen v tem prospektu:
Agent	<i>Pooblaščenec imetnikov obveznic po Pogodbi o Agentu, z nalogami in zadolžitvami, kot navedeno v točki 4.6.6., podtočki VII. tega prospekta.</i>
AJPES	<i>AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNOPRAVNE EVIDENCE IN STORITVE, Tržaška cesta 16, 1000 Ljubljana</i>
ATVP	<i>Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, Ljubljana</i>
Bančno financiranje	<i>Obveznosti izdajatelja na podlagi Kredita 1 in Kredita 2</i>
Banka 1	<i>GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, delniška družba ustanovljena in delujoča v skladu s slovenskim pravom, s sedežem na naslovu Bleiweisova ulica 1, 4000 Kranj, ki je vpisana v sodni/poslovni register Okrožnega sodišča v Kranju z matično številko: 5103061000 in davčno številko: SI 42780071, v Medupniškem sporazumu imenovana Banka 1</i>
Banka 2	<i>AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNA BANKA »AIK BANKA« AD BEOGRAD, delniška družba ustanovljena in delujoča v skladu s srbskim pravom, s sedežem na naslovu Bulevar Mihajla Pupina 115dj, 11070 NOVI BEOGRAD, Republika Srbija, ki je vpisana v sodni register z matično številko: 06876366, v Medupniškem sporazumu imenovana Banka 2</i>
Cenitveno poročilo	<i>Cenitveno poročilo z naslovom "MARKET VALUE OF THE REAL PROPERTY INTERESTS, Residential-commercial complex Schellenburg under construction in Ljubljana, ID plot 1725 2642/1, plot 1725 2643/2, plot 1725 2642/6, plot 1725 2642/7, plot 1725 2642/9, plot 1725 2642/8, plot 1725 2642/4, plot 1725 2642/10, plot 1725 2655/2, plot 1725 2665/1, plot 1725 2666/1" z dne 21.9.2022, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Jure Fleischman iz NAI Significa d.o.o.</i>
Centralni register	<i>Centralni register vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD</i>
DDV	<i>Davek na dodano vrednost</i>
Delegirana uredba komisije (EU) 2019/980	<i>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)</i>
Dovoljenje	<i>Katera koli odobritev, prigrasitev, pooblastilo, soglasje, dovoljenje, sklep, licenca ali registracija (vključno z, a ne omejeno na gradbeno dovoljenje za Palačo Schellenburg in Vilo Schellenburg)</i>
EU	<i>Evropska unija</i>

EUR	<i>Evro</i>
Fiduciarni račun – Kupnine	<i>Fiduciarni račun notarke Barbare Andrič Velkovrh iz Ljubljane št. SI56 0700 0000 3781 732 odprt pri Gorenjski banki d.d. Prilivi na račun se uporabljajo na način in po postopkih, določenih v Medupniškem sporazumu, kot navedeno v točki 4.6.6., podtočki V. tega prospekta. V izogib dvomu sredstva na Fiduciarnem računu – Kupnine predstavljajo premoženje imetnikov obveznic TVL2, Banke 1, Banke 2 v sorazmerju z njihovimi terjatvami, dokler obstajajo te terjatve. Po dokončnem poplačilu vseh navedenih Terjatev, sredstva na Fiduciarnem računu – Kupnine preidejo v premoženje izdajatelja.</i>
Fiduciarni račun – Obveznice	<i>Fiduciarni račun notarke Barbare Andrič Velkovrh iz Ljubljane št. SI56 0700 0000 3781 538, odprt pri Gorenjski banki d.d. Prilivi na račun se uporabljajo na način in po postopkih, kot navedeno v točki 4.6.6., podtočki V. ter v točki 4.6.5 tega prospekta.</i>
FURS	<i>MINISTRSTVO ZA FINANCE, FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE</i>
Gradbeno dovoljenje	<i>Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 35105-36/2019/40 z dne 25.11.2019, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor za gradnjo Palače Schellenburg in Vile Schellenburg</i>
Izločeni prihodki	<i>Morebitne are (ki znašajo največ 10 % kupnine po posamezni prodajni pogodbi za nakup nepremičninske enote projekta Schellenburg)</i>
KDD	<i>KDD - Centralna klirinško depotna družba, d.o.o., Tivolska cesta 48, Ljubljana</i>
Kredit 1	<i>Obveznosti izdajatelja na podlagi Pogodbe o projektnem financiranju št. K36F938000/2 z dne 27.12.2021 za znesek kredita 16.600.000 EUR in z drugimi obveznostmi do Banke 1 na podlagi navedene kreditne pogodbe, ki so zavarovane z vpisom hipoteke na nepremičninah Schellenburg.</i>
Kredit 2	<i>Obveznosti izdajatelja na podlagi Pogodbe o dolgoročnem kreditu za financiranje izgradnje nepremičnin št. 105312045400015652 z dne 27.12.2021 za znesek kredita 24.900.000 EUR in z drugimi obveznostmi do Banke 2 na podlagi navedene kreditne pogodbe, ki so zavarovane z vpisom hipoteke na nepremičninah Schellenburg.</i>
Ljubljanska borza ali LJSE	<i>Ljubljanska borze, d.d. Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana</i>
Medupniški sporazum	<i>Medupniški sporazum, sklenjen v slovenskem in srbskem jeziku, pri čemer prevlada slovenska verzija, s katerim so se izdajatelj, Banka 1, Banka 2 in vpisniki obveznic TVL2 dogovorili o ureditvi medsebojnega razmerja ter o načinu upniškega izvrševanja Zavarovanj (kot so opredeljena v Medupniškem sporazumu), ki vključujejo med drugim hipoteke na nepremičninah z ID znaki: (i) parcela 1725 2642/1, (ii) parcela 1725 2642/4, (iii) parcela 1725 2642/6, (iv) parcela 1725 2642/7, (v) parcela 1725 2642/8, (vi) parcela 1725 2642/9, (vii) ID znak parcele 1725 2642/10, (viii) parcela</i>

	1725 2643/2, (ix) parcela 1725 2655/2, (x) parcela 1725 2665/1 in (xi) parcela 1725 2666/1 ter o drugih vsebinah, kot so opredeljene v Medupniškem sporazumu.
nepremičnine Schellenburg	zemljišča parc. št. 2642/1, 2642/4, 2642/6, 2642/7, 2642/8, 2642/9, 2642/10, 2643/2, 2655/2, 2665/1, 2666/1, vsa k.o. 1725 Ajdovščina, skupne izmere 9.361 m ² , na katerih sta v izgradnji Palača & Vila Schellenburg na podlagi Gradbenega dovoljenja (hipoteka na zemljišču se v celoti razteza na objekte, kateri bodo izgrajeni nad in pod zemljišči kot Palača & Vila Schellenburg).
Notarka	Notarka Barbara Andrič Velkovrh, Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana
Obveznice TVL1	Obveznice izdajatelja z oznako TVL1 in ISIN kodo SI0032104141
Obveznice TVL2 ali obveznice	Obveznice izdajatelja z oznako TVL2 in ISIN kodo SI0032104232
OECD	Organizacija za ekonomsko sodelovanje in razvoj
OZ	Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št. 83/2001 in nadaljnji)
Palača Schellenburg	Stavbi A in B po gradbenem dovoljenju št. 35105-36/2019/40 z dne 25.11.2019, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. Palačo Schellenburg sestavljata poslovni objekt (stavba A) ob Gosposvetski cesti, tlorisne oblike števila 7, dimenzij najbolj izpostavljenih delov 64,68 m x 37,75 m, etažnosti 3K+P+5N+T in stanovanjski objekt (stavba B) ob Zupančičevi ulici, tlorisne oblike črke H, dimenzije 77,53 m x 57,80 m, etažnosti 3K+P+6N+T. Palača Schellenburg je podrobneje predstavljena na spletni strani izdajatelja: https://www.schellenburg-living.com/sl/
Pogodba o Agentu	Pogodba, s katero so se izdajatelj, vpisniki obveznic TVL2 in Agent dogovorili o pooblastilih in zadolžitvah Agentu, kot navedeno v točki 4.6.6., podtočki VII. tega prospekta.
Pogoji Obveznic	Obveznosti izdajatelja in pravice iz obveznic, ki veljajo za vsako izmed obveznic in so v celoti navedeni v 4. poglavju tega prospekta.
projekt Schellenburg oz. projekt Palača & Vila Schellenburg	Projekt za izgradnjo stanovanjsko-poslovnega kompleksa Palača & Vila Schellenburg Ljubljana ter za prodajo posameznih nepremičninskih enot tega projekta (stanovanja, poslovni prostori, trgovski prostori in parkirna mesta).
Projektni fiduciarni račun	Račun notarke Barbare Andrič Velkovrh pri Banki 1 št. SI56 0700 0000 3781 829, odprt za račun (v korist) imetnikov obveznic TVL2, Banke 1 in Banke 2, na katerega se stekajo določena sredstva s Fiduciarnega računa – Kupnine, določena sredstva s Fiduciarnega računa – Obveznice, sredstva Kredita 1 in Kredita 2 ter bo nanj nakazano posojilo družbe Reitenburg d.o.o. izdajatelju skladno s Posojilno pogodbo in dogovorom o subordinaciji terjatev št. 99-044-620 in znesek vračila finančnih naložb izdajatelja. Prilivi na račun se uporabljajo na način in po postopkih, določenih v Medupniškem sporazumu, kot navedeno v točki 4.6.6.,

	<i>podtočki V. tega prospekta. V izogib dvomu sredstva na Projektnem fiduciarnem računu predstavljajo premoženje imetnikov obveznic TVL2, Banke 1, Banke 2 v sorazmerju z njihovimi terjatvami, dokler obstajajo te terjatve. Po dokončnem poplačilu vseh navedenih Terjatev, sredstva na Projektnem fiduciarnem računu preidejo v premoženje izdajatelja.</i>
prospekt	<i>ta prospekt za nelastniške vrednostne papirje za velike vlagatelje, za uvrstitev obveznic Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. z oznako TVL2 v trgovanje na organiziranem trgu</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>
REITENBURG d.o.o.	<i>REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka: 6015590000, davčna številka: SI 75444666</i>
REITENBURG GMBH	<i>REITENBURG GMBH, Bösendorferstraße 2/6, 1010 Wien, Avstrija, matična številka: ATU68605306, davčna številka: 09 284/6484</i>
Relevantni čas	<i>Zaključek zadnjega KDD delovnega dne pred dnem dospelosti posamezne obveznosti iz obveznic</i>
SEOnet	<i>Informacijski sistem elektronskih objav Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana (http://seonet.ljse.si)</i>
Skrbnik	<i>Pomeni notarko Barbaro Andrič Velkovrh iz Ljubljane.</i>
Skupna hipoteka	<i>Hipoteka istega prvega vrstnega reda na nepremičninah Schellenburg z ID znaki: (i) parcela 1725 2642/1, (ii) parcela 1725 2642/4, (iii) parcela 1725 2642/6, (iv) parcela 1725 2642/7, (v) parcela 1725 2642/8, (vi) parcela 1725 2642/9, (vii) parcela 1725 2642/10, (viii) parcela 1725 2643/2, (ix) parcela 1725 2655/2, (x) parcela 1725 2665/1 in (xi) parcela 1725 2666/1, ustanovljena v korist Banke 1 in Banke 2 (za zavarovanje terjatve 41,5 mio EUR spp) ter v korist imetnikov obveznic TVL2 (za zavarovanje terjatev iz naslova obveznic), kot navedeno v Medupniškem sporazumu.</i>
SRS	<i>Slovenski računovodski standardi (SRS 2016)</i>
Supernadzor	<i>Investitorski supernadzor (v Medupniškem sporazumu poimenovan Supernadzor 1) nad izgradnjo objektov Vila Schellenburg in Palača Schellenburg, ki ga v imenu in za račun imetnikov obveznic TVL2 vrši z njihove strani imenovan in pooblaščen strokovnjak gradbene stroke, in obsega: a) supernadzor nad gradnjo, ki vsebuje predvsem kontrolo pravilnosti izvedbe ter kontrolo vgrajenih materialov in opreme, b) sopotrdjevanje in pregled mesečnih in končne situacije (sopotrditev z gradbenim nadzorom), c) izdelavo spiska izplačil posameznim izvajalcem/podizvajalcem; d) izdelavo potrebnih preglednic porabe finančnih sredstev ter ustreznih poročil investitorjem.</i>

Študija izvedljivosti	Študija izvedljivosti z naslovom "Masterpiece Development – TIVOLI PROJECT– in Ljubljana city centre" z dne 28. 4. 2021, ki vsebuje plan vseh stroškov od začetka do dokončanja projekta Schellenburg.
Terjatve	Terjatve imetnikov obveznic TVL2, Banke 1 in Banke 2 do izdajatelja.
Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o., družba ali izdajatelj	Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka: 8111774000, davčna številka: SI 86821563
Upniki	Imetniki obveznic TVL2, Banka 1 in Banka 2
Upravičenec	Oseba, ki je ob Relevantnem Času v Centralnem Registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev denarne obveznosti iz obveznice
Vila Schellenburg	Stavba C po gradbenem dovoljenju št. 35105-36/2019/40 z dne 25.11.2019, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. Vila Schellenburg (stavba C) je od Zupančičeve ulice odmaknjena, saj med njo in ulico stoji starejša vila. Ima tlorisno obliko pravokotnika, dimenzije 33,36 m x 19,86 m in etažnosti K+P+5N. Kletne etaže se raztezajo pod celotnim kompleksom. Vila Schellenburg je podrobneje predstavljena na spletni strani izdajatelja: https://www.schellenburg-living.com/sl/
Zavarovanje	Vsa zavarovanja za denarne obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic TVL2, naštetih v točki 4.6.1. tega prospekta
ZBan-1	Zakon o bančništvu (Ur.l. RS 113/2006 in nadaljnji)
ZDavP-2	Zakon o davčnem postopku (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)
ZDDPO-2	Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Ur. l. RS, št. 117/2006 in nadaljnji)
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)
ZDoh-2	Zakon o dohodnini (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)
ZGD-1	Zakon o gospodarskih družbah (Ur. l. RS, št. 65/2009 in nadaljnji)
ZNVP-1	Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Ur. l. RS, št. 75/2015 in nadaljnji)
ZTFI-1	Zakon o trgu finančnih instrumentov (Ur. l. RS, št. 77/2018 in nadaljnji)

KAZALO SKLICEVANJ

SKLICEVANJE:	PODATKI:
https://www.schellenburg-living.com/	Spletne strani izdajatelja
https://www.schellenburg-living.com/sl/za-investitorje.html	Spletne strani izdajatelja za vlagatelje

KAZALO

1. ODGOVORNE OSEBE, INFORMACIJE TRETJIH OSEB, POROČILA STROKOVNJAKOV IN POTRDITEV PRISTOJNIH ORGANOV	15
2. DEJAVNIKI TVEGANJA	16
2.1. Tveganja, povezana z izdajateljem	16
2.1.1. <i>Tveganja, povezana s finančnim položajem izdajatelja</i>	16
2.1.2. <i>Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo izdajatelja</i>	17
2.1.3. <i>Tveganje pri notranji kontroli</i>	18
2.1.4. <i>Pravno in regulatorno tveganje</i>	18
2.1.5. <i>Tveganje spremembe kontrole nad izdajateljem</i>	18
2.2. Tveganja, povezana z obveznicami	19
2.2.1. <i>Tveganja, povezana z naravo vrednostnih papirjev</i>	19
2.2.2. <i>Tveganja, povezana z Zavarovanji</i>	20
2.2.3. <i>Tveganje nelikvidnosti obveznic</i>	20
2.2.4. <i>Tveganje spremembe tečaja obveznic</i>	21
2.2.5. <i>Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti obveznice</i>	21
2.2.6. <i>Tveganje spremembe Pogojev Obveznic</i>	21
2.2.7. <i>Tveganje spremembe zakonodaje</i>	21
3. BISTVENE INFORMACIJE	22
3.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo	22
3.2. Razlogi za izdajo in uporaba prihodkov	22
3.3. Razlogi za vrstitev v trgovanje	22
4. INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH, KI SO PREDMET UVRSTITVE V TRGOVANJE	24
4.1. Opis vrednostnih papirjev	24

4.1.1. Celotna količina vrednostnih papirjev, uvrščenih v trgovanje	24
4.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev	24
4.1.3. Mednarodna identifikacijska številka obveznic („ISIN“) in oznaka obveznic	24
4.2. Zakonodaja, v skladu s katero so bili ustvarjeni vrednostni papirji	24
4.3. Oblika vrednostnih papirjev	25
4.4. Valuta, v kateri so izdani vrednostni papirji	25
4.5. Razvrščanje	25
4.6. Opis pravic, vključno z njihovimi omejitvami, ki izhajajo iz obveznic, in postopek za uveljavljanje teh pravic	25
4.6.1. Status obveznosti iz obveznic	26
4.6.2. Druge pravice iz obveznic	28
4.6.3. Uveljavljanje pravic iz obveznic	28
4.6.4. Zastopanje imetnikov obveznic	28
4.6.5. Predčasen odpoklic obveznic	29
4.6.5.1. Predčasen odpoklic obveznic s strani izdajatelja	29
4.6.5.2. Predčasen odpoklic obveznic s strani imetnika obveznic	29
4.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic	30
4.6.7. Kršitve izdajatelja	34
4.6.8. Spremembe Pogojev Obveznic in druge odločitve imetnikov obveznic	35
4.7. Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti	36
4.8. Dospelost obveznic	37
4.8.1. Obrestovanje obveznic	37
4.8.2. Obdobje in način izplačila obveznosti	37
4.9. Donosnost obveznic	39
4.10. Način izdaje obveznic	40
4.11. Datum izdaje obveznic	40

4.12. Prenosljivost obveznic.....	41
4.13. Imetnik obveznic	41
4.14. Obvestila.....	41
4.15. Informacije o davkih	42
4.15.1. Obdavčitev obresti.....	42
4.15.2. Obdavčitev dobička iz kapitala.....	43
4.15.3. Davek na dodano vrednost.....	44
5. UVRSTITEV V TRGOVANJE	45
5.1. Uvrstitev v trgovanje	45
5.2. Ocena celotnih stroškov, povezanih z uvrstitvijo v trgovanje	45
6. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH.....	46
6.1. Podatki o revizorjih.....	46
6.2. Spremembe na strani revizorjev.....	46
7. INFORMACIJE O IZDAJATELJU	47
7.1. Zgodovina in razvoj izdajatelja	47
7.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja.....	47
7.1.2. Kraj registracije izdajatelja, njegova matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI)	47
7.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja izdajatelja	47
7.1.4. Osnovni podatki izdajatelja	47
7.1.5. Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za izdajatelja in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti	48
7.1.6. Bonitetne ocene, dodeljene izdajatelju ali obveznicam	48
8. PREGLED POSLOVANJA.....	49
8.1. Glavne dejavnosti	49
8.1.1. Kratek opis glavne dejavnosti izdajatelja z navedbo najpomembnejših kategorij prodanih produktov in/ali opravljenih storitev	49

8.1.2. Ključne številke in podatki o projektu Schellenburg in poslovanju izdajatelja	49
8.1.3. Spremembe zadolževanja in financiranja	52
8.1.4. Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov in poslovanje izdajatelja	52
8.1.5. Osnova kakršnih koli izdajateljevih izjav v zvezi z njegovim konkurenčnim položajem	53
9. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA.....	54
9.1. Položaj izdajatelja v skupini podjetij	54
9.2. Odvisnost Izdajatelja od drugih subjektov znotraj skupine.....	56
10. INFORMACIJE O TRENDIH.....	58
10.1. Izjava izdajatelja o trendih, negotovostih, povpraševanju, obvezah ali dogodkih, ki lahko pomembno vplivajo na izdajateljeva pričakovanja.....	58
11. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI	59
11.1. Poslovodstvo in družbeniki.....	59
11.2. Nasprotja interesov pri poslovodstvu in družbenikih.....	60
12. GLAVNI DRUŽBENIKI.....	61
12.1. Informacije o lastništvu.....	61
12.2. Dogovor med družbenikoma	63
12.3. Sprememba nadzora izdajatelja.....	64
13. FINANČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJEVIH SREDSTVIH IN OBVEZNOSTIH, FINANČNEM POLOŽAJU TER DOBIČKIH IN IZGUBAH	65
13.1. Pretekle finančne informacije	65
13.1.1. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2021	65
13.1.2. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2021.....	70
13.1.3. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2020	72
13.1.4. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2020.....	77
13.1.5. Navedba drugih informacij	79
13.1.6. Računovodski standardi	79

13.2. Vmesne finančne informacije na dan 30.06.2022.....	79
13.3. Pravni in arbitražni postopki	84
13.4. Bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja	84
14. BISTVENE POGODBE.....	85
15. RAZPOLOŽLJIVI DOKUMENTI.....	86

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

Osebi, ki sta na strani izdajatelja Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. odgovorni za pravilnost in popolnost vseh informacij, vsebovanih v tem prospektu za uvrstitev obveznic družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. z oznako TVL2 v trgovanje na organiziranem trgu z datumom oktober 2022, sta direktorja izdajatelja: Jože Anderlič in Matej Sodin.

»Spodaj podpisana direktorja izdajatelja Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o., Jože Anderlič in Matej Sodin, kot odgovorni osebi za ta prospekt z vso potrebno skrbnostjo zagotavljata, da so po najinem najboljšem vedenju informacije v prospektu v skladu z dejstvi in da v prospektu ni izpuščena nobena informacija, ki bi morda lahko vplivala na njegov pomen.«

Ljubljana, 02.12.2022

Podpis:

Jože Anderlič, direktor

Matej Sodin, direktor

V ta prospekt in sicer v njegovo točko 8.1.2. je vključen povzetek Cenitvenega poročila (deli, ki niso vključeni, niso pomembni za vlagatelja) z naslovom "MARKET VALUE OF THE REAL PROPERTY INTERESTS, Residential-commercial complex Schellenburg under construction in Ljubljana, ID plot 1725 2642/1, plot 1725 2643/2, plot 1725 2642/6, plot 1725 2642/7, plot 1725 2642/9, plot 1725 2642/8, plot 1725 2642/4, plot 1725 2642/10, plot 1725 2655/2, plot 1725 2665/1, plot 1725 2666/1" z dne 21.9.2022, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Jure Fleischman iz NAI Significa d.o.o. in ki je podal soglasje za njegovo vključitev v ta prospekt. V prospekt in v opis obveznic ni vključena nobena druga 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 drugega soglasja oziroma odobritve takega strokovnjaka niti potrditve, da so informacije, pridobljene od tretje osebe, točno in popolno ponovno navedene.

Ta prospekt je potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, Ljubljana (ATVP) kot pristojni organ v skladu z Uredbo (EU) 2017/1129. Potrditev s strani ATVP pomeni, da ta prospekt izpolnjuje standarde glede popolnosti, razumljivosti in doslednosti, ki jih določa Uredba (EU) 2017/1129, pri čemer se takšna potrditev ne sme obravnavati kot odobritev izdajatelja, na katerega se nanaša ta prospekt.

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, zaradi česar jih morajo potencialni vlagatelji preučiti in upoštevati pri sprejemanju odločitve o naložbi v obveznice.

Dejavniki tveganj, opisani v tem poglavju, predstavljajo omejen nabor tveganj, ki so po mnenju izdajatelja specifična za izdajatelja in predmetne obveznice, saj lahko vplivajo na izdajateljevo zmožnost izpolnjevanja obveznosti iz naslova obveznic. Navedena so z vidika izdajatelja vsa najpomembnejša tveganja ob upoštevanju negativnega vpliva na izdajatelja in verjetnosti njihovega pojava ter najpomembnejša tveganja, ki so specifična za obveznice, uvrščene v trgovanje (navedena tveganja izdajatelj tudi redno spremlja, ne glede na to, ali jih ocenjuje za visoka, zmerna ali nizka). 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 v kateri deluje 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

Izdajatelj ima vzpostavljen sistem upravljanja (ugotavljanja, spremljanja in obvladovanja) tveganj, ki so značilni za dejavnost gradnje nepremičnin za trg ter tveganj, povezanih z izpolnjevanjem finančnih in poslovnih obveznosti izdajatelja, kot bo predstavljeno v nadaljevanju. V upravljanje tveganj sta vključena sistematičen proces planiranja in poročanja ter nadzor nad poslovnimi procesi in finančnimi tokovi izdajatelja.

2.1.1. Tveganja, povezana s finančnim položajem izdajatelja

Izdajatelj je v zvezi s sklenjenimi prodajnimi pogodbami za nakup stanovanj, poslovnih in trgovskih prostorov ter parkirnih mest v objektih Palača & Vila Schellenburg izpostavljen zmernemu **kreditnemu tveganju**, da nasprotna stranka, vključena v pogodbo (kupec), ne bo izpolnila svoje obveznosti. Izdajatelj to tveganje ocenjuje kot nizko, saj vsebujejo vse prodajne pogodbe določilo o plačilu are v višini 10 % celotne kupnine ob sami sklenitvi prodajne pogodbe, kar predstavlja ob upoštevanju pogodbene vrednosti nepremičnin visok denarni znesek. Izdajatelj meni, da je na ta

način v veliki meri odpravil predmetno tveganje ter se (z določitvijo are) ustrezno zavaroval, da bo imela nasprotna stranka interes pogodbo izpolniti oziroma jo spoštovati. V primeru nastopa tega dejavnika tveganja pa bi to za izdajatelja predstavljalo izpad načrtovanih prihodkov ter potrebo po ponovni prodaji nepremičnin, za katere kupci niso plačali kupnine, po tržnih cenah na dan prodaje, pri čemer pa bi izdajatelj obdržal znesek že plačane are.

Izdajatelj je izpostavljen zmernemu **likvidnostnemu tveganju** (oziroma tveganju plačilne nesposobnosti), saj ima finančne vire zagotovljene zgolj za čas do dokončanja projekta Schellenburg ter za plačilo vseh z izgradnjo povezanih stroškov (tekočo likvidnost izdajatelj obvladuje z rednim spremljanjem denarnih tokov in z razpršitvijo virov financiranja), po dokončanju projekta Schellenburg pa bo likvidnost izdajatelja odvisna od priliva načrtovanih kupnin od prodaje enot projekta Schellenburg. Trenutno ni znakov, ki bi kazali na pojav navedenega tveganja, saj izgradnja projekta Schellenburg poteka tekoče in v skladu z načrtovanim, ter je prodan že pomemben obseg nepremičnin in so zanje dogovorjene ustrezne kupnine. V primeru morebitnega nastopa večjih zamud pri nadaljnji izgradnji projekta Schellenburg (tako da primopredaja nepremičnin ne bi mogla biti izvedena do konca leta 2023) ali zamud pri plačilu kupnin s strani kupcev, pa bi to pomenilo povišanje likvidnostnega tveganja. V tem primeru bi bilo dokončno poplačilo vseh dolžniških obveznosti izdajatelja (za celoto ali del obveznosti, odvisno od obsežnosti pojava dejavnika tveganja) mogoče zgolj na način dodatnega zadolževanja ali refinanciranja obveznosti.

Izdajatelj ni izpostavljen **obrestnemu tveganju**, saj so vse obveznosti izdajatelja vezane na fiksno obrestno mero. Enako velja tudi za obveznosti iz obveznic TVL2, katerih obrestna mera je fiksno določena in izdajatelj s tem v zvezi ni izpostavljen nobenemu tveganju spremembe obrestne mere.

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

2.1.2. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo izdajatelja

Tržno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi spremembe cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin na nepremičninskem trgu. Navedeno tveganje izdajatelj že od začetka projekta obvladuje z rednim spremljanjem dogajanj na nepremičninskem trgu in s hitrim prilagajanjem razmeram na trgu. Izdajatelj tveganje ocenjuje zgolj kot zmerno, saj beleži prestolnica Ljubljana pomanjkanje novogradenj. Nadalje je prodaja stanovanj, poslovnih in trgovskih prostorov ter parkirnih mest v objektih Palača & Vila Schellenburg zaključena že v pomembnem delu (prodanih je skupno cca. 42,7 % vseh stanovanjskih površin za prodajo v Palači Schellenburg in cca. 73,3 % vseh površin za prodajo v Vili Schellenburg) in bi v primeru padca tržnih cen novogradenj to vplivalo zgolj na zmanjšanje preostalega načrtovanega dela prihodkov, kar bi šlo v prvi vrsti v breme zmanjšane donosa na projektu za izdajatelja.

Izdajatelj na stroškovni strani ni izpostavljen **cenovnemu tveganju**, saj je večina pogodb z izvajalci in podizvajalci že sklenjena bodisi izdajatelj razpolaga z zavezujočimi ponodbami izvajalcev in podizvajalcev, s čimer je izdajatelj v veliki meri izničil tveganje zaradi rasti cen stroškov gradnje. S poddobaviteljskimi partnerji, katerim so podražitve energije in gradbenih

materialov v letu 2022 povzročile pomembno povečanje stroškov oz. izpad dobička, je bil ne glede na navedeno sklenjen dogovor glede priznanja podražitev iz objektivnih/nepredvidljivih razlogov.

Izdajatelj ni izpostavljen **informacijskemu tveganju**, ki lahko zaradi motenj na področju informacijskih virov vodi v motnje pri poslovnih procesih, saj izvaja redne varnostne preglede lastne informacijske infrastrukture in ima vnaprej predvidene ukrepe za odpravo takih motenj.

Tveganje s področja varnosti in zdravja pri delu je tveganje, ki lahko vodi v nastanek nezgode ali poškodbe na delovnem mestu (gradbišču), v zadnjih dveh letih pa tveganje zdravju predstavlja tudi epidemija (Covid-19). Izdajatelj je za zmanjšanje navedenega tveganja skladno z zakonskimi predpisi sklenil pogodbo s koordinatorjem za varstvo pri delu, ki nadzoruje področje varnosti in zdravja pri delu na gradbišču. V času epidemije (Covid-19) je tako potekala izgradnja objektov Palača & Vila Schellenburg brez prekinitev in zamud. Izdajatelj iz navedenih razlogov to tveganje ocenjuje kot nizko.

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

Izdajatelj je izpostavljen nizkemu **tveganju prenehanja poslovanja**, ki bi lahko nastalo zaradi uničenja nepremičnine (naravnih nesreč), saj so tovrstne nesreče statistično malo pogoste, poleg tega pa so nepremičnine Schellenburg za takšne primere zavarovane. Izdajatelj razpolaga z zavarovalno polico Zavarovalnice GENERALI zavarovalnica d.d., Ljubljana iz naslova premoženjskega zavarovanja nepremičnin Schellenburg, to sta polica gradbenega zavarovanja med gradnjo Projekta Schellenburg po zavarovalni polici št. 1513472 in polica za zavarovanje objektov/zgradb po končani gradnji.

2.1.3. Tveganje pri notranji kontroli

Izdajatelj ni izpostavljen tveganjem pri notranji kontroli, saj nadzor nad njegovim poslovanjem vrši več neodvisnih zunanjih organov. Agent vrši nadzor nad porabo prihodkov iz obveznic. Agent skupaj s Supernadzorom in gradbenim nadzorom vrši nadzor nad potekom projekta Schellenburg in plačevanjem stroškov za dokončanje projekta ter nad tem, da se vsi prilivi nakazujejo na ustrezni fiduciarni račun, s čimer je zagotovljena ključna kontrola denarnih tokov izdajatelja.

2.1.4. Pravno in regulatorno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen zmernemu pravnemu in regulatornemu tveganju v zvezi s spremembo predpisov, ki urejajo gradnjo objektov za trg, pridobivanje uporabnih dovoljenj in prodajo ter predajo nepremičnin končnim kupcem. Izdajatelj sproti spremlja skladnost lastnega poslovanja z veljavnimi predpisi.

2.1.5. Tveganje spremembe kontrole nad izdajateljem

Izdajatelj je dolžan v primeru spremembe družbenikov pred zapadlostjo obveznic TVL2 – definirano kot *znižanje deleža obstoječega največjega družbenika in dejanskega lastnika Jožeta*

Anderliča (ki, skupaj s povezanimi osebami, kot predstavljeno v točki 9.1. tega prospekta, družbo trenutno obvladuje v celoti), pod 51 % vseh glasovalnih pravic ali udeležbe v kapitalu družbe, tako da bi Jože Anderlič s tem izgubil večinsko lastništvo, nadzor in obvladovanje družbe Tivoli d.o.o. – omogočiti možnost odkupa obveznic v njihovi nominalni vrednosti skupaj z natečenimi obrestmi vsem zainteresiranim prodajalcem najkasneje v roku 30 dni po prejemu obvestila o spremembi lastništva, ki se ga izdajatelj in Jože Anderlič zavezujeta imetnikom obveznic posredovati najkasneje v 5 delovnih dneh od vpisa spremembe družbenika v sodni register. Sprememba lastništva znotraj družine (prenos lastništva na družinske člane) ne šteje za spremembo lastništva. Družbe Tivoli d.o.o. njuna lastnika ne nameravata proda(ja)ti, zato izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot nizko.

2.2. Tveganja, povezana z obveznicami

2.2.1. Tveganja, povezana z naravo vrednostnih papirjev

Imetniki obveznic so soočeni s tveganjem, da izdajatelj ob dospelosti ne bi bil zmožen 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. Nadalje so imetniki obveznic soočeni s tveganjem, da izdajatelj ob dospelosti ne bi bil zmožen 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 primeru, da obresti iz obveznic niso poravnane niti v roku 90 dni od dospelosti, zapade v vračilo tudi celotna glavnica obveznic.

Za zmanjšanje navedenih tveganj je izdajatelj sprejel naslednje zaveze:

- a) zavezo, da od vključno dneva izdaje obveznic do poplčila vseh denarnih obveznosti iz naslova obveznic ne bo povečeval finančnih naložb izdajatelja v obliki danih posojil ali v drugi obliki, ki ima značaj posojila, ali ki gospodarsko ustreza posojilu,
- b) zavezo, da je poplačilo vseh terjatev družbe REITENBURG d.o.o. podrejeno poplačilu vseh obveznosti iz obveznic ter da le-teh pred dokončnim poplačilom vseh obveznosti iz obveznic ne bo poplačeval,
- c) zavezo, da ne bo izplačeval dobička družbenikom, dokler niso poplačane vse obveznosti iz obveznic,
- d) nadalje je izdajatelj v zavarovanje poplčila vseh svojih denarnih obveznosti iz naslova obveznic v korist imetnikov obveznic ustanovil Zavarovanja, kot so navedena v točki 4.6.1. tega prospekta (»Status obveznosti iz obveznic«). Na tej podlagi imajo imetniki obveznic v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije izdajatelja položaj ločitvenega upnika.

Na dan izdaje tega prospekta izdajatelj nima nobenih neporavnanih zapadlih obveznosti iz naslova izplačila obresti ali glavnice na podlagi finančnih instrumentov, ki jih je izdal izdajatelj.

Trenutno ni znakov, ki bi kazali na pojav predmetnega tveganja, saj izgradnja in prodaja projekta Schellenburg potekata v skladu z načrtovanim. Na tej podlagi izdajatelj ocenjuje tveganje neplačila obresti iz obveznic kot zelo nizko. Tveganje neplačila glavnice obveznic izdajatelj ocenjuje kot zmerno, iz razlogov, ki so predstavljeni v opisu likvidnostnega tveganja v točki 2.1.1. tega prospekta. Izdajatelj ima finančne vire zagotovljene do dokončanja projekta Schellenburg, po tem datumu pa bo likvidnost izdajatelja odvisna od priliva načrtovanih kupnin od prodaje enot projekta Schellenburg. Večje zamude pri plačilu kupnin bi povzročile nastanek tveganja neplačila glavnice obveznic ob njihovi zapadlosti. V tem primeru bi bilo dokončno poplačilo vseh dolžniških obveznosti izdajatelja (za celoto ali del obveznosti, odvisno od obsežnosti pojava dejavnika tveganja) mogoče zgolj na način novega zadolževanja ali refinanciranja obveznosti.

2.2.2. Tveganja, povezana z Zavarovanji

Imetniki obveznic so soočeni s tveganjem, da se bo vrednost premoženja ali jamstva, ki je dano v zavarovanje poplačila denarnih obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic, zaradi spremenjenih tržnih razmer oziroma sprememb v poslovanju poroka zmanjšala.

Izdajatelj ocenjuje tveganje zmanjšanja vrednosti stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, ki predstavljajo glavno Zavarovanje, kot zmerno, iz razlogov, ki so predstavljeni v opisu tržnega tveganja v točki 2.1.2. tega prospekta ter ob upoštevanju dejstva, da ocenjena tržna vrednost nepremičnin na podlagi Cenitvenega poročila pomembno presega znesek denarnih obveznosti iz obveznic TVL2 ter da je prodaja pomembnega dela nepremičnin Schellenburg že zaključena po ustreznih cenah.

V primeru potrebe po unovčenju Zavarovanj so vlagatelji soočeni tudi s tveganjem časovno dolgotrajnejšega poteka postopkov unovčevanja Zavarovanj in nastanka stroškov v zvezi z unovčevanjem Zavarovanj, kar lahko vpliva na realizirano poplačilo iz naslova v zavarovanje danega premoženja ali danega jamstva (npr. v primeru, da se nepremičnine unovčujejo daljši čas, je v tem času potrebno zagotavljati njihovo vzdrževanje).

2.2.3. Tveganje nelikvidnosti obveznic

Obveznice bodo po izdaji uvrščene na trg vrednostnih papirjev v upravljanju Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana. Kljub temu 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 obveznic pred dospelostjo. Nelikvidnost ima lahko tudi negativne posledice za tržno ceno obveznic. Izdajatelj ni sklenil nobene pogodbe z vzdrževalcem likvidnosti za trgovanje z obveznicami izdajatelja. Ker je v primerjavi z delnicami likvidnost pri obveznicah na splošno nižja, ker je apoen obveznic TVL2 visok (100.000 EUR) ter

je količina izdanih apoenov obveznic TVL2 manjšega obsega, izdajatelj to tveganje ocenjuje kot zmerno.

2.2.4. Tveganje spremembe tečaja obveznic

Gibanje prodajne cene obveznic na trgu je odvisno od ponudbe in povpraševanja po obveznicah, gibanja obrestnih mer na trgu ter morebitnih sprememb bonitete izdajatelja ali vrednosti Zavarovanj. Presežno povpraševanje po obveznicah, znižanje splošnega nivoja obrestnih mer ali izboljšanje bonitete izdajatelja oz. vrednosti Zavarovanj bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic, presežna ponudba, zvišanje splošnega nivoja obrestnih mer ali poslabšanje bonitete izdajatelja oz. vrednosti Zavarovanj pa do znižanja prodajne cene obveznic. Ker obveznice TVL2 zapadejo v kratkem času in so denarne obveznosti iz obveznic zavarovane, so obveznice manj izpostavljene opisanim nihanjem na kapitalskih trgih, zato izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot nizko.

2.2.5. 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. Izdajatelj to tveganje ocenjuje kot zmerno, saj trenutno pričakuje, da bo obveznice poplačal kakšen mesec pred njihovo redno zapadlostjo, vse v odvisnosti od priliva kupnin od prodaje enot projekta Schellenburg.

2.2.6. Tveganje spremembe Pogojev Obveznic

Izdajatelj lahko za obveznice v obtoku predlaga imetnikom spremembo Pogojev Obveznic ali sprejem katere koli druge odločitve. Skladno z določili tega prospekta se za odločanje o spremembi Pogojev Obveznic zahteva potrebna večina vsaj 80 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku, zato izdajatelj to tveganje ocenjuje kot nizko. Vsak sklep, ki so ga imetniki sprejeli na sestanku imetnikov s potrebno večino, zavezuje vse imetnike obveznic, tudi tiste, ki se niso udeležili sestanka oziroma o sklepu niso glasovali.

2.2.7. 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. 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. Ker obveznice zapadejo v kratkem času, izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot nizko.

3. BISTVENE INFORMACIJE

3.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo

Izdajatelj z nobeno osebo ni sklenil dogovora o prevzemu izdaje obveznic z obveznostjo odkupa.

Po vedenju izdajatelja ne obstajajo druge fizične ali pravne osebe, vpletene v izdajo obveznic, ki bi imele morebitne interese, vključno nasprotujoče, ki bi bili bistveni za izdajo obveznic.

Izdajatelj ni sklenil nobene pogodbe z vzdrževalcem likvidnosti za trgovanje z obveznicami izdajatelja.

3.2. Razlogi za izdajo in uporaba prihodkov

Obveznice TVL2 so bile izdane za potrebe financiranja izgradnje nepremičninskega projekta Schellenburg v centru Ljubljane (Palača & Vila Schellenburg) in v tem okviru za namen zagotovitve stabilne finančne strukture izdajatelja do zaključka projekta Schellenburg, ter v manjšem delu za poplačilo denarnih obveznosti izdajatelja iz predhodno izdanih obveznic z oznako TVL1 (t.j. za poplačilo obveznosti do imetnikov obveznic z oznako TVL1, kateri jih niso želeli zamenjati za nove obveznice z oznako TVL2).

Od skupno 200 obveznic stare izdaje TVL1 z nominalno vrednostjo 100.000,00 EUR vsaka jih je bilo 164 zamenjanih za obveznice nove izdaje TVL2, preostalih 36 obveznic pa je bilo poplačanih. Skupno je bilo vplačanih 315 obveznic nove izdaje TVL2 (od tega 164 z zamenjavo za obveznice TVL1 in 151 z novimi denarnimi vplačili). Od skupnega zneska 15.100.000,00 EUR novih denarnih vplačil za 151 obveznic TVL2 je bil znesek 3.600.000,00 EUR uporabljen za poplačilo obveznosti do imetnikov 36 obveznic oznake TVL1, ki teh obveznic niso zamenjali za obveznice TVL2, preostali znesek 11.500.000,00 EUR pa je (bil) namenjenih za dodatno financiranje izgradnje nepremičninskega projekta Schellenburg. Prihodki od vpisa obveznic TVL2 so bili nakazani na notarski Fiduciarni račun – Obveznice in niso bili v nobenem trenutku uporabljeni za financiranje nobenih drugih projektov ali obveznosti izdajatelja.

3.3. Razlogi za vrstitev v trgovanje

Izdajatelj se je vlagateljem, ki so kupili obveznice TVL2, na podlagi »Prospekta za prodajo obveznic družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. z oznako TVL2 v okviru nejavne ponudbe december 2021« zavezal, da bo obveznice po njihovi izdaji v Centralnem Registru uvrstil v trgovanje na trgu vrednostnih papirjev v upravljanju Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana. Prospekta, ki ga izdajatelj navaja v tej točki, ni potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev in ne gre za prospekt na podlagi določb Uredbe 2017/1129/EU 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. Nejavna ponudba obveznic TVL2 je bila namenjena obstoječim imetnikom obveznic TVL1 (za zamenjavo že izdanih obveznic TVL1 z obveznicami TVL2, z možnostjo dodatnih denarnih vplačil). Izdajatelj je v zvezi z nejavno

ponudbo obveznic TVL2 Agencijo za trg vrednostnih papirjev obvestil o uporabi izjeme od obveznosti objave prospekta iz točke c) četrtega odstavka 1. člena v povezavi s prvim odstavkom 3. člena Prospektne uredbe, ki velja za ponudbo vrednostnih papirjev javnosti, katerih nominalna vrednost na enoto je najmanj 100.000,00 EUR.

4. INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH, KI SO PREDMET UVRSTITVE V TRGOVANJE

4.1. Opis vrednostnih papirjev

4.1.1. Celotna količina vrednostnih papirjev, uvrščenih v trgovanje

Skupna nominalna vrednost izdaje obveznic je 31.500.000,00 EUR. Celotna izdaja obveznic obsega 315 apoenov obveznic po 100.000,00 EUR vsak. Celotna izdaja obveznic je predmet uvrstitve v trgovanje na organiziranem trgu.

4.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev

Obveznice so imenske, izdane v nematerializiranih obliki, in tvorijo isti razred.

Obveznice so v Medupniškem sporazumu in pravni dokumentaciji za ustanovitev Zavarovanj opredeljene kot prednostne, ker imajo imetniki obveznic v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije izdajatelja položaj ločitvenega upnika ter lahko kot zavarovani upniki zahtevajo prednostno poplačilo svojih denarnih terjatev iz premoženja, ki je dano kot Zavarovanje, kot podrobneje navedeno v točki 4.5. tega prospekta.

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

ISIN koda obveznic je SI0032104232. Oznaka obveznic je TVL2.

4.2. Zakonodaja, v skladu s katero so bili ustvarjeni vrednostni papirji

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 sodnih 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).

Za primer, če se je izdajatelj upravičen v katerikoli državi sklicevati zase ali za svoje premoženje ali dohodke na imuniteto pred tožbo, izvršbo, rubežem (bodisi zaradi izvršbe, bodisi pred sodbo ali na kakšni drugi podlagi in ne glede na to, ali mu imuniteta pripada na podlagi suverenosti ali iz kakšnega drugega razloga) ali drugim postopkom, oziroma če se izdajatelju, njegovemu premoženju ali dohodkom takšna imuniteta v katerikoli državi lahko prizna (ne glede na to, ali jo je potrebno izrecno uveljavljati ali ne), izdajatelj soglaša, da se na takšno imuniteto ne bo skliceval in se ji odpoveduje v celotnem obsegu, ki je dopusten v skladu s predpisi takšne države.

4.3. Oblika vrednostnih papirjev

Obveznice so imenske, izdane v obliki nematerializiranih vrednostnih papirjev v skladu z Zakonom o nematerializiranih vrednostnih papirjih (ZNVP-1) in vpisane v centralni register vrednostnih papirjev (v nadaljevanju: Centralni Register), ki ga vodi KDD - Centralna klirinško depotna družba, d.o.o., Tivolska cesta 48, SI-1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: KDD).

4.4. Valuta, v kateri so izdani vrednostni papirji

Obveznice so izdane v valuti evro (EUR).

4.5. Razvrščanje

Obveznice ne vsebujejo 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.

Izdajatelj je v zavarovanje poplačila vseh svojih denarnih obveznosti iz naslova obveznic v korist imetnikov obveznic ustanovil Zavarovanja, kot so navedena v točki 4.6.1. tega prospekta (»Status obveznosti iz obveznic«). Na tej podlagi imajo imetniki obveznic v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije izdajatelja položaj ločitvenega upnika.

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

Opis pravic iz obveznic, vsebovan v tem poglavju 4. (»Informacije o vrednostnih papirjih, ki so predmet uvrstitve v trgovanje«), povzema vsa določila Pogojev Obveznic. Izdajatelja to besedilo Pogojev Obveznic pravno zavezuje.

Zavarovanja za obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic TVL2, navedena v točki 4.6.1. tega prospekta, zaradi sklicevanja na Pogoje Obveznic niso vpisana v Centralnem registru KDD med drugimi bistvenimi sestavinami obveznic, in se v tem delu neposredno upoštevajo Pogoji Obveznic iz tega prospekta.

4.6.1. Status obveznosti iz obveznic

Obveznosti izdajatelja iz obveznic so neposredne in nepogojne.

Obveznice TVL2 so prosto prenosljive. Za kotacijo obveznic TVL2 na organiziranem trgu Ljubljanske borze ne obstajajo nobene omejitve oz. posebni pogoji/režim. Prenos lastništva v Centralnem registru iz starega na novega lastnika obveznic TVL2 ni pogojen s predhodnim prenosom Zavarovanj (vpisom spremembe imetnika Zavarovanj) in je prenos v Centralnem registru izvršen ne glede na to, ali je navedeni prenos Zavarovanj že izvršen ali ne.

Za obveznosti, ki izhajajo iz obveznic, jamči izdajatelj imetnikom oziroma upravičencem z vsem svojim premoženjem.

Denarne obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic so posebej zavarovane z naslednjimi Zavarovanji – *pri čemer imajo zavarovanja, ustanovljena v korist imetnikov obveznic TVL2, enak (torej prvi) vrstni red kot zavarovanja Banke 1 iz naslova Kredita 1 ter Banke 2 iz naslova Kredita 2, ter se vsi prihodki iz unovčevanja Zavarovanj med navedenimi Upniki delijo v skladu z Medupniškim sporazumom:*

- a) z jamstvom izdajatelja, danim v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa (ter 15 bianco menicami z menično izjavo);
- b) z zastavno pravico (hipoteko) prvega vrstnega reda na nepremičninah Schellenburg, to je na nepremičninah z ID znaki:
 - i. parcela 1725 2642/1,
 - ii. parcela 1725 2642/4,
 - iii. parcela 1725 2642/6,
 - iv. parcela 1725 2642/7,
 - v. parcela 1725 2642/8,
 - vi. parcela 1725 2642/9,
 - vii. parcela 1725 2642/10,
 - viii. parcela 1725 2643/2,
 - ix. parcela 1725 2655/2,
 - x. parcela 1725 2665/1 in
 - xi. parcela 1725 2666/1,
- c) z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja iz sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb za enote projekta Palača & Vila Schellenburg (stanovanja, poslovnih prostori, trgovski prostori in parkirna mesta);
- d) z vinkulacijo zavarovalne police Zavarovalnice GENERALI zavarovalnica d.d., Ljubljana iz naslova premoženjskega zavarovanja nepremičnin Schellenburg, to je z vinkulacijo police gradbenega zavarovanja med gradnjo Projekta Schellenburg po zavarovalni polici št. 1513472 in vinkulacijo police za zavarovanje objektov/zgradb po končani gradnji;
- e) z vpisom zastavne pravice na vseh poslovnih deležih družbenikov družbe Tivoli d.o.o. na prvem mestu;
- f) s solidarnim poroštvom lastnika, družbe REITENBURG d.o.o. (ter 15 bianco menicami z menično izjavo);

- g) s solidarnim poroštvom lastnika, družbe REITENBURG GMBH (ter 15 blanco menicami z menično izjavo).

V predhodnem odstavku navedena Zavarovanja so ustanovljena za celotni nominalni znesek izdaje obveznic TVL2 v skupni višini 31.500.000,00 EUR s pripadajočimi pripadki, upošteva je določila Pogojev Obveznic. Vsebina in obseg upravičenj, ki jih vključuje posamezno Zavarovanje, ostane enako ne glede na število njegovih imetnikov. Za ustanovitev in izvrševanje Zavarovanj iz predhodnega odstavka so bili med izdajateljem, porokoma in Upniki (imetniki obveznic TVL2, Banka 1 in Banka 2) sklenjeni v obliki notarskega zapisa naslednji pravni dokumenti, na podlagi katerih so bila ustanovljena Zavarovanja (skladno z določili veljavne slovenske zakonodaje za ustanovitev posameznega Zavarovanja) in notificirana oz. vpisana v ustrezne registre: sporazum o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu SPZ z ustanovitvijo hipoteke na nepremičninah Schellenburg, sporazum o odstopu terjatev zavarovanje, pogodba o zastavi poslovnih deležev, poroštvena pogodba, Medupniški sporazum ter Pogodba o Agentu. Z Medupniškim sporazumom je bil med Upniki dogovorjen sorazmerni (ob upoštevanju načela istega vrstnega reda) način poplačila obveznosti, izhajajočih iz obveznic TVL2, Kredita 1 in Kredita 2, način sproščanja denarnih sredstev iz fiduciarnih računov, način potrjevanja gradbenih situacij ter način izvrševanja Zavarovanj.

Zavarovanja denarnih obveznosti iz obveznic so akcesorne narave (stranske pravice) in so vezana na obstoj zavarovanih terjatev (denarnih obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic TVL2). Imetnike varujejo pred tveganjem izdajateljeve neizpolnitve denarnih obveznosti iz obveznic ob njihovi zapadlosti. Zavarovanj samostojno ni mogoče prenašati. S prenosom obveznic TVL2 pridobi novi imetnik vse pravice iz obveznic, ki jih je imel prejšnji imetnik (223. člen OZ), kar velja tudi za stranske pravice.

Za zagotavljanje publicitetnih učinkov (notifikacijo prenosa v ustreznih registrih, zaradi večjega varstva imetnika obveznic) morata ob prenosu obveznic TVL2 na novega imetnika stari in novi imetnik podpisati izjavo v obliki notarskega zapisa, s katero novi imetnik sprejme pravice in obveznosti iz pravnih dokumentov za ustanovitev in izvrševanje Zavarovanj ter vsebuje dovolilo za vpis spremembe imetnika pravic v javnih registrih (*t.j. vpis spremembe imetnika pravic v zemljiški knjigi in sodnem registru*). V pravnih dokumentih za ustanovitev in izvrševanje Zavarovanj so se (skladno s Pogoji Obveznic) obstoječi imetniki obveznic TVL2 zavezali k izstavitvi take izjave hkrati s prenosom obveznic TVL2 na novega imetnika. Prenos Zavarovanja bo v praksi potekal na način, da bosta kupec in prodajalec navedeno izjavo vključila že v besedilo pogodbe o prodaji obveznic oziroma da bo v primeru prodaje obveznic na organiziranem trgu stari imetnik obveznic (oziroma zanj Agent) novemu Upravičencu (kot razviden na podlagi stanja v Centralnem Registru) posredoval poziv na podpis navedene izjave najkasneje v roku dveh delovnih dni od prenosa obveznic v registru KDD.

Upniki so dolžni v primeru poplačila zavarovanih terjatev urediti izbris ustanovljenih Zavarovanj. Imetniki obveznic so dolžni obveznice, katerih glavnica je bila poplačana v celoti na podlagi unovčenja Zavarovanj, prenesti na račun nematerializiranih vrednostnih papirjev izdajatelja.

4.6.2. Druge pravice iz obveznic

Razen terjatev do izdajatelja, ki izhajajo iz naslova poplačila glavnice in obresti iz obveznic, 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.

Imetnik vsake obveznice ima pravico zahtevati od izdajatelja predčasno izplačilo terjatev iz naslova svoje obveznice pred njihovo dospelostjo pod pogojem, da se z navedenim strinja najmanj 25 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku ter v naslednjih primerih: a) v primeru nastanka katerekoli Kršitve iz točke 4.6.7. tega prospekta; b) v primeru zapadlosti obveznosti izdajatelja iz naslova Bančnega financiranja v plačilo pred 31.12.2023.

4.6.3. Uveljavljanje pravic iz obveznic

Razen izdajatelja in posameznega imetnika ni nihče upravičen uveljavljati pravic iz katerekoli obveznice. Ne glede na navedeno lahko terjatev za plačilo kakšnega denarnega zneska na podlagi obveznice 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 nobena organizacija ne zastopa imetnikov obveznic.

S Pogodbo o Agentu z dne 28.12.2021 je bil določen Agent kot poseben organ, ki služi kot povezovalni člen med imetniki obveznic in poslovodstvom izdajatelja ter imetnikom obveznic omogoča tekoči pregled nad poslovanjem izdajatelja. Agent izvaja nadzor nad izvajanjem zavez izdajatelja iz tega prospekta, potrjuje naloge za plačilo in uporabo zneskov na fiduciarnih računih (kot opredeljeno v Medupniškem sporazumu) ter obvešča imetnike obveznic o vseh dogodkih, vezanih na pravice in obveznosti imetnikov obveznic, organizira potrebno odločanje imetnikov obveznic in unovčuje Zavarovanja v imenu in za račun imetnikov obveznic, če za to prejme izrecno pooblastilo posameznega imetnika obveznic. S Pogodbo o Agentu je bil za Agentu imenovan: POLFIN poslovno svetovanje d.o.o., Slovenska cesta 9, 1000 Ljubljana, matična številka: 3277542000, e-mail: marko.sibic@polfin.si, ki je vpisnik in imetnik 20 obveznic TVL2 v skupnem nominalnem znesku 2.000.000,00 EUR. Imetniki obveznic imajo pravico imenovati drugega Agentu z 51 % skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku.

Pogodbena določila o Agentu v ničemer ne posegajo v pravice imetnikov obveznic iz 153. člena ZTFI – 1. Agentu imetniki obveznic TVL2 imenujejo izmed sebe in je s pravno dokumentacijo za ustanovitev Zavarovanj določen kot dodatni organ imetnikov obveznic, ki v korist in za račun imetnikov obveznic izvaja redni nadzor in pregled nad poslovanjem izdajatelja ter o tem redno poroča vsem imetnikom obveznic TVL2, poleg siceršnjega poročanja izdajatelja.

4.6.5. Predčasen odpoklic obveznic

4.6.5.1. Predčasen odpoklic obveznic s strani izdajatelja

Obveznice vsebujejo klavzulo, s katero si izdajatelj zagotavlja pravico do odpoklica vrednostnih papirjev pred njihovo dospelostjo, v celoti ali delno, prek enega ali več odpoklicev v minimalnem skupnem znesku odpoklica 2.500.000,00 EUR, **vendar ne prej kot dne 31.07.2023**. Ne glede na navedeno je izdajatelj upravičen kadarkoli poplačati/odpoklicati obveznice iz vsakega zneska, ki je bil v skladu z določili Medupniškega sporazuma namensko nakazan na Fiduciarni račun – Obveznice iz naslova prihodkov od prodaje enot projekta Schellenburg.

Izdajatelj je dolžan v primeru predčasnega odpoklica obveznic, po predhodnem nepreklicnem obvestilu imetnikom o odpoklicu, izplačati glavnico obveznic pred datumom končne zapadlosti, skupaj s še ne plačanimi obrestmi, obračunanimi do dneva predčasnega izplačila ter skupaj s pribitkom za predčasni odpoklic v višini 1,00 % na glavnico obveznic letno, za obdobje od dneva odpoklica do končne zapadlosti obveznic.

Izdajatelj bo obveznice odpokliceval na sorazmerni osnovi (pro rata basis, v enakem deležu) za vse imetnike obveznic. Količina obveznic za odpoklic pri posameznem imetniku obveznic se v primeru necelega števila zaokroži navzdol na prvo celo število obveznic.

4.6.5.2. Predčasen odpoklic obveznic s strani imetnika obveznic

Imetnik vsake obveznice ima pravico od izdajatelja zahtevati predčasno izplačilo terjatev iz naslova svoje obveznice pred njihovo dospelostjo in pred dokončanjem gradnje projekta Schellenburg v naslednjih primerih:

- a) v primeru nastanka Kršitve iz točke 4.6.7. tega prospekta ali
- b) v primeru zapadlosti izdajateljevih obveznosti iz naslova Bančnega financiranja v plačilo pred 31.12.2023;

v obeh primerih pod dodatnim pogojem, da z navedenim predčasnim odpoklicem soglašajo imetniki najmanj 25 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku.

V primeru navedene zahteve imetnikov za predčasno izplačilo obveznic TVL2 je izdajatelj dolžan v roku 14 dni (od dneva, ko je bila sporočena zahteva imetnikov za predčasni odpoklic, skupaj dokazilom o izpolnitvi pogojev iz predhodnega odstavka) vsem imetnikom izdanih obveznic TVL2 izplačati celotno glavnico obveznic skupaj z natečenimi obrestmi do dneva izplačila ter skupaj s pribitkom za predčasni odpoklic v višini 12,00 % na glavnico vplačanih obveznic.

V kolikor se na dan zahteve imetnikov obveznic za predčasni odpoklic obveznic nahajajo denarna sredstva na Fiduciarnem računu – Obveznice, se le-ta prvenstveno uporabijo za poplačilo obveznosti do imetnikov obveznic po tej točki prospekta. V imenu in za račun izdajatelja je vse potrebne postopke za odpoklic (celotnega ali dela) obveznic iz zneska sredstev na Fiduciarnem računu – Obveznice oziroma vse potrebne postopke za poplačilo terjatev iz obveznic njihovim

imetnikom iz zneska sredstev na Fiduciarnem računu – Obveznice (kot ustrezno) pooblaščen in zavezan izvesti Agent.

4.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic

Izdajatelj se zavezuje, da bo 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;
- (iv) prejel kakršnega koli denarnega ali drugačnega izplačila, nadomestila plačila ali vračila iz naslova sprejetega sklepa o naknadnih vplačilih kapitala v skupni višini 1.659.681 EUR, ki se je izvedlo s konverzijo terjatev družbenika REITENBURG d.o.o. v kapitalske rezerve izdajatelja.

II. Prepoved izplačil obresti

Izdajatelj se zavezuje, da ne bo izplačeval tekočih obresti iz Bančnega financiranja (v izogib dvomu izdajatelj lahko plačuje nadomestilo za vodenje Kredita 1 in Kredita 2 v višini 1,00 % od vsakokratnega stanja nekoriščene glavnice). Izdajatelj se zavezuje, da ne bo izplačeval obresti na druga najeta posojila in/ali kredite.

III. Prepoved vračanja posojil in zagotovitev podaljšanih rokov zapadlosti

Izdajatelj se zavezuje, da ne bo vračal posojil, ki niso zavarovana s hipoteko prvega vrstnega reda na nepremičninah Schellenburg (refinanciranje pod ugodnejšimi pogoji je dopustno, v izogib dvomu - izdajatelj ne more refinancirati obveznosti iz obveznic) ter da bo vsa najeta posojila poplačeval zgolj na način, opredeljen v Medupniškem sporazumu.

IV. Prepoved sklepanja poslov

- (i) 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.
- (ii) Izdajatelj se bo vzdržal vseh ravnanj, ki bi lahko imela za posledico bistveno zmanjšanje možnosti poplačila obveznic.

(iii) 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 drugih družb ali podjetij ali jih ustanovil ali pridobil kakršne koli delnice, poslovne deleže, vrednostne papirje ali drugačne oblike udeležbe v skupnem vlaganju;
- prevzemal poroštev, garancij, sklepal pogodb o pristopu/prevzemu dolga, dajal Zavarovanj za obveznosti tretjih ali na kakršenkoli drugačen način prevzemal obveznosti oziroma jamčil za obveznosti tretjih osebe, z izjemo Bančnega financiranja;
- najemal novih kreditov/posojil oz. dajal zavarovanj ali dodatnih zavarovanj za kredite/posojila, z izjemo sklenjene Posojilne pogodbe in dogovora o subordinaciji terjatev št. 99-044-620, na podlagi katere se REITENBURG d.o.o. zaveže izdajatelju najkasneje do 31.3.2022 na Fiduciarni račun – Obveznice nakazati znesek posojila 2.822.050,00 EUR, pri čemer je REITENBURG d.o.o. svojo terjatev do družbe Tivoli d.o.o. na vračilo navedenega posojila 2.822.050,00 EUR kot tudi vse svoje nadaljnje bodoče terjatve do izdajatelja, ki znašajo v najvišjem skupnem znesku 1.477.950 EUR, iz dne 22.11.2019 sklenjene Pogodbe o razvoju, managementu in vodenju projekta Palača in Vila Schellenburg, finančnega inženiringa ter računovodskih in drugih storitev, podredil vsem Terjatvam Upnikov iz Medupniškega sporazuma, ki imajo pri poplačilu terjatev prednost;
- odobral kreditov tretjim osebam, vključno, a ne omejeno na povezane osebe;
- obremenjeval ali odtuževal svojega premoženja zunaj okvirov rednega poslovanja in/ali z njim razpolagal drugače kot za pošteno tržno vrednost;
- razpolagal z nepremičninami Schellenburg drugače kot s prodajo enot Vile Schellenburg in s prodajo enot Palače Schellenburg, ki jo bo vodil v skladu z določili tega prospekta;
- 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.

V. Uporaba prihodkov iz obveznic ter prihodkov od prodaje projekta Schellenburg

Vsi prihodki od prodaje enot projekta Schellenburg, v sorazmernem deležu, določenem v Medupniški pogodbi, bodo prvenstveno namenjeni poplačilu vseh obveznosti izdajatelja iz

obveznic (z izjemo dokončanja izgradnje Palače Schellenburg) ter obveznosti iz naslova Bančnega financiranja, kot natančneje navedeno v Medupniškem sporazumu, ki v bistvenem določa:

Vsi prihodki od prodaje enot projekta Schellenburg (stanovanja, poslovni prostori, trgovski prostori in parkirna mesta), vključno z arami, se bodo v njihovem bruto znesku (to je vključno z DDV ali drugo obvezno dajatvijo, ki jo je treba plačati pri prodaji) najprej nakazovali na Fiduciarni račun – Kupnine. Denarna sredstva na Fiduciarnem računu – Kupnine se bodo uporabila na sledeči način:

1. neto prihodki od prodaje posameznih delov Ville Schellenburg (vključno z arami, a brez DDV) se bodo uporabili za financiranje izgradnje projekta Schellenburg,
2. vse are, vplačane za nakup posameznih (etažnih) delov Palače Schellenburg, se bodo uporabile za financiranje izgradnje projekta Schellenburg,

in jih (prihodke iz gornjih alinej) do najvišjega zneska 15 mio EUR izbrana notarka skladno z Nalogom za hrambo-kupnine nakaže na Projektni fiduciarni račun. Vsa sredstva na Fiduciarnem računu – Kupnine, ki niso prenakazana na Projektni fiduciarni račun skladno s predhodnim, izbrana notarka nakazuje imetnikom obveznic TVL2 in Banki 1 ter Banki 2 za poplačilo njihovih terjatev na podlagi Kredita 1, Kredita 2 in obveznic TVL2, kot natančneje opredeljeno v Medupniškem sporazumu.

Prihodki, ki so enaki znesku DDV od prodaje posameznega (etažnega) dela projekta Schellenburg, tudi od are, se hranijo na Fiduciarnem računu – Kupnine, ločeno od drugih prihodkov od prodaje posameznega (etažnega) dela projekta Schellenburg in se razdelijo za plačilo DDV neposredno na račun FURS, po tem ko izdajatelj izbrani notarki posreduje obračun oddane vloge za DDV kot posledica prodaje posameznega (etažnega) dela projekta Schellenburg, kot natančneje opredeljeno v Medupniškem sporazumu.

Vsi prihodki od obveznic (t.j. neporabljeni denarni zneski iz naslova vplačila obveznic TVL1 ter novi denarni zneski iz naslova vplačila obveznic TVL2) se nakažejo na Fiduciarni račun – Obveznice. Sredstva s Fiduciarnega računa – Obveznice in Projektnega fiduciarnega računa se smejo črpati za poplačilo obveznosti izdajatelja na osnovi gradbenih situacij, ter plačilo ostalih stroškov, zajetih v Študiji izvedljivosti, za katere so že podpisane in razkrite pogodbe z izvajalci, nadalje za plačilo davkov, nadomestil za uporabo stavbnega zemljišča in ostalih stroškov, ki so vezani na tekoče poslovanje družbe, v kolikor so na dan črpanja kumulativno izpolnjeni naslednji trije pogoji za črpanje:

1. v korist imetnikov obveznic TVL2 ter Banke 1 in Banke 2 so bila veljavno ustanovljena vsa Zavarovanja terjatev iz obveznic (v izogib dvomu veljavna ustanovitev vključuje, kolikor je relevantno, tudi vpis Zavarovanj v ustrezne javne registre z dogovorjenim vrstnim redom),
2. med imetniki obveznic (oz. osebo, ki jo ti pooblastijo), Banko 1 in Banko 2 je bil sklenjen Medupniški sporazum, s katerim je med drugim dogovorjen **sorazmerni**

(ob načelu upoštevanja istega vrstnega reda) način poplačila obveznosti, izhajajočih iz obveznic, ter način izvrševanja Zavarovanj, vključno s Skupno hipoteko in odstopom terjatev v zavarovanje. Navedeni sorazmerni (ob načelu istega vrstnega reda) način poplačil velja tudi za nove imetnike obveznic TVL2, ki niso prvotni sopodpisniki Medupniškega sporazuma, ter tudi v primeru nastopa insolventnosti ali stečaja izdajatelja; in

3. črpanje se lahko izvede izključno na podlagi naloga izdajatelja za plačilo, ki so ga potrdili: gradbeni nadzornik, Supernadzornik 1, Supernadzornik 2 ter Agent skupaj z Banko 1, ki je posredovan izbrani notarki v plačilo.

V primeru nastopa insolventnosti ali stečaja izdajatelja, se vsa obstoječa denarna sredstva na Fiduciarnem računu – Obveznice (po Medupniškem sporazumu), ki še niso bila črpana za poplačilo obveznosti izdajatelja, v roku 2 (dveh) delovnih dni vrnejo oziroma izplačajo imetnikom obveznic, vsakemu v razmerju med številom vplačanih obveznic posameznega imetnika in številom vseh vplačanih obveznic, ker se šteje, da so bile terjatve iz tega naslova odstopljene v zavarovanje imetnikom obveznic. V imenu in za račun izdajatelja je vse potrebne postopke in naloge notarju za poplačilo/odpoklic (celotnega ali dela) obveznic iz zneska sredstev na Fiduciarnem računu – Obveznice oziroma vse potrebne postopke za poplačilo terjatev iz obveznic njihovim imetnikom iz zneska sredstev na Fiduciarnem računu – Obveznice (kot ustrezno) pooblaščen in zavezan izvesti Agent.

VI. Obveščanje vlagateljev

Izdajatelj se zavezuje, da bo za potrebe obveščanja o porabi finančnih sredstev, zbranih z izdajo obveznic in ar, ter o napredku gradnje in prodaje enot projekta Schellenburg (vključno s stanjem terjatev do kupcev, ki predstavljajo eno od Zavarovanj) vsako kvartalno obdobje do zapadlosti obveznic, začevši na presečni dan 31.01.2022, pripravil poročilo v roku 15 delovnih dni, šteto od presečnega dne, ki bo vsebovalo vse relevantne podatke o porabi finančnih sredstev in o napredku projekta Schellenburg. Poročilo izdajatelja bo v okviru posebne revizije vsakokrat pregledal Agent. Izdajatelj bo poročilo poslal imetnikom obveznic priporočeno po pošti ali preko elektronskega sporočila.

Izdajatelj je dolžan Agentu nemudoma obvesti o nastanku katerekoli Kršitve ter morebitnih ukrepih za njeno odpravo. Izdajatelj se zaveže kadar koli na zahtevo Agentu slednjemu brez nepotrebnega odlašanja izročiti pisno potrjeno potrdilo, da v danem trenutku ne obstoji nobena Kršitev. Izdajatelj se zveže na smiselno enak način ravnati tudi glede nastopa oziroma obstoja drugih pogojev za predčasno izplačilo terjatev iz naslova obveznic njihovim imetnikom.

Po uvrstitvi obveznic TVL2 na organiziran trg bo izdajatelj postal javna družba in bo razkrivanje zgoraj navedenih informacij zagotavljal v skladu z ZTFI-1 (vključujoč področje nadzorovanih/notranjih informacij).

VII. Imenovanje Agenta

Zaradi transparentnosti se izdajatelj zavezuje, da bo imenovanemu predstavniku vlagateljev (Agentu) kot organu, ki služi kot povezovalni člen med vlagatelji in poslovodstvom izdajatelja, omogočal pregled nad poslovanjem izdajatelja, da bo na ta način Agent lahko kvartalno preverjal izpolnjevanje vseh zavez izdajatelja in uporabo finančnih sredstev ter potek in napredek gradnje in prodaje enot projekta Schellenburg ter o tem v enem mesecu po poteku kvartala poročal imetnikom obveznic. Agent ima pravico določiti minimalno prodajno ceno za posamezno enoto projekta Schellenburg (stanovanja, poslovni prostori, trgovski prostori in parkirna mesta), ki je predhodno usklajena z imetniki obveznic v ločenem sporazumu in je za izdajatelja zavezujoča. Imetniki obveznic imajo pravico imenovati drugega Agenta z 51 % večino skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku.

Po uvrstitvi obveznic TVL2 na organiziran trg bo izdajatelj postal javna družba in bo razkrivanje zgoraj navedenih informacij zagotavljal v skladu z ZTFI-1 (vključujoč področje nadzorovanih/notranjih informacij).

VIII. Pari passu razvrstitev

Izdajatelj bo pri izvrševanju svojih obveznosti do imetnikov obveznic zagotovil vsakemu imetniku obveznic enak položaj in najmanj enak položaj, kot ga imajo drugi njegovi upniki, ki so v enakem položaju in bo opustil vsa dejanja, ki bi imela za posledico neenakomerno poplačilo terjatev ali ugodnejši položaj posameznih imetnikov obveznic ali drugih njegovih upnikov (pri čemer lahko veljajo določene izjeme v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo le glede Finančne uprave RS in terjatev, ki so prednostne na podlagi zakona), razen če bo istočasno zagotovil imetnikom obveznic najmanj enak položaj oziroma Zavarovanje, v obliki in vsebini sprejemljivi za imetnike obveznic in brez kakršnihkoli stroškov zanje.

4.6.7. Kršitve izdajatelja

Če nastopi kateri od spodaj navedenih dogodkov (v nadaljevanju: Kršitev) in dokler takšna Kršitev traja, se obrestna mera obveznic poviša na 12,00 % letno na glavnico obveznice za obdobje od prvega dne Kršitve do njene odprave, pri čemer je rok za odpravo Kršitve 30 dni, v kolikor ni pri posamezni Kršitvi določeno drugače. V primeru, da Kršitev v navedenem roku 30 dni s strani izdajatelja ni odpravljena, so imetniki obveznic, ob soglasju imetnikov najmanj 25 % vseh izdanih obveznic (25 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku), upravičeni zahtevati takojšnje izplačilo glavnice 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 12,00 % 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 oziroma ne izpolni pravilno in pravočasno kakršnekoli druge svoje obveznosti iz ali v zvezi z obveznicami TVL2, ki izhajajo iz tega prospekta oziroma iz dokumentov za ustanovitev Zavarovanj iz točke 4.6.1 tega prospekta, oziroma iz katerekoli listine, ki je podlaga za Bančno financiranje, oziroma iz Pogodbe o Agentu, oziroma Medupniškega sporazuma ali jo krši in takšne kršitve ni mogoče odpraviti, ali pa jo je mogoče odpraviti, pa ni odpravljena v roku 30 dni od dne, ko ga k odpravi kršitve z obvestilom pozove katerikoli imetnik – gre predvsem vendar ne izključno za kršitve določil točke 4.6.1. tega prospekta ter točke 4.6.6. tega prospekta (zaveze in omejitve izdajatelja);

III. Insolventnost ipd.

(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 vložil 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 porošttev, 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

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

V. Podobne okoliščine

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

VI. Zavarovanja

katero koli Zavarovanje, ustanovljeno v skladu s tem prospektom v korist imetnikov obveznic ni ali preneha biti zakonito, veljavno, zavezujoče ali izvršljivo.

VII Dovoljenja

izdajatelj ne izpolnjuje pogojev za izdajo katerega koli Dovoljenja oziroma ne izpolnjuje pogojev katerega koli Dovoljenja, potrebnega za opravljanje svojih poslov oziroma dejavnosti.

4.6.8. Spremembe Pogojev Obveznic 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 s soglasjem najmanj 80 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku. Vsak sklep, ki so ga imetniki sprejeli na sestanku imetnikov s potrebno večino, zavezuje vse imetnike obveznic, tudi tiste, ki se niso udeležili sestanka oziroma o sklepu niso glasovali.

Izdajatelj skliče zasedanje imetnikov z obvestilom imetnikom, danim v skladu s točko 4.14. tega prospekta (»Obvestila«) vsaj 25 dni pred dnevom zasedanja in 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 **10,00 % letno** na glavnico obveznice.

Pri čemer:

- i. se del obresti, iz prvega odstavka te točke, v višini **7,00 % letno**, plačuje kvartalno skladno s točko 4.8.2. tega prospekta,
- ii. del obresti, iz prvega odstavka te točke, v višini **3,00 % letno**, zapade v plačilo obenem z glavnico skladno s točko 4.8.2. tega prospekta,
- iii. vse preostale obresti, ki niso fiksne in presegajo obresti iz prvega odstavka te točke (npr. zamudne obresti, obrestna mera za čas trajanja kršitve iz 4.6.7. točke tega prospekta), zapadejo v plačilo ob plačilu glavnice obveznic.

V primeru nastopa Kršitve iz točke 4.6.7. tega prospekta (»Kršitve izdajatelja«) se obrestna mera na dan nastopa kršitve in do dneva odprave Kršitve zviša za 2 odstotni točki letno. Obrestna mera po takšnem dnevu znaša **12,00 % letno** na glavnico obveznice in se obračunava vse do dneva odprave Kršitve.

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:

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

36

Pri čemer je:

- O* obresti v obdobju, za katerega se računajo obresti, zaokrožene na štiri decimalna mesta,
- OM* letna kuponska obrestna mera 10,00 %
- di* 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)
- G* stanje dolga (nominalna vrednost glavnice obveznice)
- 360* število dni v letu

Znesek obresti iz obveznic se izračuna od zneska glavnice obveznic posameznega imetnika. Zaokroževanje se ob izplačilu obresti opravi navzdol na najbližji celi cent.

4.8. Dospelost obveznic

Obveznice dospejo v plačilo dne **31.12.2023** (**dan dospelosti obveznic**).

Glavnica obveznice je enaka njenemu nominalnemu znesku in dospe v izplačilo v celoti v enkratnem znesku na dan dospelosti obveznic. Če obveznice ne bodo pred tem izplačane, bo glavnica obveznic izplačana dne 31.12.2023.

4.8.1. Obrestovanje obveznic

Glavnica obveznic se obrestuje **od dne 31.12.2021 dalje** (**dan izdaje in začetek obrestovanja**) skladno s točko 4.7. tega prospekta.

Obresti se plačujejo za nazaj kvartalno in sicer 31.03., 30.06., 30.09. in 31.12. vsakega leta upošteva točko 4.7. tega prospekta, začnši s 31.03.2022 (v nadaljevanju vsak takšen dan: dan dospelosti plačila obresti). Obresti iz obveznic prenehajo teči z dnem dospelosti izplačila glavnice obveznic.

4.8.2. Obdobje in način izplačila obveznosti

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

v EUR

Št.	Datum dospelosti obveznosti	Obresti 7 %	Obresti 3 %	Glavnica	Skupaj
1	31.03.2022	1.750,00	0,00	0,00	1.750,00
2	30.06.2022	1.769,44	0,00	0,00	1.769,44
3	30.09.2022	1.788,89	0,00	0,00	1.788,89
4	31.12.2022	1.788,89	0,00	0,00	1.788,89
5	31.03.2023	1.750,00	0,00	0,00	1.750,00
6	30.06.2023	1.769,44	0,00	0,00	1.769,44
7	30.09.2023	1.788,89	0,00	0,00	1.788,89
8	31.12.2023	1.788,89	6.083,33	100.000,00	107.872,22
SKUPAJ		14.194,44		100.000,00	120.277,78

V primeru nastopa katere od okoliščin iz tretjega odstavka točke 4.7. tega prospekta (»Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti«), se znesek pripadajočih obresti na obveznico, ki je naveden v zgornji tabeli, temu ustrezno zviša (na 12,00 % letno; pri čemer se višje obresti obračunavajo za čas od dneva nastopa do dneva prenehanja posebnih okoliščin).

Obresti, ki dospejo v plačilo na dan dospelosti obresti, se obračunavajo za obrestno obdobje, ki se začne na prvi dan obračunskega obdobja (na 31.12.2021, če gre za prvo plačilo obresti od 1. faze obveznic) in konča na dan dospelosti plačila obresti (na 31.03.2022, če gre za prvo plačilo obresti od obveznice), vendar dneva dospelosti plačila obresti ne vključuje.

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 na presečni dan v Centralnem Registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev takšne denarne obveznosti. **Presečni dan je en delovni dan pred izplačilom obveznosti iz obveznic.**

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 dnevu, 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 obveznic zastarajo, če se ne uveljavljajo v roku petih let od dospelosti plačila. Terjatve za plačilo obresti iz obvezni 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 15,00 % 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 dospetja 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

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

Ob upoštevanju prodajne cene v višini 100 odstotkov je donosnost obveznic, vplačanih v prvi fazi vplačila, 10,00 % letno. Navedene donosnosti ni mogoče šteti kot napoved donosnosti na katerikoli kasnejši dan in/ali ob upoštevanju kakšne druge prodajne cene obveznic.

4.10. Način izdaje obveznic

Izdajatelj je dne 16.12.2021 sprejel sklep o izdaji obveznic družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o., pod Pogoji Obveznic, ki so razvidni iz tega poglavja 4. prospekta. Ponudba oziroma prva prodaja obveznic z oznako TVL2 je bila izvedena v Republiki Sloveniji v okviru nejavne ponudbe obveznic v skladu z določbami ZTFI-1 in Prospektne uredbe, ob uporabi izjeme 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 se vpisovale v eni fazi, vplačevale pa v dveh fazah. Vplačilni rok obveznic je bil v I. fazi: najkasneje do 29.12.2021 do 12.00 ure CET ter v II. fazi: najkasneje do 31.01.2022 do 12.00 ure CET. Vpisniki so dne 28.12.2021 v notarski pisarni notarke Barbare Andrič Velkovrh na Slovenski 56, 1000 Ljubljana v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa sklenili tudi listine za zavarovanje denarnih terjatev iz obveznic, kot so našteje v točki 4.6.1 tega prospekta. Obveznice TVL2 so se v I. fazi vplačevale ali z *zamenjavo za obveznice TVL1* po menjalnem razmerju 1 : 1, ter sočasnim izplačilom obresti iz obveznic TVL1 do 31.12.2021 ali z novimi denarnimi vplačili. Prodajna cena, po kateri so vlagatelji vpisovali in vplačevali obveznice v I. fazi, je znašala 100 odstotkov nominalne vrednosti obveznice, razen za vlagatelje, ki so vpisali in vplačali med 30 in 59 obveznic, je znašala prodajna cena 99,73 odstotka nominalne vrednosti obveznice, za vlagatelje, ki so vpisali in vplačali 60 ali več obveznic, pa je znašala prodajna cena 99,45 odstotka nominalne vrednosti obveznice. Obveznice TVL2 so se v II. fazi vplačevale z novimi denarnimi vplačili v višini 100.850,00 EUR za eno obveznico (kar ustreza 100 odstotkom nominalne vrednosti obveznice, zmanjšani za natečene obresti 1,00 % letno od začetka obrestovanja 31.12.2021 do dneva vplačila 31.1.2022, povečani za natečene obresti 10,00 % na obveznico za čas od 31.12.2021 do dneva vplačila 31.1.2022). Obveznice TVL2 je vpisalo in vplačalo 31 vlagateljev za skupno 315 obveznic.

4.11. Datum izdaje obveznic

Obveznice TVL2 so bile izdane v nematerializirani obliki z vpisom na račune imetnikov obveznic pri KDD, v skladu s pravili KDD, in sicer: obveznice TVL2 iz I. faze vplačila dne 07.01.2022 ter obveznice TVL2 iz II. faze vplačila dne 11.02.2022. V skladu z ZNVP-1 je zakoniti imetnik nematerializirane obveznice oseba, v korist katere je obveznica vknjižena na računu vrednostnih papirjev, ki se vodi pri KDD.

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.

Ob prenosu obveznic TVL2 na novega lastnika se nanj prenašajo tudi zavarovanja obveznosti iz teh obveznic na način, kot je opisan v točki 4.6.1. tega prospekta.

4.13. Imetnik obveznic

Izdajatelj bo 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 nadaljevanju vsaka 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

Na podlagi prvega odstavka 158. člena ZTFI-1 izdajatelj nadzorovane informacije:

1. objavi na način, ki omogoča hiter dostop do teh informacij na nediskriminatorni podlagi, in
2. jih predloži sistemu za centralno shranjevanje nadzorovanih informacij iz 159. člena ZTFI-1.

Izdajatelj nadzorovane informacije objavlja na spletni strani Seonet (<http://seonet.ljse.si/>) ali na njeni morebitni naslednici, preko katere Ljubljanska borza, d.d. Ljubljana zagotavlja storitev javnih objav.

Izdajatelj lahko imetnike ali upravičence *dodatno* obvešča na 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) oziroma preko elektronskega sporočila, kadar tako izrecno določa ta prospekt ali dokumentacija za ustanovitev in izvrševanje Zavarovanj.

Obvestila izdajatelju se dajejo pisno priporočeno s povratnico na naslov: Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, Slovenija oziroma na morebitni drugi registrirani naslov. Obvestila izdajatelju učinkujejo, ko jih naslovnik prejme. Ne glede na določila predhodnega stavka lahko se lahko izdajatelja obvešča tudi preko elektronskega sporočila, kadar tako izrecno določa ta prospekt ali dokumentacija za ustanovitev in izvrševanje Zavarovanj.

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 bila 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 25 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 25 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 25 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 iz 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. UVRSTITEV V TRGOVANJE

5.1. Uvrstitev v trgovanje

Ta prospekt je namenjen uvrstitvi obveznic TVL2 v trgovanje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, in sicer uvrstitvi na borzni trg obveznic Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana.

Skupna nominalna vrednost celotne izdaje obveznic TVL2 je 31.500.000,00 EUR. Celotna izdaja obveznic obsega 315 apoenov po 100.000,00 EUR. Celotna izdaja obveznic je predmet uvrstitve v trgovanje.

Imetniki obveznic bodo lahko začeli trgovati z obveznicami na organiziranem trgu Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana z dnem, ko bodo obveznice uvrščene v trgovanje.

Po vednosti izdajatelja se z obveznicami ne trguje na nobenem drugem organiziranem trgu.

Družba Tivoli d.o.o. ni sklenila nobenega dogovora v zvezi s posredovanjem na sekundarnem trgu in z zagotavljanjem likvidnosti obveznic z nobenim subjektom.

5.2. Ocena celotnih stroškov, povezanih z uvrstitvijo v trgovanje

Izdajatelj ocenjuje, da mu bodo v zvezi z uvrstitvijo obveznic TVL2 v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze nastali stroški Agencije za trg vrednostnih papirjev in Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana, po njunih veljavnih tarifah in stroškovnikih, ter stroški v zvezi z izdelavo dokumentacije za uvrstitev obveznic v trgovanje na organiziran trgu.

Izdajatelju bodo ob in po uvrstitvi obveznic TVL2 v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze nastali tudi stroški v zvezi s spremljanjem in razkrivanjem nadzorovanih informacij ter stroški javnih objav, vse skladno s pravili poročanja, ki veljajo za javne družbe.

Znesek ocene celotnih stroškov znaša do 40.000,00 EUR.

6. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH

6.1. Podatki o revizorjih

Revizorska hiša, ki je izvedla revizijo posamičnih računovodskih izkazov izdajatelja za poslovni leti 2020 in 2021, je družba UHY Revizija in svetovanje d.o.o., Vurnikova ulica 2, 1000 Ljubljana, registrirana v Registru revizijskih družb pod št. RD-A-073/05.

Izdajatelj je na skupščini imenoval revizijsko družbo UHY Revizija in svetovanje d.o.o. za revizorja računovodskih izkazov za poslovna leta 2019, 2020 in 2021.

UHY Revizija in svetovanje d.o.o. je član Urbach Hacker Young International Limited, podjetja v Združenem Kraljestvu, in je del mednarodnega združenja neodvisnih računovodskih in svetovalnih podjetij UHY. UHY se po velikosti uvršča na 18. mesto revizijskih in svetovalnih mrež na svetu (vir: International Accounting Bulletin, marec 2021). Mreža UHY je ustanovitveni član mednarodnega združenja revizijskih mrež 'Forum of Firms', registriranega pri IFAC. Glavni cilj združenja je spodbujanje dosledne visoke kakovosti storitev revidiranja v primerih multinacionalnega finančnega poročanja in uporabe mednarodnih revizijskih standardov v vseh poročevalskih okoljih (vir: <https://uhy.si/>).

Zunanji revizor o svojih ugotovitvah poroča družbenikom družbe. Poročilo neodvisnega revizorja k računovodskim izkazom izdajatelja za poslovni leti 2021 in 2020 je predstavljeno v točkah 13.1.2. in 13.1.4. tega prospekta. V poročilu revizorja je po opravljeni reviziji letnih poročil za leti 2020 in 2021 izraženo pritrdilno mnenje brez pridržka.

6.2. Spremembe na strani revizorjev

Izdajatelju niso znane informacije o morebitnih odpovedih delovnega razmerja, odpustitvah ali ponovnih neimenovanjih na strani pooblaščenih revizorjev.

7. INFORMACIJE O IZDAJATELJU

7.1. Zgodovina in razvoj izdajatelja

Družba Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. je bila ustanovljena dne 28.12.2017 kot projektna družba za izgradnjo stanovanjsko-poslovnega kompleksa Palača & Vila Schellenburg Ljubljana za trg in za prodajo posameznih enot projekta (stanovanja, poslovni prostori, trgovski prostori in parkirna mesta) (v tem prospektu tudi "projekt Schellenburg").

7.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja

Firma: Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o.
Skrajšana firma: Tivoli d.o.o.

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

Kraj registracije: Ljubljana
Matična številka: 8111774000, vpisan pri AJPES
Ident. št. za DDV in davčna številka: SI 86821563
LEI: 48510056KTTCFMM04W72
Glavna dejavnost:: 68.100 (Trgovanje z lastnimi nepremičninami)

7.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja izdajatelja

Datum vpisa v sodni register: 28.12.2017
Registrski organ: Okrožno sodišče Ljubljana
Država vpisa v register: Republika Slovenija
Trajanje obstoja izdajatelja: nedoločen čas

7.1.4. Osnovni podatki izdajatelja

Sedež izdajatelja: Ljubljana, Slovenija
Pravna oblika poslovanja: družba z omejeno odgovornostjo
Osnovni kapital: 20.000,00 EUR, vplačan v celoti
Zakonodaja, po kateri posluje izdajatelj: slovenska
Država registracije: Republika Slovenija
Poslovni naslov: Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
Telefonska številka: 051 222 477
Spletno mesto izdajatelja*: <https://www.schellenburg-living.com/za-vlagatelje>

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

7.1.5. 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 in v objavljenih računovodskih izkazih izdajatelja, ni drugih pomembnejših dejstev o njegovem trenutnem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju, ki bi imeli poseben pomen za izdajatelja in bi bili v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti.

7.1.6. Bonitetne ocene, dodeljene izdajatelju ali obveznicam

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

8. PREGLED POSLOVANJA

8.1. Glavne dejavnosti

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

Dejavnosti izdajatelja so določene v Družbeni pogodbi družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. SV 2503/19 notarja Mira Košaka z dne 04.12.2019 (tudi "Družbena pogodba"). Družba opravlja dejavnosti, ki se po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2008) uvrščajo v naslednje kategorije:

- 41.100 organizacija izvedbe gradbenih projektov
- 41.200 gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
- 42.130 Gradnja mostov in predorov
- 42.210 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za tekočine in pline
- 42.220 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za elektriko in telekomunikacije
- 42.910 Gradnja vodnih objektov
- 42.990 Gradnja drugih objektov nizke gradnje
- 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
- 71.111 Arhitekturno projektiranje
- 71.112 Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
- 71.129 Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje
- 71.200 Tehnično preizkušanje in analiziranje
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice

Kot glavna dejavnost izdajatelja je opredeljena: 68.100 (Trgovanje z lastnimi nepremičninami).

Družba Tivoli d.o.o. je projektna družba za izgradnjo in prodajo enot **stanovanjsko-poslovnega kompleksa Palača & Vila Schellenburg Ljubljana**, ki se nahaja na mestu nekdanjega Kolizeja. Stavbni kompleks Schellenburg je bil zasnovan kot energetska učinkovita zgradba v skladu z Direktivo 2012/17/EU. Poleg tega bo stavba opremljena s sistemom obnovljive energije in sončnim fotovoltaičnim sistemom na strehi stavbe. V podzemnih garažah bodo na razpolago električne polnilne postaje za avtomobile in kolesa. Stavbni kompleks Schellenburg bo imel tudi 24-urno recepcijo po sistemu ang. »concierge services«.

8.1.2. Ključne številke in podatki o projektu Schellenburg in poslovanju izdajatelja

Projekt Schellenburg je bil razvit med letoma 2014 in 2018, potrdil pa ga je Mestni svet Ljubljane z ustreznim urbanističnim načrtom. Palačo in Vilo Schellenburg je zasnoval svetovno znani arhitekturni biro KSP Jürgen Engel Architekten GmbH iz Frankfurtu.

Celoten projekt (Palača in Vila Schellenburg skupaj) pokriva 55.629 m² bruto tlorisne površine in obsega:

- **Palačo Schellenburg:** to sta stavbi A in B po gradbenem dovoljenju št. 35105-36/2019/40 z dne 25.11.2019, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. Palačo Schellenburg sestavljata poslovni objekt (stavba A) ob Gosposvetski cesti, tlorisne oblike števila 7, dimenzij najbolj izpostavljenih delov 64,68 m x 37,75 m, etažnosti 3K+P+5N+T in stanovanjski objekt (stavba B) ob Zupančičevi ulici, tlorisne oblike črke H, dimenzije 77,53 m x 57,80 m, etažnosti 3K+P+6N+T. Skupna bruto površina Palače Schellenburg je 50.306 m². Kompleks ima podzemna parkirišča. Palača Schellenburg ima sedem nadstropji, okronana je z dodatno, rahlo zamaknjeno, sedmo terasno etažo, tako imenovanim penthousom. Skupaj ima 110 stanovanj (91 premium in 19 super premium), ki nudijo med 62 in 345 m² bivalne površine in 322 parkirnih mest v podzemni garaži (3 nivoji). V pritličju bodo v sklopu poslovnih površin na voljo restavracija in druge prodajne površine. Kompleks bo vključeval tudi poslovno stavbo s pisarnami, s skupno bruto površino 6.837 m² in prodajne prostore v skupni bruto površini 1.584 m²;
- **Vilo Schellenburg:** to je stavba C po gradbenem dovoljenju št. 35105-36/2019/40 z dne 25.11.2019, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. Vila Schellenburg (stavba C) je od Zupančičeve ulice odmaknjena, saj med njo in ulico stoji starejša vila. Ima tlorisno obliko pravokotnika, dimenzije 33,36 m x 19,86 m in etažnosti K+P+5N. Skupna bruto površina Vile je 5.323 m². Kletne etaže se raztezajo pod celotnim kompleksom. Vila Schellenburg ima 15 ekskluzivnih stanovanj (12 premium in 3 super-premium) v 6 nadstropjih in 32 parkirnih mest v podzemni garaži (klet -1). Celotna stran stavbe se odpre in ustvarja neprekinjene prehode med notranjimi in zunanji prostori.

Palais Schellenburg	Stanovanja	Pisarne	Trgovine
Klet 1:			
Pritličje:	6		5
1. nadstropje:	17	2	
2. nadstropje:	17	2	
3. nadstropje:	17	5	
4. nadstropje:	17	5	
5. nadstropje:	17	5	
6. nadstropje:	13	3	
7. nadstropje:	6		
Skupaj	110	22	5

Villa Schellenburg	Stanovanja
Pritličje:	3
1. nadstropje:	3
2. nadstropje:	3
3. nadstropje:	3
4. nadstropje:	2
5. nadstropje:	1
Skupaj	15

Projekt Schellenburg je podrobneje predstavljen na spletni strani izdajatelja: <https://www.schellenburg-living.com/sl/>

Gradnja nepremičnin Schellenburg se je začela v maju 2020 z izkopom in zavarovanjem gradbene jame, in sicer na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja 35105-36/2019/40 z dne 25.11.2019 za gradnjo stavb A in B (Palača Schellenburg) ter stavbe C (Vila Schellenburg) na zemljiščih s parc. št. 2642/1, 2642/4, 2642/6, 2642/7, 2642/8, 2642/9, 2642/10, 2643/2, k.o. Ajdovščina, s pripadajočimi komunalnimi priključki na zemljiščih s parc. št. 266/1, 3293, 3272/2, 3272/3, 2711/1, k.o. Ajdovščina in začasnimi geotehničnimi sidri na zemljiščih s parc. št. 3272/2 in 3293, k.o.

Ajdovščina, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. Groba gradbena dela so se zaključila v začetku leta 2022.

Na dan 21.09.2022 so posamezni deli kompleksa Schellenburg zgrajeni do različnih gradbenih faz. Vila Schellenburg je v zaključni fazi gradnje. Potrebno je urediti okolico in dokončati skupne prostore (manjka parket na stopnišču). Manjka nekaj talnih oblog in nekaj kopalnic v apartmajih. Luči morajo biti nameščene. Manjkajo notranja vrata. Palača Schellenburg je med tretjo in tretjo podaljšano gradbeno fazo. Okna so delno ogrevana. Fasada je delno dokončana. Notranjost je nedokončana. Poslovni del je v tretji gradbeni fazi. Garažni del je končan.

Dokončanje gradnje se za Vilo Schellenburg načrtuje v decembru 2022, istočasno z njo pa tudi predaja nepremičnin kupcem in prejem kupnin za stanovanja v Vili Schellenburg. Izgradnja Palače Schellenburg se bo po načrtih zaključila proti koncu leta 2023, z njo pa tudi predaja nepremičnin kupcem in prejem kupnin za stanovanja in poslovne prostore v Palači Schellenburg.

Skupna ocena naložbe v projekt znaša po današnjih cenah 103 mio EUR. Celoten strošek gradnje stanovanjskega dela (Vile Schellenburg in dela Palače Schellenburg) je bil ob začetku projekta ocenjen na 34,1 mio EUR, strošek gradnje poslovnega dela Palače Schellenburg pa na 8,1 mio EUR. Skupni stroški gradnje projekta Schellenburg so bili torej ocenjeni na 42,2 mio EUR (stroški gradnje temeljijo na dejansko podpisanih dogovorih in prejetih ponudbah podizvajalcev, izračun stroškov gradnje vključuje najmanj 5 % rezerve za nepredvidena gradbena dela). Do 30.06.2022 je znašala skupna vrednost stroškov izvedene gradnje (GOI) 22,2 mio EUR oziroma 52,6 % predvidenih celotnih stroškov gradnje.

Družba v računovodskih izkazih na dan 30.06.2022 izkazuje stanje zaloge v višini 73.532.779,42 EUR, od tega iz naslova nastalih stroškov nedokončane proizvodnje projekta Schellenburg 70.077.829,45 EUR in iz naslova danih predujmov za zaloge 3.454.949,97 EUR. Obenem izkazuje družba 10.183.728,38 EUR denarja na računu.

Iz Cenitvenega poročila, izdelanega za namen zavarovanega posojanja, izhaja na dan 21.09.2022 ocenjena tržna vrednost nepremičnin Schellenburg v višini 90.661.000 EUR, pod predpostavko polne zasedenosti (prodaje) pa v višini 146.476.000 EUR (poslovni del izgrajen do III. podaljšane faze) oziroma ob upoštevanju stroškov in časa prodaje v višini 136.087.000 EUR (od tega Vila Schellenburg 17.330.000 EUR, Palača Schellenburg – stanovanjski del 94.760.000 EUR in Palača Schellenburg – poslovni del 20,350,000 EUR).

Prodajne aktivnosti za nepremičnine v stanovanjsko-poslovnem kompleksu Palača & Vila Schellenburg Ljubljana so se začele v juliju 2020. Na dan 31.08.2021 znaša delež prodanih stanovanj v objektu Vila Schellenburg 11/15 (73,3 %) in delež prodanih stanovanj v objektu Palača Schellenburg 47/110 (42,7 %) oziroma v skupni vrednosti prejetih zavez za plačilo kupnine 56,3 mio EUR (brez DDV), od tega so še odprte terjatve v znesku 51,3 mio EUR (brez DDV). Nepremičnine so bile prodane po tržnih cenah. Preostala stanovanja ter trgovske, pisarniške in druge prostore ter parkirna mesta ima izdajatelj v načrtu prodati med gradnjo celotnega projekta in najkasneje do konca leta 2023. Kupnine od prodaje enot projekta Schellenburg bodo vir za

poplačilo vseh odprtih dolžniških virov financiranja projekta. Izdajatelj glede na trenutno tržne cene v grobem ocenjuje naslednje skupne prihodke od prodaje:

- Vila Schellenburg + shrambe + parkirna mesta: 21,4 mio EUR
- Palača Schellenburg stanovanjski del + parkirna mesta + PM: 108 mio EUR
- Palača Schellenburg poslovni del + parkirna mesta: 26 mio EUR.

8.1.3. Spremembe zadolževanja in financiranja

Dejavnost družbe Tivoli d.o.o. je financirana z lastniškimi in z dolžniškimi viri, pri čemer 20 % celotne investicije v izgradnjo kompleksa Schellenburg zagotavlja izdajatelj sam, preostanek pa predstavljajo finančna sredstva, pridobljena z izdajo obveznic TVL2 ter s finančnimi viri iz Bančnega financiranja (v razmerju 43 % / 57 % v korist Bančnega financiranja).

Družba v računovodskih izkazih na dan 30.06.2022 izkazuje kapital v višini 8.628.630,86 EUR, finančne obveznosti iz obveznic TVL2 v znesku 31.500.000,00 EUR, finančne obveznosti do bank v znesku 34.627.594,02 EUR ter poslovne obveznosti v znesku 9.305.784,58 EUR. Do pridobitve uporabnega dovoljenja za projekt Schellenburg se bo zadolženost izdajatelja višala.

V letu 2022 je izdajatelj imetnikom obveznic že uspešno izplačal natečene kvartalne obresti. Izplačilo obresti imetnikom obveznic je bilo izvedeno na dan 31.3.2022, 30.6.2022 in 30.9.2022.

8.1.4. Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov in poslovanje izdajatelja

Kljub pandemiji koronavirusa je izdajatelj posloval v planirani obsegu brez vsakršnih prekinitev gradnje. Cene stanovanjskih nepremičnin so se v tem obdobju zvišale zaradi velikega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah in nizkih obrestnih merah, v zadnjem času pa strah pred naraščajočo inflacijo še dodatno vzpodbuja investicije v nepremičnine. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin je povzročila tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in kasneje Ruske invazije na Ukrajino. Ne glede na predhodno navedeno je izdajatelj pravočasno »zavezal« pogodbe z vsemi poddobjavitelji, zlasti na tehnični način pravočasnega plačila avansov, pri čemer se je praktično pri vseh pogodbah dogovoril za fiksne cene. Roki dobave zaradi pomembnosti projekta Schellenburg ter dobrih relacij s poddobjavitelji nikoli niso bili moteni ali prekinjeni. Poddobjaviteljskim partnerjem, katerim so podražitve povzročile velik izpad njihovega dobička, je bilo z dogovorom priznано povišanje cene iz objektivnih/nepredvidljivih razlogov. Temu navkljub pa je zgolj zaradi tržnih razmer, t.j. generalne podražitve cen vseh stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji (tako obstoječe zaloge kot tudi novogradenj), izdajatelj konstantno izenačeval prodajne cene s tržnimi podražitvami, kar je rezultiralo v večjem razkoraku med končno prodajno vrednostjo projekta napram vsem stroškovnim podražitvam, ki ne bodo presegle 5 % prvotne stroškovne vrednosti GOI del. To pomeni, da je trenutna dobičkonosnost projekta višja od prvotno načrtovane. Izdajatelj upošteva zakonodajo EU glede sankcij napram Rusiji/Belorusiji. Kupci nepremičnin niso ruski, beloruski ali ukrajinski državljani. Inflacija in kriza na trgu energentov bosta po pričakovanju vplivala na stagnacijo cen stanovanjskih nepremičnin in na kratek rok ne bomo več pričali enaki

rasti kot v preteklosti. Glede na napovedane gradbene projekte v Ljubljani, ki jih zelo primanjkuje, pa je povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah še vedno veliko.

8.1.5. Osnova kakršnih koli izdajateljevih izjav v zvezi z njegovim konkurenčnim položajem

O naraščajočem povpraševanju po stanovanjskih enotah priča nedavni trend naraščanja števila sklenjenih transakcij tako v Ljubljani kot v celotni Sloveniji. Ponudbe stanovanj, zlasti v središču Ljubljane, primanjkuje in jo bo še vedno primanjkovalo. Za zadostitev povpraševanja po stanovanjih v Ljubljani bi bilo potrebno na letni ravni zgraditi 3000 – 4000 stanovanj, zgradi pa se jih približno desetkrat manj, torej 300 – 400. Pričakovanja, da bo epidemija ustavila večletno rast cen nepremičnin, se niso izpolnila temveč so ravno nasprotno tako cene novogradenj kot rabljenih stanovanj dosegle rekordne vrednosti. Kombinacija naraščajočega povpraševanja in vse manjše ponudbe novih projektov stanovanjskih stavb v središču Ljubljane bi morala voditi k postopnemu, a vztrajnemu zvišanju transakcijskih cen na tem območju, kar bi dodatno olajšalo prihodnjo prodajo stanovanj v projektu Schellenburg.

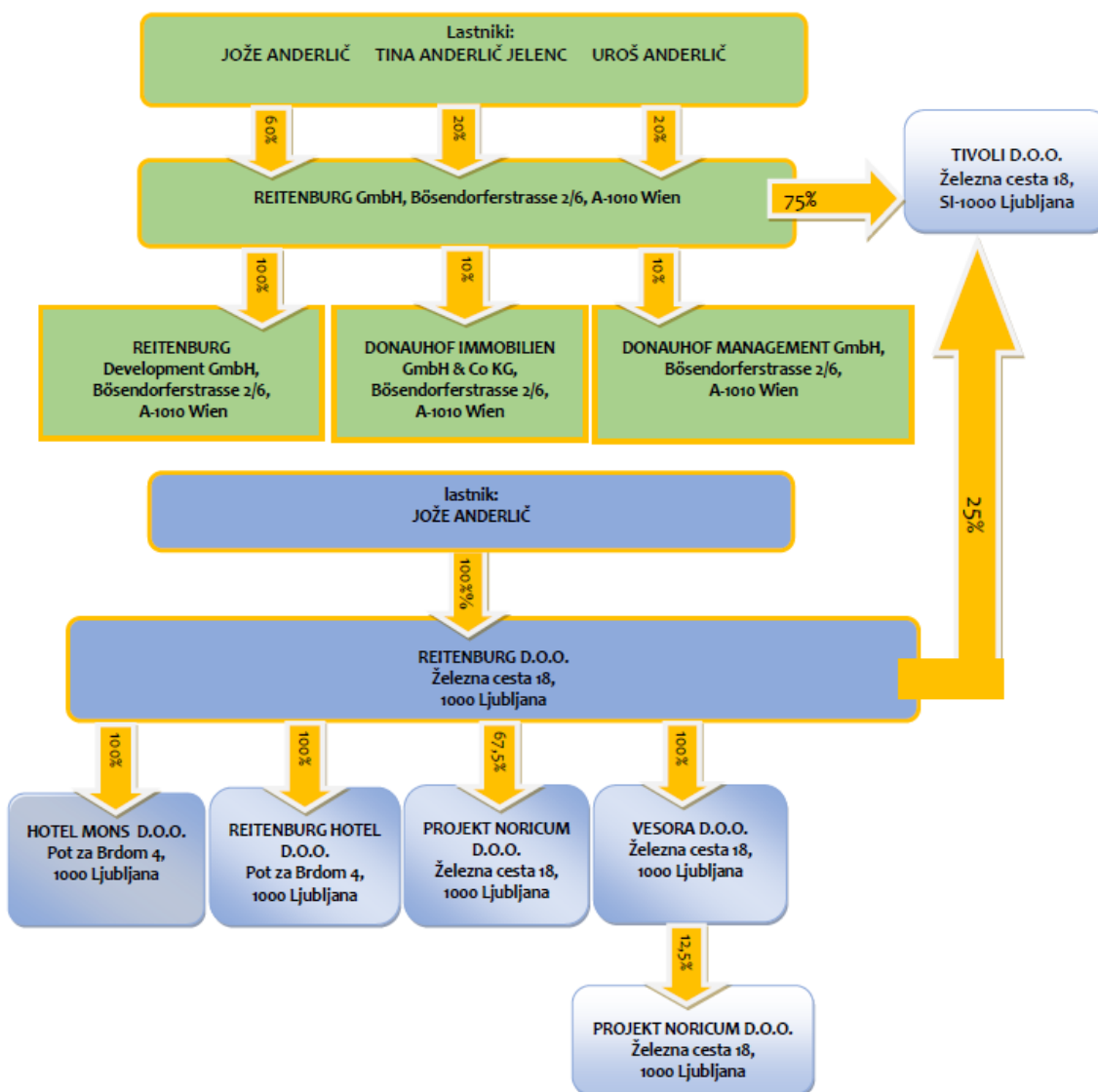
9. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

9.1. Položaj izdajatelja v skupini podjetij

Lastnika in družbenika družbe Tivoli d.o.o. sta:

- REITENBURG GMBH, Bösendorferstraße 2/6, 1010 Wien, Avstrija (ki je lastnik poslovnega deleža, ki predstavlja 75 % osnovnega kapitala družbe), in
- REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana (ki je lastnik poslovnega deleža, ki predstavlja 25 % osnovnega kapitala družbe).

Družba Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. je tako del skupine podjetij v imetništvu končnega (dejanskega) lastnika **Jožeta Anderliča z družino**, kot prikazuje spodnja slika:



Jože Anderlič je eden uspešnejših nepremičninskih investitorjev v Sloveniji, ki je s svojimi projekti v zadnjih 30 letih arhitekturno zaznamoval prestolnico (Vila urbana, Komplex Kapitelj, Stekljeni dvor, Dunajska, Garažna hiša Šempeter, Garažna hiša Trdinova, Parkirna hiša Meksiko, Hotel Mons, z razširitvijo, Logistični center Hofer, Lukovica, 82 Hofer trgovin po Sloveniji, Žitni most, Ljubljana, Oberedonau Strasse, Dunaj, Posestvo Pule). Njegov občutek za prostor in potrebe potrošnikov ter dolgoletne izkušnje pri izvedbi velikih projektov so dobra iztočnica za zagotovitev uspešnosti projekta kot je Schellenburg, ki ga do sedaj v Sloveniji še ni bilo.

Povezane osebe in družbe z izdajateljem Tivoli d.o.o., ki je projektna družba za izgradnjo in prodajo stanovanjsko-poslovnega kompleksa Palača & Vila Schellenburg Ljubljana, so po določilih MRS 24 naslednje:

- REITENBURG d.o.o.
- REITENBURG GMBH
- REITENBURG Development GMBH
- Hotel Mons d.o.o.
- Vesora d.o.o.
- Projekt Noricum d.o.o.
- Jože Anderlič
- Matej Sodin
- Tina Anderlič Jelenc

Skupina Reitenburg že od leta 1992 skrbno načrtuje, razvija in gradi edinstvene nepremičninske projekte. Deluje v dveh evropskih državah (Avstrija, Slovenija) z obsežnim seznamom uspešno realiziranih projektov in novih možnih podvigov. Skupina Reitenburg je od leta 1993 razvila več kot 1,3 milijona kvadratnih metrov zemljišč/projektov, predvsem v Sloveniji in Avstriji. Izvaja najzahtevnejše gradbene projekte v obliki arhitekturno dovršenih in visokokvalitetnih stanovanjskih, poslovnih in trgovskih stavb. Poleg tega deluje na področju turizma in hotelirstva (Hotel Four Points by Sheraton Ljubljana Mons, Posestvo Pule) in opravlja storitve na področju mirujočega prometa (upravljavca parkirišč). Že več kot 10 let spremlja enega največjih diskontnih prodajalcev na svetu Aldi Süd (Hofer Slovenija) v njegovi širitvi in je zanj razvila vse lokacije podružnic in logistični center. Med kupci skupine Reitenburg so tudi druge trgovske verige. Skupina Reitenburg trenutno zaposluje okoli 90 ljudi, od tega 14 na področju razvoja nepremičninskih projektov in sicer v okviru družb: Reitenburg Development GmbH – Avstrija, Dunaj, Reitenburg d.o.o. Ljubljana, Slovenija in Reitenburg GmbH, Dunaj, Avstrija. Njene najpomembnejše reference so naslednji nepremičninski projekti: Žitni most (donacija mestu Ljubljana), trgovine in logistični center Aldi Süd/Hofer Slovenija, parkirne hiše: PH Trdinova, PH Kapitelj, PH Meksiko, PH Šempeter, poslovni objekti: Kapitelj, Stekljena palača, premium stanovanja in poslovni prostori: Kapitelj, Villa Urbana, hoteli: Four Points by Sheraton Ljubljana Mons, Donauhof Wien, Posestvo Pule, trenutni projekti: Palača & Vila Schellenburg, Noricum Celovška.

9.2. Odvisnost Izdajatelja od drugih subjektov znotraj skupine

V okviru skupine družb pod imetništvom dejanskega lastnika Jožeta Anderliča (z družino) je družba Tivoli d.o.o. organizirana kot projektna družba za izgradnjo in prodajo projekta Palača & Vila Schellenburg, ki nima svojih zaposlenih. Glavno premoženje družbe predstavljajo zemljišča Schellenburg (zemljišča parc. št. 2642/1, 2642/4, 2642/6, 2642/7, 2642/8, 2642/9, 2642/10, 2643/2, 2655/2, 2665/1, 2666/1, vsa k.o. 1725 Ajdovščina, skupne izmere 9.361 m²), na katerih poteka izgradnja objektov Palača & Vila Schellenburg.

Posle za družbo operativno vodi povezana oseba REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. (s skrajšano firmo: REITENBURG d.o.o.). Njena spletna stran je: <https://reitenburg.si/>. Dejavnost REITENBURG d.o.o. predstavljajo: oddajanje in obratovanje lastnih nepremičnin, trgovanje z lastnimi nepremičninami, dajanje lastnih nepremičnin v najem, upravljanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi idr. Družba REITENBURG d.o.o. ima 13 zaposlenih. Izdajatelj ima z REITENBURG d.o.o. sklenjeno "Pogodbo o razvoju, managementu in vodenju projekta Palača in Vila Schellenburg, finančnega inženiringa ter računovodskih in drugih storitev" z naslednjo bistveno vsebino:

- izvajanje prodaje
- izvajanje trženja
- koordinacija izvajalcev
- pogajanja z izvajalci
- razvoj projekta
- nadzor projekta

Družba REITENBURG d.o.o. je tudi lastnik poslovnih deležev v naslednjih družbah:

- Hotel Mons d.o.o. (100 %)
- Reitenburg Hotel d.o.o. (100 %)
- Projekt Noricum d.o.o. (12,50 %)
- Vesora d.o.o. (100 %)
- Tivoli d.o.o. (25 %)

Letna poročila družbe REITENBURG d.o.o. za poslovna leta 2021, 2020 in 2019 so objavljena na spletni strani AJ PES (www.ajpes.si) in na spletni strani izdajatelja <https://www.schellenburg-living.com/sl/za-investitorje.html>.

Drugi družbenik izdajatelja, REITENBURG GMBH, pa je holding podjetje. Njena glavna dejavnost je udeležba v naslednjih podjetjih:

- Reitenburg Development GmbH (100 %)
- Donauhof Immobilien GmbH and Co KG (10 %)
- Donauhof Management GmbH (10 %)
- Tivoli d.o.o. (75 %)

Spletna stran družbe je: <http://reitenburg.si/de/startseite/> Letno poročilo družbe REITENBURG GMBH za poslovno leto 2021 je objavljeno na spletni strani izdajatelja <https://www.schellenburg-living.com/sl/za-investitorje.html>.

Oba družbenika (REITENBURG d.o.o. in REITENBURG GMBH) sta se kot poroka zavezala poravnati vse denarne obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic TVL2 in Bančnega financiranja, če jih izdajatelj ob zapadlosti ne bi poravnal. Na poslovnih deležih obeh družbenikov v družbi Tivoli d.o.o. je tudi ustanovljena zastavna pravica prvega vrstnega reda, kot natančneje predstavljeno v točki 12.1. tega prospekta, v korist Upnikov Terjatev. Če katerekoli Terjatve ne bodo pravilno in pravočasno poravnane, imajo njihovi Upniki pravico zastavljene poslovne deleže, v roku 8 dni po pisnem obvestilu zastaviteljema, prodati na javni dražbi ali z neposredno pogodbo po morebitni borzni ali tržni ceni oz. zahtevati od sodišča izdajo odločbe, da se zastavljena poslovna deleža prodata in opravi poplačilo, vse v skladu s predpisi, ki urejajo izvršbo s prodajo premične stvari. Iz izkupička prodanih poslovnih deležev upniki poplačajo svoje Terjatve, skupaj z obrestmi in drugimi pripadki ter stroški organiziranja prodaje in izpeljave prodaje poslovnih deležev in drugimi morebitnimi stroški.

10. INFORMACIJE O TRENDIH

10.1. Izjava izdajatelja o trendih, negotovostih, povpraševanju, obvezah ali dogodkih, ki lahko pomembno vplivajo na izdajateljeva pričakovanja

Izdajatelj izjavlja, a) da ni prišlo do kakršnega koli bistvenega poslabšanja obetov izdajatelja od datuma njegovih zadnjih objavljenih (revidiranih) računovodskih izkazov ter b) da ni prišlo do kakršne koli znatne spremembe finančne uspešnosti izdajatelja od konca zadnjega finančnega obdobja, za katero so bile objavljene finančne informacije, do datuma tega prospekta.

Strategija lastnika v zvezi z naložbo v družbo Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. je izvedba projekta Schellenburg s ciljnimi donosom. S tem namenom izdajatelj izvaja vse potrebne ukrepe za izgradnjo in prodajo stanovanjsko-poslovnega kompleksa Palača & Vila Schellenburg v skladu z načrtovanim projektom.

Družba Tivoli d.o.o. je v zadnjih dveh letih poslovnih poslovala pozitivno. Izdajatelj na dan 30.06.2022 nima nobenih neporavnanih zapadlih obveznosti in jamči, da je tako stanje tudi na dan izdaje tega prospekta. Izdajatelj nadalje 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 ob njihovi zapadlosti.

Izdajatelj meni, da so gospodarske razmere za uspešno dokončanje projekta Schellenburg ugodne. UMAR je zvišal napoved gospodarske rasti za Slovenijo za leto 2022 za 1,4 % na 5 % (vir: <https://www.umar.gov.si/napovedi/jesenska-napoved/>). Brezposelnost v Sloveniji je na rekordno nizkih ravneh. Po napovedih naj bi bili inflacijski pritiski in podražitve temeljnih obrestnih mer pri posojilodajalcih zgolj začasni, s številnimi strokovnimi napovedmi, da naj bi se tozadevno stanje pričelo umirjevati že v letu 2023. Novih nepremičninskih projektov, ki prihajajo na trg Ljubljane (Slovenije), zlasti na področju stanovanjske gradnje, je rekordno malo, kar dodatno povečuje razkorak med tržnim povpraševanjem in ponudbo.

11. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI

11.1. Poslovodstvo in družbeniki

Izdajatelj je organiziran kot družba z omejeno odgovornostjo. Temeljni pravni akt izdajatelja je Družbena pogodba družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. SV 2503/19 notarja Mira Košaka z dne 04.12.2019. Upravljanje družbe Tivoli d.o.o. temelji na zakonskih določilih, Družbeni pogodbi kot temeljnem pravnem aktu ter internih aktih družbe.

Družbena pogodba družbe Tivoli d.o.o. določa, da sta organa družbe: *skupščina družbenikov* in *direktorji družbe* kot poslovodni organ.

Skupščina družbenikov odloča o vseh zadevah, pomembnih za obstoj in poslovanje družbe, ki niso v izrecni pristojnosti drugega organa družbe. Sklepi družbenikov se prejemajo soglasno, če zakon ali Družbena pogodba ne določata drugačne večine.

Skupščina družbenikov sprejema vse sklepe, razen tistih, ki jih sprejema direktor, še posebej pa odločitve o: sprejetju letnega poročila ter uporabi bilančnega dobička, delitvi in prenehanju poslovnih deležev, postavitvi in odpoklicu direktorjev in prokuristov družbe, naknadnih vplačil in njihovem vračanju, postavitvi in odpoklicu revizorjev (če so zahtevani po zakonu ali tako odloči skupščina družbenikov), povečanju in zmanjšanju osnovnega kapitala, pridobitvi ali zastavi lastnih poslovnih deležev, pridobitvi, odsvojitvi ali obremenitvi nepremičnin družbe ter podobnih poslih, spremembi Družbene pogodbe, spojitvi, pripojitvi in drugih statusnih spremembah, likvidaciji in imenovanju likvidacijskega upravitelja, soglasju k pogodbi, sklenjeni med družbo in direktorjem oziroma njegovimi bližnjimi sorodniki, drugih zadevah, za katere tako določajo Družbena pogodba, ZGD-1 in drugi predpisi.

Skupščino družbe Tivoli d.o.o. sestavljata dva družbenika in sicer: REITENBURG GMBH, Bösendorferstraße 2/6, 1010 Wien, Avstrija (75 % glasovalnih pravic) in REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana (25 % glasovalnih pravic). Končni dejanski lastnik družbe Tivoli d.o.o. je Jože Anderlič z družino.

V skladu z Družbeno pogodbo poslovanje družbe vodi direktor, ki samostojno predstavlja in zastopa družbo. V primeru, da ima družba več kot enega direktorja, skupščina družbenikov s sklepom določi, ali bodo direktorji družbo predstavljali in zastopali skupno ali posamično. Direktorji morajo pridobiti predhodno pisno soglasje skupščine družbenikov v sledečih zadevah: prevzem katerekoli garancije, odškodnine, obremenitve ali drug dogovor o jamstvu družbe za obveznosti tretjega, zastava ali obremenitev kateregakoli premoženja družbe.

Dejavnost družbe ni organizirana po funkcijah. Vse posle družbe vodijo direktorji:

- Jože Anderlič, datum imenovanja: 22.11.2019, ki družbo zastopa samostojno (pokriva tehnično področje, pridobitev soglasij, potek gradnje, izbor izvajalcev, materialov itd.),
- Matej Sodin, datum imenovanja: 22.11.2019, ki družbo zastopa skupaj z drugim direktorjem družbe (pokriva finančno področje, trženje in prodajo),

- Tina Anderlič Jelenc, datum imenovanja: 21.12.2017, ki družbo zastopa skupno z drugim direktorjem družbe.

Poslovodstvo za svoje delo odgovarja skupščini.

11.2. Nasprotja interesov pri poslovodstvu in družbenikih

Odnosi izdajatelja s povezanimi družbami in osebami so predstavljeni v vsakokratnem letnem poročilu izdajatelja in v točki 9.2. tega prospekta. Poslovodja Jože Anderlič obvladuje prek povezanih oseb (REITENBURG GMBH in REITENBURG d.o.o.) 100 % glasovalnih pravic oziroma lastniških deležev v kapitalu izdajatelja, kot predstavljeno v točki 9.1. tega prospekta. Izdajatelj ni podelil nobenih pravic do pridobitve ali nakupa lastniških deležev drugim članom poslovodstva.

Družba Tivoli d.o.o. nima lastnih deležev. Prav tako družba nima lastnih deležev prejetih ali danih v zavarovanje. Družba v obdobju 2019 – 2022 ni pridobila ali odtujila nobenih lastnih deležev ali jih prejela ali dala v zavarovanje.

Izdajatelj v zadnjem poslovnem letu s člani poslovodstva, navedenimi v predhodni točki 11.1., ni sklenil nobenega posla. V skladu s tem izdajatelj izrecno potrjuje, da med funkcijami in nalogami, ki jih za izdajatelja izvajajo člani poslovodstva, in njihovimi osebnimi koristni ali zasebnimi interesi, ne obstaja nobeno navzkrižje interesov.

Preprečevanje zlorab pri izvajanju nadzora oziroma vpliva lastnika nad družbo Tivoli 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.

12. GLAVNI DRUŽBENIKI

12.1. Informacije o lastništvu

Skupščino družbe Tivoli d.o.o. sestavljata družbenika, katerih končni dejanski latnik je Jože Anderlič (z družino):

- REITENBURG GMBH, Bösendorferstraße 2/6, 1010 Wien, Avstrija (75 % glasovalnih pravic) in
- REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana (25% glasovalnih pravic).

Osnovni kapital družbe v skupnem znesku 20.000,00 EUR sestavljata 2 (dva) osnovna vložka in iz njih izhajajoča poslovna deleža navedenih družbenikov:

- a) poslovni delež zap. št. 257706 v nominalni višini 15.000,00 EUR, kar predstavlja 75,00 % osnovnega kapitala družbe, je last imetnika REITENBURG GMBH, BÖSENDORFERSTRASSE 2/6, 1010 WIEN, AVSTRIJA, identifikacijska številka: 72504153 ter
- b) poslovni delež zap. št. 273776 v nominalni višini 5.000,00 EUR, kar predstavlja 25,00 % osnovnega kapitala družbe, je last imetnika REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, identifikacijska številka: 6015590000.

Pri obeh poslovnih deležih je vpisano breme v naslednji vsebini: *"Na podlagi notarskega zapisa notarke Barbare Andrič Velkovrh opr. št. SV 1772/2021 z dne 28.12.2021 se vpiše zastavna pravica z zaznambo neposredne izvršljivosti za zavarovane denarne terjatve iz naslova glavnice iz Prospekta v skupni višini 31.500.000,00 EUR, ki dospe v plačilo v celoti v enkratnem znesku na dan dospelosti Obveznic, pri čemer je kot dan dospelosti Obveznic opredeljen 31.12.2023, z izjemo predčasnega odpoklica, opredeljenega v točki 4.6.5. in 4.6.7. Prospekta ter možnostjo predčasne zapadlosti v primeru nastopa Kršitve skladno z določili Prospekta, in sicer zaradi (i) Neplačila, (ii) Kršitve drugih obveznosti, (iii), insolventnosti, (iv) prenehanja, (v) Podobnih okoliščin, (vi) Zavarovanj, in (vii) Dovoljenj, v skladu s točko 4.6.7. Prospekta, obresti po letni fiksni obrestni meri v višini 10% na glavnico obveznice, z zapadlostjo dela obresti v višini 7% letno kvartalno in sicer 31.3., 30.6., 30.9. in 31.12. vsakega leta upošteva točke 4.7. Prospekta, začnši s 31.3.2022, skladno s točko 4.8.1. in 4.8.2. Prospekta, z zapadlostjo dela v višini 3% letno ob zapadlosti glavnice skladno s točko 4.8.2. tega Prospekta, z zapadlostjo vseh preostalih obresti, ki niso fiksne (npr. zamudne obresti, obrestna mera za čas trajanja kršitve iz 4.6.7. točke Prospekta) ob plačilu glavnice, s povečano pogodbeno obrestno mero za 2 odstotni točki, ki teče od dneva nastopa Kršitve iz točke 4.6.7. Prospekta in do dneva odprave Kršitve pribitka na predčasni odpoklic v višini 12,00 % na glavnico vplačanih obveznic, pogodbene kazni v višini 10,00 % letno na glavnico vseh vpisanih obveznic za vplačilo v I. Fazi, za čas od 31.12.2021 do dneva plačila, skupaj s pribitkom za predčasni odpoklic v višini 12,00 % na glavnico vseh vpisanih obveznic za vplačilo v I. Fazi v primeru zamude z izplačilom obveznosti iz obveznic, zamudnih*

obresti po obrestni meri 15,00 % letno, 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, v korist POLFIN d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana, matična številka: 3277542000, Versum, holdinška dejavnost, d.o.o., Partizanska ulica 6, 1236 Trzin, Slovenija, matična številka 8653437000, PRVA POKOJNINSKA DRUŽBA, d.d., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8961468000, PRVA POKOJNINSKA DRUŽBA d.d., KRITNI SKLAD PRVA ZAJAMČENI, mat. št. 8961468001, PRVA POKOJNINSKA DRUŽBA d.d., KRITNI SKLAD PRVA IN PRVA+ DINAMIČNI, mat. št. 8961468006, PRVA POKOJNINSKA DRUŽBA d.d., KRITNI SKLAD PRVA+ ZAJAMČENI, mat. št. 8961468002, PRVA POKOJNINSKA DRUŽBA d.d., KRITNI SKLAD PRVA IN PRVA+ URAVNOTEŽENI, mat. št. 8961468007, PRVA POKOJNINSKA DRUŽBA d.d., KRITNI SKLAD RENTA PDPZ, mat. št. 8961468005 MODRA LINIJA HOLDING, finančna družba d.o.o., Koper, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper – Capodistria, Slovenija, matična številka 1465821000, POKOJNINSKA DRUŽBA A, d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 1640097000, POKOJNINSKA DRUŽBA A, d.d., Kritni sklad življenjskega cikla zajamčenega donosa, matična številka: 1640097004, POKOJNINSKA DRUŽBA A, d.d., Kritni sklad življenjskega cikla s srednjo delniško izpostavljenostjo, matična številka: 1640097002, POKOJNINSKA DRUŽBA A, d.d., Kritni sklad življenjskega cikla z visoko delniško izpostavljenostjo, matična številka: 1640097003 TREZOR finance in storitve d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8401896000; APARATI, prodaja pohištva po meri in bele tehnike d.o.o., Šmartinska cesta 152, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 1953753000; PENFIN poslovno in finančno svetovanje d.o.o., Gorjančeva ulica 3A, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 1622838000, NEPREMIČNINSKI SKLAD POKOJNINSKEGA IN INVALIDSKEGA ZAVAROVANJA, d.o.o., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 5985986000; Kyuriosity Ventures, informacijske tehnologije, d.o.o., Štefanova ulica 13, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8332860000 Moja - invest, družba za svetovanje d.o.o., Dolgi most 2, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 6827101000, Darja Lozej, stanujoča Kobdilj 55, 6222 Štanjel, Slovenija; Franc Tomažin, stanujoč Viška cesta 27, 1000 Ljubljana, Slovenija; INVESTSEM, holdinška dejavnost, d.o.o., Cesta na Brdo 114, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8723133000, GLEN BP d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8929190000; GLEN DP d.o.o., Rimska cesta 12, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 892903000; GLEN AS d.o.o., Pot za Brdom 40, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8929254000; GLEN RM d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8929220000; GLEN BC d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8929238000; PRVA OSEBNA ZAVAROVALNICA d.d., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 2295431000; PRVA Skladi d.o.o., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka. 8957819000 V7 INVEST d.o.o., Dolgi most 2, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka 8244774000; zastavna pravica z zaznambo neposredne izvršljivosti za zavarovane denarne terjatve iz naslova glavnice iz Kreditne pogodbe 1 v višini 16.600.000,00 EUR, s pogodbeno obrestno mero 5%, ki je nespremenljiva in določena na letni osnovi, ali z višjo ali drugačno obrestno mero v skladu s Kreditno pogodbo 1, pri čemer se glavnica in pogodbene obresti plačujejo v sorazmernem znesku kupnin (brez upoštevanega DDV) po sklenjenih prodajnih pogodbah na dan zapadlosti kupnine po posamezni prodajni pogodbi, ki skladno z Medupniškim sporazumom pripada Banki 1 in s končnim rokom

vračila glavnice in pogodbenih obresti 31.12.2023, v primeru zamude s plačilom glavnice, dogovorjenih nadomestil in stroškov z zamudnimi obrestmi po obrestni meri zakonskih ali pogodbenih zamudnih obresti, ter v primeru zamude s plačilom pogodbenih obresti s povečano pogodbeno obrestno mero za 2 odstotni točki, s procesnimi obrestmi, to je obrestmi od neplačanih pogodbenih in zamudnih obresti, od dneva ko je pri sodišču vložen zahtevek za njihovo plačilo do plačila, skupaj z vsemi nadomestili, stroški, dajatvami, odškodnino in morebitno pogodbeno kaznijo, kot vse določeno v navedeni Kreditni pogodbi 1, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve ter stroški nadomestil od zavarovanih terjatev, ter pripadki in z drugimi stroški, vključno s stroški izdelave notarskega zapisa če bi jih plačala Banka 1, s pravico upnika odpovedati posojilo ali del posojila (nastop predčasne zapadlosti) in z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Kreditne pogodbe 1 ob dospelosti ali predčasni dospelosti in ob drugih pogojih, določenih v tej pogodbi, v korist GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, Bleiweisova cesta 1, Kranj, matična številka 5103061000, zastavna pravica z zaznambo neposredne izvršljivosti za zavarovane denarne terjatve iz naslova glavnice iz Kreditne pogodbe 2 v višini 24.900.000,00 EUR, s pogodbeno obrestno mero 5%, ki je nespremenljiva in določena na letni osnovi, ali z višjo ali drugačno obrestno mero v skladu s Kreditno pogodbo 2, pri čemer se glavnica in pogodbene obresti plačujejo v sorazmernem znesku kupnin (brez upoštevanega DDV) po sklenjenih prodajnih pogodbah na dan zapadlosti kupnine po posamezni prodajni pogodbi, ki skladno z Medupniškim sporazumom pripada Banki 2, pri čemer pogodbene obresti od dne 1.10.2023 dalje zapadajo mesečno, vsakega zadnjega dne v mesecu in s končnim rokom vračila glavnice in pogodbenih obresti 31.12.2023, v primeru zamude s plačilom glavnice, dogovorjenih nadomestil in stroškov z zamudnimi obrestmi po obrestni meri zakonskih ali pogodbenih zamudnih obresti, s procesnimi obrestmi, to je obrestmi od neplačanih pogodbenih in zamudnih obresti, od dneva ko je pri sodišču vložen zahtevek za njihovo plačilo do plačila, skupaj z vsemi nadomestili, stroški, dajatvami, odškodnino in morebitno pogodbeno kaznijo, kot vse določeno v navedeni Kreditni pogodbi 2, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve ter stroški nadomestil od zavarovanih terjatev, ter pripadki in z drugimi stroški, vključno s stroški izdelave notarskega zapisa če bi jih plačala Banka 2, s pravico upnika odpovedati posojilo ali del posojila (nastop predčasne zapadlosti) in z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Kreditne pogodbe 2 ob dospelosti ali predčasni dospelosti in ob drugih pogojih, določenih v tej pogodbi, v korist AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNA BANKA "AIK BANKA" AD BEOGRAD, družba organizirana po pravu Republike Srbije, Bulevar Mihajla Pupina 115, Novi Beograd, Republika Srbija, z zaznambo, da imajo zastavne pravice enak vrstni red."

12.2. Dogovor med družbenikoma

Skupščina dveh družbenikov odloča o vseh zadevah, ki se nanašajo na družbo, razen v zadevah, ki so v izključni pristojnosti posloводства. Lastnika sprejemata svoje odločitve v obliki sklepov na skupščini družbe. Sklepi družbenikov se prejemajo soglasno, če zakon ali Družbena pogodba ne določata drugačne večine.

V letu 2020 sta družbenika sprejela sklep o naknadnih vplačilih kapitala v skupni višini 1.659.681 EUR, ki se je izvedlo s konverzijo terjatev družbenika REITENBURG d.o.o. v kapitalne rezerve družbe Tivoli d.o.o..

Družbenika nimata sklenjenega nobenega dogovora glede upravljanja naložbe v družbo Tivoli d.o.o.

12.3. Sprememba nadzora izdajatelja

Izdajatelj ni seznanjen z nobenimi dogovori, učinkovanje katerih bi lahko imelo za posledico spremembo v nadzoru izdajatelja. Družbe Tivoli d.o.o. njuna lastnika ne nameravata proda(ja)ti.

Izdajatelj je dolžan v primeru spremembe družbenikov pred zapadlostjo obveznic TVL2 – *definirano kot znižanje deleža obstoječega največjega družbenika in dejanskega lastnika Jožeta Anderliča (ki, skupaj s povezanimi osebami, kot predstavljeno v točki 9.1. tega prospekta, družbo trenutno obvladuje v celoti), pod 51 % vseh glasovalnih pravic ali udeležbe v kapitalu družbe, tako da bi Jože Anderlič s tem izgubil večinsko lastništvo, nadzor in obvladovanje družbe Tivoli d.o.o.* – omogočiti možnost odkupa obveznic v njihovi nominalni vrednosti skupaj z natečenimi obrestmi vsem zainteresiranim prodajalcem najkasneje v roku 30 dni po prejemu obvestila o spremembi lastništva, ki se ga izdajatelj in Jože Anderlič zavezujeta imetnikom obveznic posredovati najkasneje v 5 delovnih dneh od vpisa spremembe družbenika v sodni register. Sprememba lastništva znotraj družine (prenos lastništva na družinske člane) ne šteje za spremembo lastništva.

Na poslovnih deležih obeh družbenikov v družbi Tivoli d.o.o. je ustanovljena zastavna pravica prvega vrstnega reda, kot natančneje predstavljeno v točki 12.1. tega prospekta, v korist Upnikov Terjatev. Če katerekoli Terjatve ne bodo pravilno in pravočasno poravnane, imajo njihovi Upniki pravico zastavljene poslovne deleže, v roku 8 dni po pisnem obvestilu zastaviteljema, prodati na javni dražbi ali z neposredno pogodbo po morebitni borzni ali tržni ceni oz. zahtevati od sodišča izdajo odločbe, da se zastavljena poslovna deleža prodana in opravi poplačilo, vse v skladu s predpisi, ki urejajo izvršbo s prodajo premične stvari. Iz izkupička prodanih poslovnih deležev upniki poplačajo svoje Terjatve, skupaj z obrestmi in drugimi pripadki ter stroški organiziranja prodaje in izpeljave prodaje poslovnih deležev in drugimi morebitnimi stroški. Skupno vrednost družbe Tivoli d.o.o. oziroma obeh poslovnih deležev družbenikov na dan 30.06.2022 izdajatelj ocenjuje na 12,3 mio EUR. Od tega vrednost poslovnega deleža, ki predstavlja 75,00 % osnovnega kapitala družbe in je last imetnika REITENBURG GMBH, znaša 9.225.000,00 EUR in vrednost poslovnega deleža, ki predstavlja 25,00 % osnovnega kapitala družbe in je last imetnika REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., znaša 3.075.000,00 EUR.

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

13.1. Pretekle finančne informacije

13.1.1. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2021

BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2021

		v EUR	
Postavka	Pojasnilo	31.12.2021	31.12.2020
SREDSTVA		79.860.092	33.853.429
A. DOLGOROČNA SREDSTVA		0	0
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne časovne razmejitve	1	0	0
1. Neopredmetena sredstva		0	0
a) Premoženijske pravice		0	0
b) Dobro ime		0	0
II. Opredmetena osnovna sredstva	2	0	0
1. Zemljišča		0	0
2. Zgradbe		0	0
3. Proizvajalne naprave in stroji		0	0
4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga oos		0	0
5. Osnovna čreda		0	0
6. Večletni nasadi		0	0
7. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		0	0
8. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	0
III. Naložbene nepremičnine	3	0	0
IV. Dolgoročne finančne naložbe	4	0	0
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
b) Druge dolgoročne finančne naložbe		0	0
2. Dolgoročna posojila		0	0
a) Dolgoročna posojila družbam		0	0
b) Druga dolgoročna posojila		0	0
V. Dolgoročne poslovne terjatve	5	0	0
VI. Odložene terjatve za davek	6	0	0
B. KRATKOROČNA SREDSTVA		79.671.398	33.743.956
I. Sredstva (skupine za odčitve) za prodajo		0	0
II. Zaloge	7	59.311.599	32.772.976
1. Material		0	0
2. Nedokončana proizvodnja		56.860.329	32.363.498
3. Proizvodi		0	0
4. Trgovsko blago		0	0
5. Predujmi za zaloge		2.451.270	409.478
III. Kratkoročne finančne naložbe	8	0	817.931
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Druge delnice in deleži		0	0
2. Kratkoročna posojila		0	817.931
a) Kratkoročna posojila povezanim družbam		0	817.931
b) Druga kratkoročna posojila		0	0
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	9	5.011.385	145.731
1. Kratkoročne poslovne terjatve do povezanih družb		0	599
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		0	0
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		5.011.385	145.132
V. Denarna sredstva	10	15.348.415	7.318
C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	11	188.694	109.473
Zabilančna sredstva	20	9.133.034	6.154.020

Postavka	Pojasnilo	31.12.2021	31.12.2020
		v EUR	
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		79.860.092	33.853.429
A. KAPITAL	12	8.636.917	8.642.535
I. Vpoklicani kapital		20.000	20.000
1. Osnovni kapital		20.000	20.000
II. Kapitalske rezerve		8.636.273	8.636.273
III. Rezerve iz dobička		2.000	2.000
1. Zakonske rezerve		2.000	2.000
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		0	0
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		0	0
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		0	0
V. Preneseni čisti dobiček		0	0
VI. Prenesena čista izguba		-15.738	0
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta		-5.619	-15.738
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	13	0	0
1. Rezervacije		0	0
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI		65.608.271	0
I. Dolgoročne finančne obveznosti	14	65.608.271	0
1. Dolgoročne finančne obveznosti do podjetij v skupini		0	0
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		34.108.271	0
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti		31.500.000	0
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	15	0	0
1. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		0	0
III. Odložene obveznosti za davek	16	0	0
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI		5.585.498	21.919.414
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	17	0	18.500.000
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank		0	0
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti		0	18.500.000
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	18	5.585.498	3.419.414
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do povezanih družb		475	138.158
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		1.362.434	1.019.819
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		4.081.386	2.003.653
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		141.204	257.784
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	19	29.406	3.291.480
Zabilančne obveznosti	20	9.133.034	6.154.020

IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA ZA LETO 2021 (različica I)

Postavka	Pojasnilo	v EUR	
		2021	2020
1. Čisti prihodki od prodaje	21	5.862	8.908
a) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		5.862	8.908
b) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na tujem trgu		0	0
2. Sprememba vrednosti zalog proizv. in nedokončane proizv.		24.496.831	9.209.700
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	21	0	0
5. Stroški blaga, materiala in storitev	22	-17.474.277	-5.526.130
a) Nabavna vrednost prodanih blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala		-84.531	-51.694
b) Stroški storitev		-17.389.745	-5.474.436
6. Stroški dela	23	0	0
a) Stroški plač		0	0
b1) Stroški pokojninskih zavarovanj		0	0
b2) Stroški socialnih zavarovanj		0	0
c) Drugi stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti	24	0	0
a) Amortizacija		0	0
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopr. sredstvih in opred. osn. sredstvih		0	0
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		0	0
8. Drugi poslovni odhodki	25	-1.700	-1.089
9. Finančni prihodki iz deležev	26	0	0
a) Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		0	0
b) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		0	0
10. Finančni prihodki iz danih posojil	27	10.813	4.948
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		10.813	4.948
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		0	0
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	28	3.330	1
a) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		3.330	1
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	29	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	30	-7.042.484	-3.713.287
a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od povezanih družb		0	-172
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		0	0
c) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		-7.042.484	-3.713.115
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	31	-5.769	-331
a) Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini		0	0
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		-5.769	-331
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		0	0
15. Drugi prihodki	32	2.466	0
16. Drugi odhodki	33	-691	-1
17. Davek iz dobička	34	0	0
18. Odloženi davki		0	0
19. Čisti poslovni izid obračunskega	35	-5.619	-17.281
20. Spremembe presežka iz prevrednotenja neopr. sr. in opr. osn. sr.		0	0
21. Spremembe presežka iz prevrednotenja finan. sr. razpolož. za prodajo		0	0
22. Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe rač. izkazov podjetij v tujini		0	0
23. Druge sestavine vseobsegajočega donosa		0	0
24. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		-5.619	-17.281

IZKAZ DENARNEGA TOKA LETO 2021

	2021	v EUR 2020
A. Denarni tokovi pri poslovanju		
a) Postavke izkaza poslovnega izida	7.026.052	3.691.058
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	11.658	8.910
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	7.014.394	3.682.148
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	0	0
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	-29.151.029	-5.248.521
Začetne manj končne poslovne terjatve	-4.866.254	168.401
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-79.221	-98.473
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	0
Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
Začetne manj končne zaloge	-26.538.622	-9.619.178
Končni manj začetni poslovni dolgovi	2.305.557	4.300.730
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	27.511	0
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)	-22.124.977	-1.557.462
B. Denarni tokovi pri investiranju		
a) Prejemki pri investiranju	4.382.844	1.605.762
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	11.412	4.562
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	4.371.431	1.601.200
b) Izdatki pri investiranju	-3.553.500	-1.627.000
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	0	0
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-3.553.500	-1.627.000
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)	829.344	-21.238
C. Denarni tokovi pri financiranju		
a) Prejemki pri financiranju	72.108.271	2.000.000
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	72.108.271	2.000.000
b) Izdatki pri financiranju	-35.471.541	-416.545
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-10.471.541	-416.545
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-25.000.000	0
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)	36.636.730	1.583.455
Č. Končno stanje denarnih sredstev	15.348.415	7.318
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	15.341.096	4.754
+ y) Začetno stanje denarnih sredstev	7.318	2.564

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2021

v EUR

Stanje in spremembe kapitala / vrste kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Prenesen čisti poslovni izid	Čisti dobiček/izguba poslovnega leta	Skupaj
A.1. Stanje v začetku poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	0	-15.738	8.642.536
B.1. Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0
a) Vnos dodatnih vplačil kapitala	0	0	0		0	0
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-5.619	-5.619
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-5.619	-5.619
B.3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	-15.738	15.738	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sest. kapitala	0	0	0	-15.738	15.738	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	-15.738	-5.619	8.636.917

DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA: IZKAZ BILANČNEGA DOBIČKA

Postavka	Znesek v EUR	
	31.12.2021	31.12.2020
A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	0	0
B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA (zmanjšana za pokritje čiste izgube iz kapitalskih rezerv)	-5.619	-17.281
C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK		1.543
Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	-15.738	0
D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0	0
E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
G. BILANČNI DOBIČEK	-21.357	-15.738

13.1.2. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2021



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Družbenikom
Tivoli d.o.o.
Ljubljana

UHY Revizija in svetovanje d.o.o.
Vurnikova ulica 2
1000 Ljubljana, Slovenija
tel.: +386 1 300 00 40
fax: +386 1 300 00 50
e-mail: uhy@uhy.si

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze družbe **TIVOLI d.o.o.**, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2021 ter izkaz celotnega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj družbe **TIVOLI d.o.o.**, Ljubljana na dan 31. decembra 2021 ter njen celotni vseobsegajoč donos in denarne tokove za tedaj končano leto v skladu s *Slovenskimi računovodskimi standardi*.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA. Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Poudarjanje zadeve

Uporabnike računovodskih izkazov opozarjamo na transakcije in salde med povezanimi družbami in osebami, ki so razkriti v pojasnilu 37 k računovodskemu izkazu. Zaradi narave odnosov med povezanimi osebami so transakcije lahko sklenjene na način in pod pogoji, ki odstopajo od tržnih. Naše mnenje v zvezi s poudarjenimi zadevami ni prilagojeno.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Družba ni zavezana k reviziji in v prilogi k računovodskemu izkazu razkriva pretežno podatke in informacije glede na zahteve Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1).

Odgovornost poslovodstva za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s *Slovenskimi računovodskimi standardi* in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenja, razen če namerava poslovodstvo podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše

matična številka: 2050157, ID za DDV: SI62702670, št. transakcijskega računa: DBS d.d., 1910 0001 0161 677, št. registrskega vložka: 1/41215/00 pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, št. vpisa v register revizijskih družb: RD-A-073/05

UHY Revizija in svetovanje d.o.o. je član Urbach Hacker Young International Limited, podjetja v Združenem Kraljestvu, in je del mednarodnega združenja neodvisnih računovodskih in svetovalnih podjetij UHY. UHY je blagovna znamka mednarodnega združenja UHY. Storitve, ki jih nudi UHY Revizija in svetovanje d.o.o., niso storitve UHY ali katerekoli drugega člana, UHY ali katerikoli drugi član ne odgovarja za storitve drugih članov.

mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Posloводство družbe med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.



UHY Revizija in svetovanje d.o.o.

Franci Žgajnar
pooblaščen revizor

Ljubljana, 10.3.2022

13.1.3. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2020

BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2020

		v EUR	
Postavka	Pojasnilo	31.12.2020	31.12.2019
SREDSTVA		33.853.429	23.945.107
A. DOLGOROČNA SREDSTVA		0	0
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne časovne razmejitve	1	0	0
1. Neopredmetena sredstva		0	0
a) Premoženjske pravice		0	0
b) Dobro ime		0	0
II. Opredmetena osnovna sredstva	2	0	0
1. Zemljišča		0	0
2. Zgradbe		0	0
3. Proizvajalne naprave in stroji		0	0
4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga oos		0	0
5. Osnovna čreda		0	0
6. Večletni nasadi		0	0
7. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		0	0
8. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	0
III. Naložbene nepremičnine	3	0	0
IV. Dolgoročne finančne naložbe	4	0	0
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
b) Druge dolgoročne finančne naložbe		0	0
2. Dolgoročna posojila		0	0
a) Dolgoročna posojila družbam		0	0
b) Druga dolgoročna posojila		0	0
V. Dolgoročne poslovne terjatve	5	0	0
VI. Odložene terjatve za davek	6	0	0
B. KRATKOROČNA SREDSTVA		33.743.956	23.934.107
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II. Zaloge	7	32.772.976	23.153.798
1. Material		0	0
2. Nedokončana proizvodnja		32.363.498	23.153.798
3. Proizvodi		0	0
4. Trgovsko blago		0	0
5. Predujmi za zaloge		409.478	0
III. Kratkoročne finančne naložbe	8	817.931	464.000
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Druge delnice in deleži		0	0
2. Kratkoročna posojila		817.931	464.000
a) Kratkoročna posojila povezanim družbam		817.931	464.000
b) Druga kratkoročna posojila		0	0
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	9	145.731	313.745
1. Kratkoročne poslovne terjatve do povezanih družb		599	214
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		0	0
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		145.132	313.531
V. Denarna sredstva	10	7.318	2.564
C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	11	109.473	11.000
Zabilančna sredstva	20	6.154.020	0

		v EUR	
Postavka	Pojasnilo	31.12.2020	31.12.2019
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		33.853.429	23.945.107
A. KAPITAL	12	8.642.535	7.000.136
I. Vpoklicani kapital		20.000	20.000
1. Osnovni kapital		20.000	20.000
II. Kapitalske rezerve		8.636.273	6.976.593
III. Rezerve iz dobička		2.000	2.000
1. Zakonske rezerve		2.000	2.000
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		0	0
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		0	0
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		0	0
V. Preneseni čisti dobiček		0	0
VI. Prenesena čista izguba		0	0
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta		-15.738	1.543
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	13	0	0
1. Rezervacije		0	0
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI		0	16.500.000
I. Dolgoročne finančne obveznosti	14	0	16.500.000
1. Dolgoročne finančne obveznosti do podjetij v skupini		0	0
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		0	0
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti		0	16.500.000
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	15	0	0
1. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		0	0
III. Odložene obveznosti za davek	16	0	0
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI		21.919.414	310.711
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	17	18.500.000	0
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank		0	0
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti		18.500.000	0
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	18	3.419.414	310.711
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do povezanih družb		138.158	5.486
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		1.019.819	244.225
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		2.003.653	61.000
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		257.784	0
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	19	3.291.480	134.260
Zabilančne obveznosti	20	6.154.020	0

IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA ZA LETO 2020 (različica I)

Postavka	Pojasnilo	v EUR	
		2020	2019
1. Čisti prihodki od prodaje	21	8.908	8.272
a) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		8.908	8.272
b) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na tujem trgu		0	0
2. Sprememba vrednosti zalog proizv. in nedokončane proizv.		9.209.700	3.608.654
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	21	0	0
5. Stroški blaga, materiala in storitev	22	-5.526.130	-3.314.177
a) Nabavna vrednost prodanih blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala		-51.694	-27
b) Stroški storitev		-5.474.436	-3.314.150
6. Stroški dela	23	0	0
a) Stroški plač		0	0
b1) Stroški pokojninskih zavarovanj		0	0
b2) Stroški socialnih zavarovanj		0	0
c) Drugi stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti		0	0
a) Amortizacija	24	0	0
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopr. sredstvih in opred. osn. sredstvih		0	0
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		0	0
8. Drugi poslovni odhodki	25	-1.089	0
9. Finančni prihodki iz deležev	26	0	0
a) Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		0	0
b) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		0	0
10. Finančni prihodki iz danih posojil	27	4.948	214
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		4.948	214
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		0	0
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	28	1	121
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		1	121
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	29	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	30	-3.713.287	-313.586
a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od povezanih družb		-172	-64.626
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		0	0
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		-3.713.115	-248.960
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	31	-331	0
a) Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini		0	0
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		-331	0
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		0	0
15. Drugi prihodki	32	0	830
16. Drugi odhodki	33	-1	-4
17. Davek iz dobička	34	0	0
18. Odloženi davki		0	0
19. Čisti poslovni izid obračunskega	35	-17.281	-9.676
20. Spremembe presežka iz prevrednotenja neopr. sr. in opr. osn. sr.		0	0
21. Spremembe presežka iz prevrednotenja finan. sr, razpolož. za prodajo		0	0
22. Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe rač. izkazov podjetij v tujini		0	0
23. Druge sestavine vseobsegajočega donosa		0	0
24. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		-17.281	-9.676

IZKAZ DENARNEGA TOKA LETO 2020

	2020	v EUR 2019
A. Denarni tokovi pri poslovanju		
a) Postavke izkaza poslovnega izida	3.691.058	303.696
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	8.910	9.223
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	3.682.148	294.474
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	0	0
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	-5.248.521	-76.280
Začetne manj končne poslovne terjatve	168.401	-274.100
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-98.473	-11.000
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	0
Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
Začetne manj končne zaloge	-9.619.178	-3.608.654
Končni manj začetni poslovni dolgovi	4.300.730	3.784.084
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	0	33.390
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)	-1.557.462	227.416
B. Denarni tokovi pri investiranju		
a) Prejemki pri investiranju	1.605.762	36.000
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	4.562	0
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	1.601.200	36.000
b) Izdatki pri investiranju	-1.627.000	-500.000
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	0	0
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-1.627.000	-500.000
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)	-21.238	-464.000
C. Denarni tokovi pri financiranju		
a) Prejemki pri financiranju	2.000.000	16.505.000
Prejemki od vplačanega kapitala	0	5.000
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	2.000.000	16.500.000
b) Izdatki pri financiranju	-416.545	-16.328.275
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-416.545	-237.708
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	0	-16.090.567
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)	1.583.455	176.725
Č. Končno stanje denarnih sredstev	7.318	2.564
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	4.754	-59.859
+		
y) Začetno stanje denarnih sredstev	2.564	62.423

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2020

v EUR

Stanje in spremembe kapitala /vrste kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Prenesen čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Skupaj
A.1. Stanje v začetku poročevalskega obdobja	20.000	6.976.593	2.000	1.543	0	7.000.136
B.1. Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	1.659.680	0	0	0	1.659.680
a) Vnos dodatnih vplačil kapitala	0	1.659.680	0		0	1.659.680
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-17.281	-17.281
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-17.281	-17.281
B.3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	-1.543	1.543	0
a) Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala	0	0	0	-1.543	1.543	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	0	-15.738	8.642.535

DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA: IZKAZ BILANČNEGA DOBIČKA

Postavka	Znesek v EUR	
	31.12.2020	31.12.2019
A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	0	0
B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA (zmanjšana za pokritje čiste izgube iz kapitalskih rezerv)	-17.281	-9.676
C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK	1.543	11.719
Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	0	0
D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0	0
E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	500
G. BILANČNI DOBIČEK	-15.738	1.543

13.1.4. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2020



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Družbenikoma
Tivoli d.o.o.
Ljubljana

UHY Revizija in svetovanje d.o.o.
Vurnikova ulica 2
1000 Ljubljana, Slovenija
tel.: +386 1 300 00 40
fax: +386 1 300 00 50
e-mail: uhy@uhy.si

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze družbe **TIVOLI d.o.o.**, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2020 ter izkaz celotnega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj družbe **TIVOLI d.o.o.**, Ljubljana na dan 31. decembra 2020 ter njen celotni vseobsegajoč donos in denarne tokove za tedaj končano leto v skladu s *Slovenskimi računovodskimi standardi*.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA. Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Poudarjanje zadeve

Uporabnike računovodskih izkazov opozarjamo na transakcije in salde med povezanimi družbami in osebami, ki so razkriti v pojasnilu 37 k računovodskim izkazom. Zaradi narave odnosov med povezanimi osebami so transakcije lahko sklenjene na način in pod pogoji, ki odstopajo od tržnih. Naše mnenje v zvezi s poudarjenimi zadevami ni prilagojeno.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno posloводство. Družba ni zavezana k reviziji in v prilogi k računovodskim izkazom razkriva pretežno podatke in informacije glede na zahteve Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1).

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s *Slovenskimi računovodskimi standardi* in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenja, razen če namerava posloводство podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše

natična številka: 2060167, ID za DDV: SI62702670, št. transakcijskega računa: DBS d.d., 1910 0001 0161 677, št. registrskega vložka: 1/41215/00 pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, št. vpisa v register revizijskih družb: RD-A-073/05

JHY Revizija in svetovanje d.o.o. je član Urbach Hacker Young International Limited, podjetja v Združenem Kraljestvu, in je del mednarodnega združenja neodvisnih računovodskih in revizijskih podjetij UHY. UHY je blagovna znamka mednarodnega združenja UHY. Storitve, ki jih nudi UHY Revizija in svetovanje d.o.o., niso storitve UHY ali kateregakoli drugega člana. UHY ali katerikoli drugi član ne odgovarja za storitve drugih članov.

mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Poslovodstvo družbe med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.



UHY Revizija in svetovanje d.o.o.

Franci Žgajnar
pooblaščen revizor

Ljubljana, 15.2.2021

13.1.5. Navedba drugih informacij

Pomembnejše računovodske usmeritve in pojasnila, uporabljena pri izdelavi računovodskih izkazov izdajatelja Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. za pretekla finančna obdobja, so razkrita v letnih poročilih izdajatelja, katera so:

- a) v nerevidirani obliki objavljena na spletnih straneh AJPes (www.ajpes.si),
- b) revidirana dostopna na sedežu izdajatelja ter objavljena na spletni strani izdajatelja <https://www.schellenburg-living.com/sl/za-investitorje.html>

13.1.6. Računovodski standardi

Računovodski izkazi družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. so, skupaj s pojasnili, izdelani na osnovi Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in Slovenskih računovodskih standardov (SRS 2016). Pri tem so upoštevane temeljne računovodske postavke: upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov in časovna neomejenost delovanja. Pri izdelavi računovodskih izkazov so upoštevane tudi osnovne kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, to so razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Izdajatelj ni spremenil datuma svojega računovodskega sklica v obdobju zadnjih dveh poslovnih let. Izdajatelj ne pripravlja konsolidiranih računovodskih izkazov.

Računovodski podatki za leta 2019, 2020 in 2021 so revidirani, revizorjevo poročilo vsebuje pritrdilno mnenje brez pridržka.

13.2. Vmesne finančne informacije na dan 30.06.2022

V nadaljevanju so predstavljeni računovodski izkazi družbe Tivoli, Razvoj rezidenc, d.o.o. na dan 30.06.2022 oz.za obdobje 01.01.2022 – 30.06.2022 ter primerljivi podatki za isto obdobje predhodnega poslovnega leta 2021.

Vmesni računovodski podatki izdajatelja na dan 30.06.2022, ki jih je pripravilo poslovodstvo, niso revidirani. Sestavljeni so v skladu s SRS in v skladu z zahtevami Zakona o gospodarskih družbah. Pri pripravi računovodskih izkazov so bile upoštevane enake računovodske usmeritve kot pri izdelavi letnih poročil.

BILANCA STANJA

v EUR

1	Opis		AOP	Znesek	Znesek
				30.06.2022	30.06.2021
2			3	4	
		SREDSTVA (002+032+053)	001	84.559.859,40	52.581.395,29
	A.	DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	6.170,60	0,00
	I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve (004+009)	003	0,00	0,00
	II.	Opredmetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	6.170,60	0,00
02, 04	6.	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	6.170,60	0,00
01	III.	Naložbene nepremičnine	018	0,00	0,00
	IV.	Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	019	0,00	0,00
	V.	Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	027	0,00	0,00
08	VI.	Odložene terjatve za davek	031	0,00	0,00
	B.	KRA TKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	84.212.895,18	52.423.086,65
67	I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033	0,00	0,00
	II.	Zaloge (035 do 039)	034	73.532.779,42	43.027.594,34
30, 31, 32	1.	Material	035	0,00	0,00
60	2.	Nedokončana proizvodnja	036	70.077.829,45	43.018.166,31
63	3.	Proizvodi	037	0,00	0,00
65, 66	4.	Trgovsko blago	038	0,00	0,00
	5.	Predujmi za zaloge	039	3.454.949,97	9.428,03
	III.	Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	040	423.000,00	836.262,17
	1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	041	0,00	0,00
	2.	Kratkoročna posojila (046+047)	045	423.000,00	836.262,17
07, 18	a)	Kratkoročna posojila družbam v skupini	046	423.000,00	836.262,17
07, 18	b)	Druga kratkoročna posojila	047	0,00	0,00
	IV.	Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	048	73.387,38	715.942,48
08, 12, 13, 15, 18	1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	528,47	6.704,92
08, 12, 13, 15, 18	2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	35.021,73	1.471,76
08, 13, 14, 15, 16, 18	3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	37.837,18	707.765,80
10, 11	V.	Denarna sredstva	052	10.183.728,38	7.843.287,66
19	C.	KRA TKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	340.793,62	158.308,64
del 99		Zabilančna sredstva	054	9.133.034,41	3.755.520,67

v EUR

1	Opis		AOP	Znesek	Znesek
				30.06.2022	30.06.2021
2			3	4	
		OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	84.559.859,40	52.581.395,29
	A.	KAPITAL (057+060+061+067+068-069+070-071)	056	8.628.630,86	8.631.324,97
	I.	Vpoklicani kapital (058-059)	057	20.000,00	20.000,00
del 90	1.	Osnovni kapital	058	20.000,00	20.000,00
del 90	2.	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059	0,00	0,00
91	II.	Kapitalske rezerve	060	8.636.273,26	8.636.273,26
	III.	Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	061	2.000,00	2.000,00
92	1.	Zakonske rezerve	062	2.000,00	2.000,00
92	2.	Rezeve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063	0,00	0,00
92	3.	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064	0,00	0,00
92	4.	Statutarne rezerve	065	0,00	0,00
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	0,00	0,00
del 93	VII.	Prenesena čista izguba	069	21.356,50	15.737,74
del 93	VIII.	Čisti dobiček poslovnega leta	070	0,00	0,00
93	IX.	Čista izguba poslovnega leta	071	8.285,90	11.210,55
96	B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	072	0,00	0,00
	C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075	66.127.594,02	10.000.000,00
	I.	Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	076	66.127.594,02	10.000.000,00
97	1.	Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077	0,00	0,00
97	2.	Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078	34.627.594,02	0,00
97	3.	Druge dolgoročne finančne obveznosti	079	31.500.000,00	10.000.000,00
	II.	Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	080	0,00	0,00
del 98	III.	Odložene obveznosti za davek	084	0,00	0,00
	Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	9.305.784,58	29.726.085,13
21	I.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086	0,00	0,00
	II.	Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	087	0,00	25.000.000,00
27, 97	3.	Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	0,00	25.000.000,00
	III.	Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	091	9.305.784,58	4.726.085,13
22, 23, 28, 98	1.	Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092	636.474,00	0,00
22, 23, 28, 98	2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	1.793.733,52	1.157.459,45
24, 23, 25, 26, 28, 98	3.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	6.875.577,06	3.568.625,68
29	D.	KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	497.849,94	4.223.985,19
del 99		Zabilančne obveznosti	096	9.133.034,41	3.755.520,67

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

v EUR

1	Opis		AOP	Znesek	Znesek
				30.06.2022	30.06.2021
2	3		4	4	
	A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	0,00	6.591,50
	I.	Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	0,00	6.591,50
	II.	Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	115	0,00	0,00
	III.	Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	118	0,00	0,00
	B.	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121	13.217.500,42	10.654.668,33
	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
76	D.	SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124	0,00	0,00
del 76	E.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	0,00	0,00
	F.	KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	13.217.500,42	10.661.259,83
	G.	POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	11.295.264,27	9.574.648,90
	I.	Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	11.295.264,27	9.574.598,90
del 70	1.	Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0,00	0,00
	2.	Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130	177.036,80	21.497,45
40	a)	a) stroški materiala	131	177.036,80	21.497,45
40	b)	b) stroški energije	132	0,00	0,00
40	c)	c) drugi stroški materiala	133	0,00	0,00
	2.	Stroški storitev (135 do 138)	134	11.118.227,47	9.553.101,45
del 41	a)	a) transportne storitve	135	0,00	0,00
del 41	b)	b) najemnine	136	0,00	0,00
del 41	c)	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	137	0,00	0,00
41	č)	č) drugi stroški storitev	138	11.118.227,47	9.553.101,45
	II.	Stroški dela (140 do 143)	139	0,00	0,00
	III.	Odpisi vrednosti (145 do 147)	144	0,00	0,00
	IV.	Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	0,00	50,00
44	1.	Rezervacije	149	0,00	0,00
48	2.	Drugi stroški	150	0,00	50,00

v EUR

1	Opis		AOP	Znesek	Znesek
				30.06.2022	30.06.2021
2			3	4	4
	H.	DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151	1.922.236,15	1.086.610,93
	I.	IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	0,00	0,00
	J.	FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153	577,77	6.704,92
		Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III)	154	0,00	0,00
	II.	Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	160	528,47	6.704,92
77	1.	Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	528,47	6.704,92
77	2.	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	0,00	0,00
	III.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163	49,30	0,00
77	1.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164	0,00	0,00
77	2.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165	49,30	0,00
	K.	FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	1.931.045,92	1.103.731,13
		Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)	167	0,00	0,00
del 74	I.	Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168	0,00	0,00
	II.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	169	1.930.940,65	1.098.123,30
74	1.	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0,00	0,00
74	2.	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0,00	0,00
74	3.	Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	0,00	0,00
74	4.	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	1.930.940,65	1.098.123,30
	III.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174	105,27	5.607,83
74	1.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175	0,00	0,00
74	2.	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176	105,27	5.607,83
74	3.	Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	0,00	0,00
	L.	DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	1,48	0,01
	I.	Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	0,00	0,00
del 78	II.	Drugi finančni prihodki in ostali prihodki	180	1,48	0,01
75	M.	DRUGI ODHODKI	181	55,38	795,28
	N.	CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	0,00	0,00
	O.	CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183	8.285,90	11.210,55
del 81	P.	DAVEK IZ DOBIČKA	184	0,00	0,00
del 81	R.	ODLOŽENI DAVKI	185	0,00	0,00
del 81	S.	ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186	0,00	0,00
	Š.	ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185) oz. (184-182+185)	187	8.285,90	11.210,55

13.3. Pravni in arbitražni postopki

V teku je nepravdni postopek za določitev pripadajočega zemljišča, ki teče pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani opr. št. III N 640/2018 na podlagi določb ZVEtL-1, ter nepravnomočno zaključen postopek (v katerem je sodišče na prvi stopnji odločilo v korist izdajatelja) za določitev nujne poti, ki se vodi pri Okrajnem sodišču v Ljubljani opr. št. N 768/2019 in nepravnomočno zaključen postopek (v katerem je sodišče na prvi stopnji odločilo v korist izdajatelja) za ugotovitev obstoja stvarne služnosti, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Ljubljani opr. št. I P 1821/2018. Navedeni postopki glede na ustaljeno sodno prakso ne vplivajo na veljavnost izdanega Gradbenega dovoljenja.

Izdajatelj izjavlja, da proti njemu ali z njim v zvezi ne potekajo nobeni drugi vladni, pravni ali arbitražni postopki (vključno s postopki, ki so po vednosti izdajatelja še v teku ali bi bili lahko sproženi), 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 katero so bile objavljene revidirane ali vmesne finančne informacije (30.06.2022), ni prišlo do nobene bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja.

14. BISTVENE POGODBE

Izdajatelj izjavlja, da poleg v tem prospektu navedenih pravnih dokumentov ne obstajajo nobene bistvene pogodbe, ki niso sklenjene med običajnim potekom poslovanja izdajatelja 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) veljavna Družbena pogodba izdajatelja,
- (b) vsa poročila, dopisi in drugi dokumenti ter pretekle finančne informacije, ki so v kateremkoli delu vključeni v ta prospekt ali pa je v prospektu naveden sklic na ta del,
- (c) revidirane pretekle finančne informacije o izdajatelju za vsako posamezno od dveh poslovnih let pred objavo prospekta,
- (d) sporazum o zavarovanju, sporazum o odstopu terjatev zavarovanje, pogodba o zastavi poslovnih deležev, poroštvena pogodba, Medupniški sporazum, Pogodba o Agentu,
- (e) Študija izvedljivosti,
- (f) Gradbeno dovoljenje,
- (g) Pogodba o razvoju, managementu in vodenju projekta Palača in Vila Schellenburg, finančnega inženiringa ter računovodskih in drugih storitev, sklenjena z REITENBURG d.o.o.
- (h) povzetek Cenitvenega poročila NAI Significa d.o.o. za nepremičnine Schellenburg z dne 21.9.2022

Navedeni dokumenti so po predhodnem dogovoru na voljo za vpogled vsak delovni dan od 10. do 12. ure na sedežu izdajatelja.

Prav tako so letna poročila družb TIVOLI d.o.o. in REITENBURG d.o.o. za poslovna leta 2021, 2020 in 2019, letno poročilo družbe REITENBURG GMBH za poslovno leto 2021 ter povzetek Cenitvenega poročila, objavljeni na spletni strani izdajatelja <https://www.schellenburg-living.com/sl/za-investitorje.html> .

Pretekla letna poročila ter Družbena pogodba izdajatelja so objavljeni tudi na spletni strani AJ PES (www.ajpes.si).